

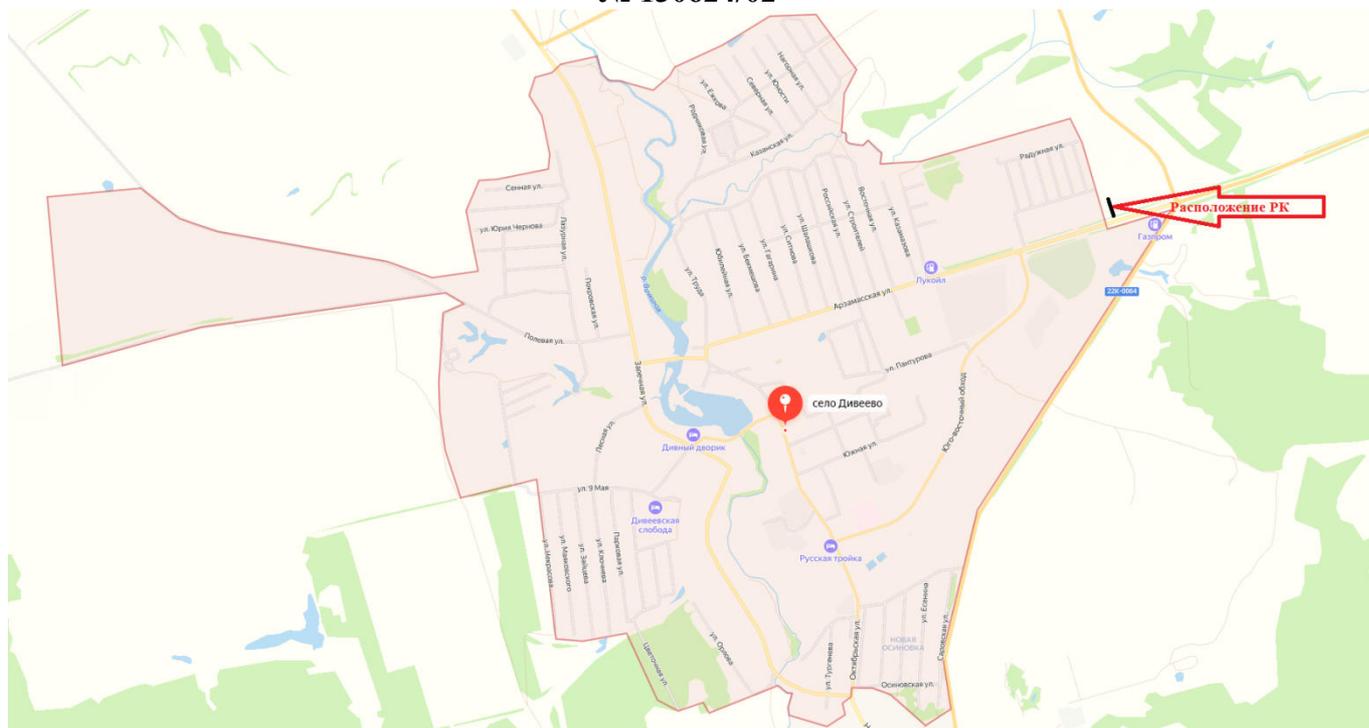


Благов В.В.

13 июня 2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
Арендной платы за установку и
эксплуатацию рекламной конструкции
по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район,
автодорога «Подъезд к с.Дивеево» от автодороги
«Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа).
(место №37)

№ 130624/02



Заказчик: Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 11 июня 2024г.

Дата составления отчета: 13 июня 2024 года.

г. Саров
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Основание для проведения оценки	5
3.2.	Задание на оценку	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки.	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика.....	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
3.9.	Заявление о соответствии.	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	11
5.	ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА.....	12
5.1.	Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости	12
5.2.	Термины и определения	17
5.3.	Анализ прав.	18
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	22
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.....	25
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	27
7.4.	Рынок наружной рекламы в России в 2023 году.....	27
7.5.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.	35
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
9.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	36
9.1.	Сравнительный подход	36
9.2.	Затратный подход	37
9.3.	Доходный подход.....	37
9.4.	Обоснование выбора подхода.....	38
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	38
10.2.	Выбор аналогов.....	39
10.3.	Выбор единицы сравнения	40
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов	40
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	40
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	41
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	42
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	43
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	44
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Используемые документы).....	54
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	65

**Исполняющему полномочия главы
местного самоуправления Администрации
Дивеевского муниципального округа
Сырову Станиславу Александровичу**

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Станислав Александрович

В соответствии с муниципальным контрактом №38-24 от 11 июня 2024г., нами были проведены работы по расчету рыночного размера арендной платы за установку и эксплуатацию рекламной конструкции по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа).

Оценочное заключение сделано по состоянию на 11.06.2024 года.

При проведении работ была использована информация, предоставленная Заказчиком. Мы не имели возможности проверить предоставленную информацию и рассматривали её как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценке недвижимости, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **годовой размер арендной платы за установку и эксплуатацию рекламной конструкции по состоянию на 11 июня 2024 года составляет:**

59 148,00 (Пятьдесят девять тысяч сто сорок восемь) рублей в год.

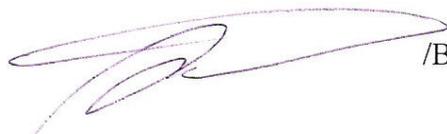
Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Отчет составлен на 72 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик


/В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (один год) на условиях, определенных договором аренды. Фактически, рыночная стоимость права пользования имуществом за определенный период – это рыночная величина арендного платежа за пользование этим имуществом на этот период времени. Таким образом, объектом оценки в рамках настоящего отчета является право пользования имуществом, под которым далее будет пониматься обоснованная рыночная величины арендной платы за объекты движимого имущества.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №38-24 от 11 июня 2024г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования местом под размещение рекламной конструкции (РК), по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с.Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа). Вид РК: двухсторонняя, щитовая на металлическом каркасе. Отдельно стоящая. Тип РК: щит, без подсветки. Размеры щита: 6 × 3 м. Полезная площадь: 36 м ² (с двух сторон)
Имущественные права на объект недвижимости	РК размещается на земельном участке, государственная собственность на котором не разграничена.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночного размера арендной платы для заключения договора аренды.
Ограничения (обременения) прав	Нет информации
Инвентарный номер	Отсутствует
Балансовая стоимость	Отсутствует
Остаточная стоимость на дату оценки	Отсутствует
Дата определения стоимости	11 июня 2024 года.
Дата составления отчета	13 июня 2024 года.
Дата осмотра	11 июня 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI Профессиональные стандарты оценки СПО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.
Результаты расчетов:	
Сравнительный подход	59 148,00 рубль
Доходный подход	Не использовался
Затратный подход	Не использовался
Итоговая величина годовой арендной платы	59 148,00 рубль

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №38-24 от 11 июня 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2.Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (один год) на условиях, определенных договором аренды. Фактически, рыночная стоимость права пользования имуществом за определенный период – это рыночная величина арендного платежа за пользование этим имуществом на этот период времени. Таким образом, объектом оценки в рамках настоящего отчета является право пользования имуществом, под которым далее будет пониматься обоснованная рыночная величины арендной платы за объекты движимого имущества.
Информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования местом под размещение рекламной конструкции (РК), по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с.Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа). Вид РК: двухсторонняя, щитовая на металлическом каркасе. Отдельно стоящая. Тип РК: щит, без подсветки. Размеры щита: 6 × 3 м. Полезная площадь: 36 м ² (с двух сторон)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из одного объекта недвижимости. 1. место под размещение рекламной конструкции размером 6 × 3 м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками.</u> Постановление №534 от 26 мая 2015 года Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области «Об утверждении схемы размещения рекламных конструкций»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: Право пользования. Правообладатель: право государственной собственности на земельный участок не разграничено. Существующие ограничения (обременения) права: Нет информации
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 11.06.2024г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 11.06.2024г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки,	Право собственности

Параметр	Значение
<i>учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</i>	
<i>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</i>	Отсутствуют
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	На бумажном и электронном носителе
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии). В состав арендной платы не включены возможные платежи за пользование коммунальными услугами.
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</i>	Отсутствуют
<i>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</i>	Оценка должна осуществляться исходя из предположения сохранения варианта текущего использования как наилучшего и наиболее эффективного.
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	11.06.2024
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	11.06.2024
<i>Дата составления отчета</i>	13.06.2024
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Специальные допущения</i>	Отсутствуют
<i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на

Параметр	Значение
	<p>величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 130624/02

Дата составления отчета об оценке – 13.06.2024 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
8. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
9. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).
10. В рамках настоящего отчета не используются методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как для объекта оценки они отсутствуют.

3.5. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

Заказчик	
<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027 Номер 038010-2 по направлению "Оценка движимого имущества", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 03.06.2024 по 03.06.2027
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	нет
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Благов Владимир Викторович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
5. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
6. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



Благов В.В.

3.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации Дивеевского муниципального округа
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика недвижимости 2023» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Постановление №534 от 26 мая 2015 года Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области «Об утверждении схемы размещения рекламных конструкций»

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс написания настоящего отчета включал следующие этапы.

1. Анализ характеристик объекта оценки и характеристик недвижимости.
2. Анализ сегмента, к которому относится объект оценки.
3. Анализ способа наилучшего использования объекта оценки.
4. Выбор подходов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.
5. Определение величины стоимости объекта оценки методами Сравнительного подхода.
6. Определение величины стоимости объекта оценки методами Доходного подхода.
7. Согласование результатов, полученных в результате использования методов различных подходов, для получения итоговой величины рыночной величины арендной платы.
8. Комментарии к величинам годовой арендной платы и права собственности площадей.
9. Составление отчета об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА.

Оценщик приводит ниже важную информацию, необходимую для правильного понимания результатов расчетов, изложенных в отчете, расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

5.1.Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон). Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

5.1.1. Анализ зарубежных стандартов оценки

Международные стандарты оценки¹

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договора аренды — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Сублизгольд (субаренда) создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки²

¹ См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)³

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) — это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
- обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности.

Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

² См. ЕСО, S4.11.

³ См. RICS, PS 4.9.

5.1.2. Российское законодательство

Согласно ст. 10 ФЗ Закона в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны **вид объекта оценки и вид определяемой стоимости** (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.)

Таким образом, рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

-
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
 - права требования, обязательства (долги);
 - работы, услуги, информация;
 - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права⁴ (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг»⁵, и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату⁶. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁷:

- календарную дату (например, до 1 марта 2025 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор

⁴ Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, использованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

⁵ Следует отметить, что аренда объекта не является услугой, оказываемой арендодателем в пользу арендатора. Услуги — это определенные действия или определенная деятельность, как правило, не имеющие овеществленного результата. Отношения по аренде же всегда связаны с передачей во владение и пользование арендатора конкретного объекта, в то время как например, для целей налогообложения деятельность по сдаче в аренду относится к оказанию услуг.

⁶ Ст. 606 ГК.

⁷ Ст. 190 ГК РФ.

считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды⁸.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

5.1.3. Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования **на один платежный период** с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

⁸ П. 2 ст. 610 ГК.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

5.2. Термины и определения

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации)

Функциональное устаревание (износ) – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

5.3. Анализ прав.

Информация о правах приведена в п.3.2. отчета.

В целях настоящего отчета будет проведена оценка стоимости права собственности в отношении собственника объекта оценки.

Информация об ограничении прав собственности Заказчиком не предоставлена, поэтому для дальнейших расчетов, оценщик исходит из предположения, что Заказчик располагает всем комплексом прав собственности.

Содержание права собственности раскрывается в статье 209 ГК РФ и включает в себя следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- 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.

Право собственности. В объективном смысле – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным субъектам гражданского права, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В субъективном смысле - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

Права владения и пользования могут принадлежать лицу, не являющемуся собственником, на основании договора с собственником или в силу закона. В этих случаях владение и пользование ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

Полное право собственности – осуществление собственником всего комплекса прав в отношении имущества, установленных и регулируемых законодательством Российской Федерации.

Таким образом, право собственности включает в себя⁹:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

Право пользования – юридическое обеспечение фактической возможности хозяйственной и иной эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств, потребления.

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Важным моментом для расчетов является наличие или отсутствие обременения (ограничения) этих прав. На основании предоставленных Заказчиком документов, право собственности на объект аренды не ограничено. Расчеты будут проводиться из расчета того, что собственник обладает всей полнотой прав собственности.

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом¹⁰.

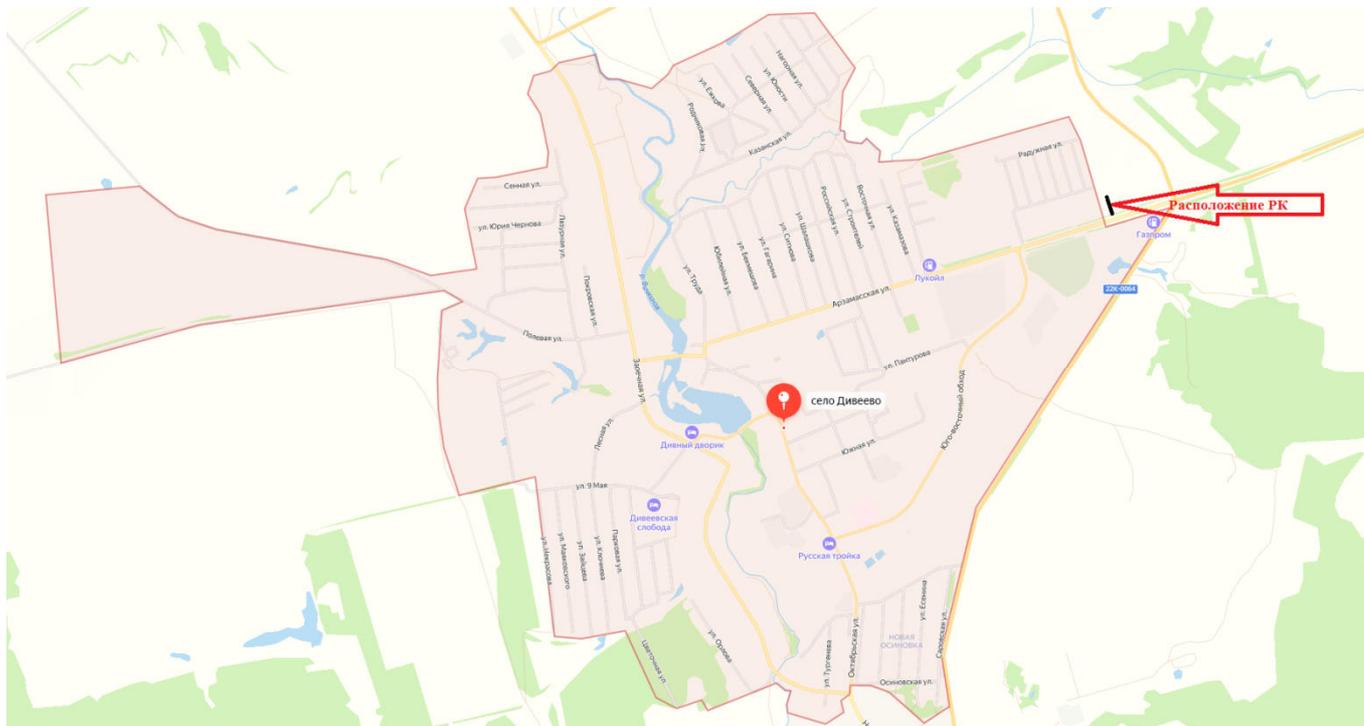
В настоящем отчете подлежит оценке право пользования объектами аренды. К договору аренды не предъявляется каких-либо особых условий. **В состав оцениваемой арендной платы входят операционные расходы (налоговые платежи, страховые взносы, резерв на замещение), за исключением платежей за пользование коммунальными услугами. Предполагается, что коммунальные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг.**

⁹ Ст. 209 ГК РФ

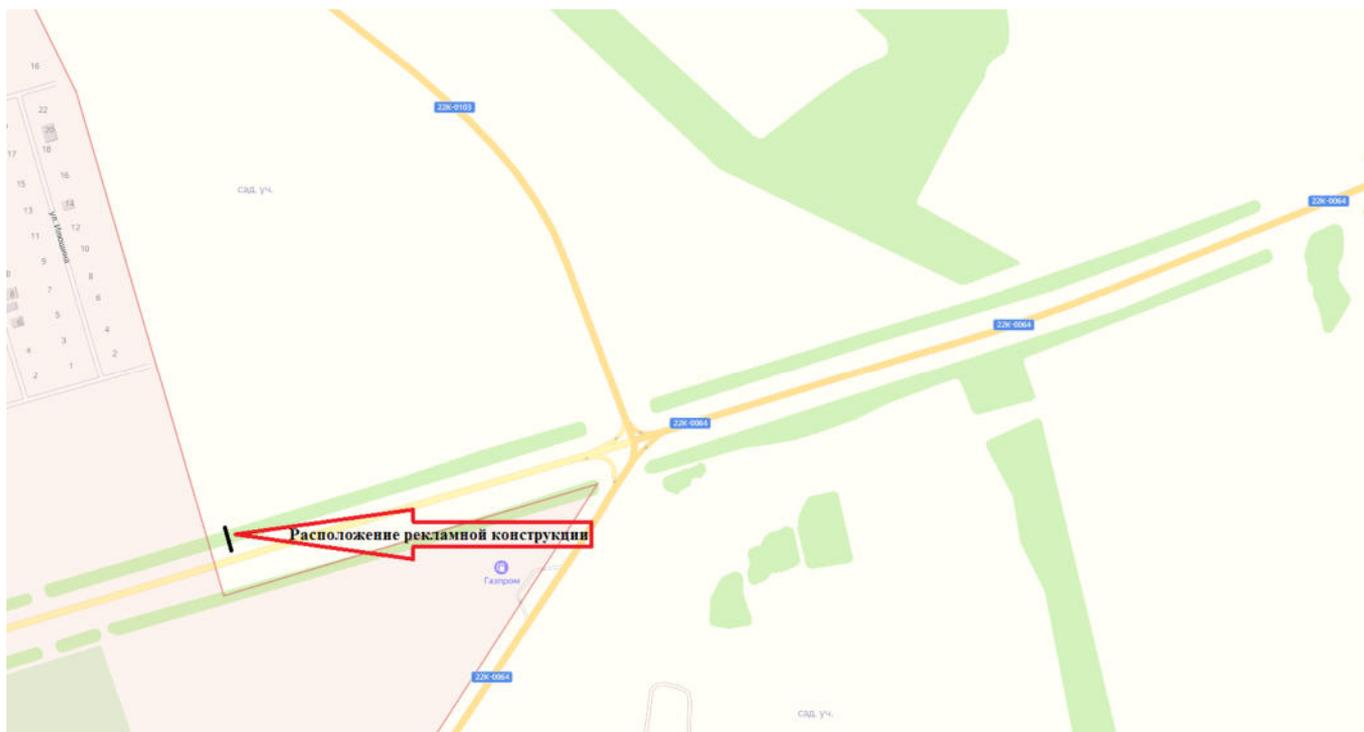
¹⁰ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектом аренды является место для размещения и эксплуатации рекламной конструкции по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с.Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа)



Место под размещение рекламной конструкции расположено на въезде в село Дивеево со стороны города Арзамас. В районе расположения рекламной конструкции большая интенсивность движения автотранспорта.



Расположение рекламной конструкции

Характеристики объекта оценки:

РК размещается на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена.

Адрес размещения РК: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с.Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа).

Вид РК: двухсторонняя, щитовая на металлическом каркасе. Отдельно стоящая.

Тип РК: щит, без подсветки.

Размеры щита: 6 × 3 м.

Полезная площадь: 36 м² (с двух сторон)

Фотографии расположения места под установку РК.



Место для расположения РК



Автодорога «Подъезд к с. Дивеево»



Автодорога «Подъезд к с. Дивеево»

Объект аренды не является инвентарным объектом Заказчика. В связи с этим на него не распространяется положение ст. 11. ФЗ №135 об указании в отчете балансовых величин.

7. АНАЛИЗ РЫНКА.

7.1. Макроэкономическая ситуация¹¹

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

¹¹

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объема строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности — +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

Объем оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока — на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года). 3

В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе — +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении — ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная — выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее — +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п.

(+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4/ 7,6 ²	7,4	7,2	7,4	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,4	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	43,7	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,7	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ³	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ³	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 8 по 19 февраля 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 8–19 февраля 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3
Реальные располагаемые доходы, % прироста	2,4	1,8	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	11,00	7,72	6,69	6,62	6,68	6,60	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,3	97,5	98,0	100,4	101,9	103,7	105,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,5	66,8	66,9	66,6	67,9	67,3	67,9

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.¹²***Промышленное производство***

Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. составил 111,3%, в январе-феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 109,3%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-декабре 2023 г. (в действующих ценах), по расчётам, сложился в размере 123029,6 млн рублей, что составило 110,3 процента в сопоставимой оценке к уровню января-декабря 2022 г.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 14983,2 млн рублей, или 146,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале – 28432,5 млн рублей, или 146,7%.

Жилищное строительство. В феврале 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 1067 домов на 3445 квартир общей площадью 310,7 тыс. кв. метров, в январе-феврале – 1903 дома на 5443 квартиры общей площадью 507,6 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-феврале 2024 г. построен 1801 дом общей площадью 305,7 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 93,9 млрд рублей, или 110,7% в сопоставимых ценах к февралю 2023 г., в январе-феврале 2024 г. – 186,4 млрд рублей и 109,1% к соответствующему периоду 2023 г.

В феврале 2024 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4%, в феврале 2023 г. – 96,3% и 3,7% соответственно.

¹² <https://52.rosstat.gov.ru/>

В феврале 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров – 51,7% (в феврале 2023 г. – 49,0% и 51,0% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в феврале 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,3%, на непродовольственные товары – 99,9%, на услуги – 101,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,2% (за аналогичный период прошлого года – 101,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, с начала года – 100,7% (в феврале 2023 г. – 100,0%, с начала года – 100,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец февраля 2024 г. составила 5254,57 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 2,5% (в феврале 2023 г. – 5009,68 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,7%, с начала года – на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в феврале 2024 г. составила 20830,87 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 0,9% (в феврале 2023 г. – 19760,06 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,3%, с начала года – на 1,5%).

В феврале 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 101,9% (в феврале 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,7%).

Индекс цен на непродовольственные товары в феврале 2024 г. составил 99,9%, с начала года – 100,3% (в феврале 2023 г. – 100,1%, с начала года – 100,4%).

Индекс цен и тарифов на услуги в феврале 2024 г. составил 101,0%, с начала года – 101,7% (в феврале 2023 г. – 100,8%, с начала года – 102,4%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в феврале 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 101,3%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 99,7%, обрабатывающих производств – 101,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,4%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) составил 102,3% (за аналогичный период прошлого года – 100,4%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 98,5% (за аналогичный период прошлого года – 96,4%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2024 г. составила 55658,8 рубля и по сравнению с январем 2023 г. выросла на 18,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2024 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в декабре 2023 г. - феврале 2024 г. составила 1680,7 тыс. человек, в их числе 1656,4 тыс. человек (98,6%) были заняты в экономике и 24,3 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 787,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в январе 2024 г. составило 819,6 тысячи.

Безработица. В декабре 2023 г. - феврале 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 24,3 тыс. человек или 1,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона.

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

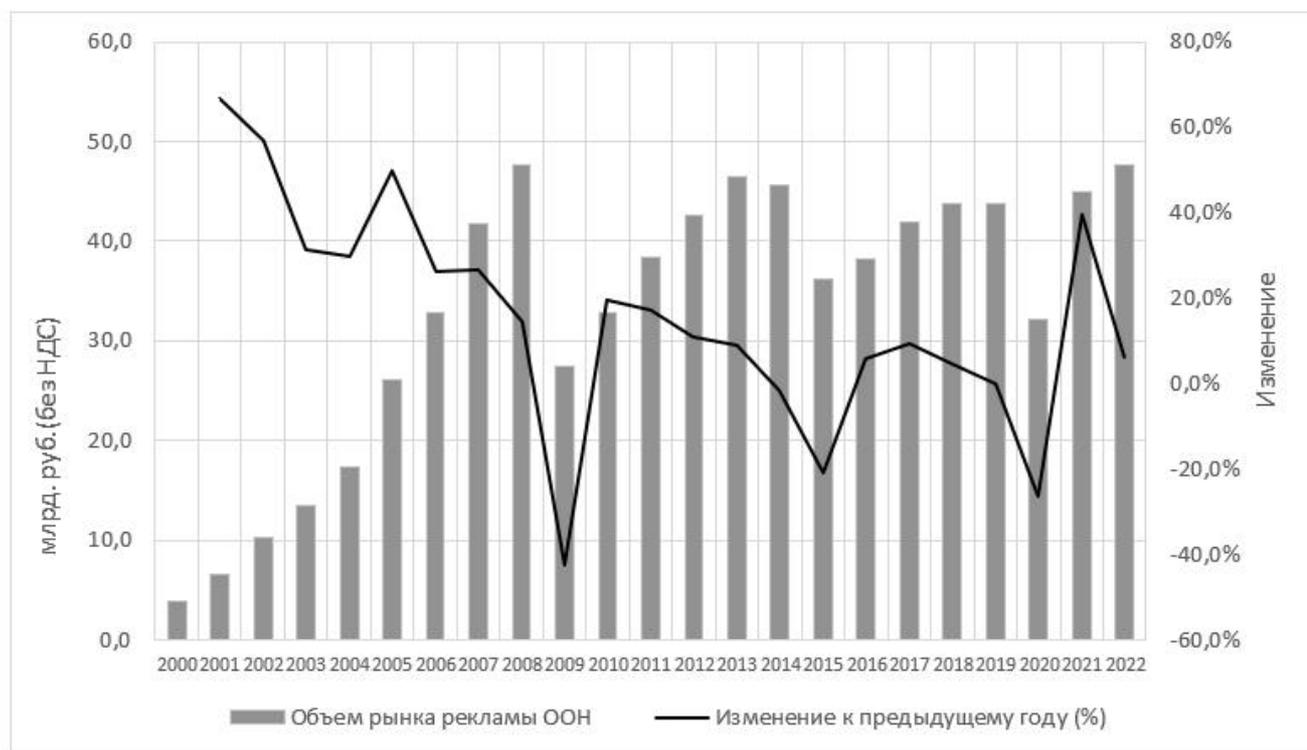
Объектом оценки является право пользования местом под размещение рекламной конструкции (фактически - право пользования земельным участком). Следовательно, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как аренда земли под коммерческие нужды.

7.4.Рынок наружной рекламы в России в 2023 году¹³.

Очередные испытания, обрушившиеся на рекламный рынок России в 2022 г. в связи с резким обострением геополитической обстановки, в значительной мере затронули и сегмент наружной рекламы, которая вновь продемонстрировала высокий уровень устойчивости в весьма неблагоприятных условиях. По расчётам АКАР в 2022 г. рынок ooh составил 47,6 млрд руб., т. е. практически достиг показателей 2008 г., когда был зафиксирован исторический максимум объемов реализации.

¹³ Источник информации https://www.outdoor.ru/analytics/naruzhnaya_reklama_rossii_v_2022_godu_novye_ispytaniya/

Объем и динамика рынка ООН в 2000 – 2022 гг.



Данные: АКАР

По отношению к 2021 г. изменение составило +6%. При этом рост был обеспечен собственно наружной рекламой (+9%), в остальных сегментах рынка ооh наблюдалось снижение объёмов. И если в транзитной рекламе и indoor-рекламе оно было сравнительно умеренным, то реклама в кинотеатрах в 2022 г. была практически полностью свёрнута.

Важным фактором, предохранившим наружную рекламу от обвала, была невысокая доля иностранных рекламодателей в общих объемах реализации. В 2021 г. их удельный вес в наружке не превышал 10-12%, в отличие от телевидения, где он обеспечивал почти половину рекламных поступлений. Прекращение рекламной деятельности или уход с российского рынка большого числа иностранных компаний оказали заметное негативное влияние на наружную рекламу лишь во втором квартале 2022 года. Второе полугодие характеризовалось сначала восстановлением объемов, а затем и их ростом по отношению к предшествующему году.

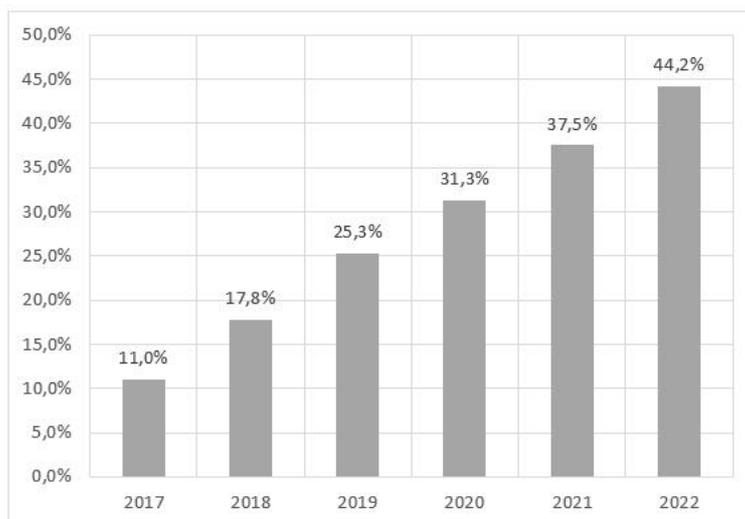
Как и все последние годы главным драйвером развития рынка наружной рекламы был рост его цифровой составляющей, digital ooh (DOOH). Темпы роста этого сегмента в 2022 г. составили 24%. Традиционная наружка сильно отставала, но всё-таки по итогу сумела сохранить уровень предшествовавшего года. Все последние годы доля digital в общем объеме реализации устойчиво возрастала, достигнув 44% в 2022 г.

К концу года удельный вес цифровых носителей в общем объеме коммерческой наружной рекламы в зоне мониторинга приблизился к 49%, а в Москве превысил 60%.

По уровню цифровизации Россия оказывается в числе стран с наиболее развитыми рынками наружной рекламы, несколько уступая Великобритании (64%) и Австралии (56%), но опережая Германию (37%) и США (29%).

Доля DOOH в общем объеме реализации наружной рекламы в 2017-2022 гг.

(50 крупнейших городов, без учёта медиафасадов, оценка)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

При оценке роли DOOH для наружной рекламы могут быть использованы различные статистические показатели, различия между которыми лежат в весьма широких пределах.

Общие характеристики рекламного инвентаря, 2021-2022 (конец года)

(50 крупнейших городов России)

Тип рекламоносителей	2021	2022	2022vs2021	Доля DOOH, 2022
Количество сторон рекламных конструкций, шт.				
Цифровые	4 466	5 248	17.5%	5.2%
Классические	88 481	95 986	8.5%	
ВСЕГО	92 947	101 234	8.9%	
Количество рекламных конструкций (мест), шт.				
Цифровые	3 766	4 340	15.2%	8.1%
Классические	49 189	48 992	-0.4%	
ВСЕГО	52 955	53 332	0.7%	
Площадь рекламных сторон, кв. м				
Цифровые	169 120	189 726	12.2%	12.2%
Классические	1 305 719	1 366 332	4.6%	
ВСЕГО	1 474 838	1 556 058	5.5%	
Количество рекламных поверхностей, шт.				
Цифровые	31 140	37 343	19.9%	22.6%
Классические	128 478	127 712	-0.6%	
ВСЕГО	159 618	165 055	3.4%	
Объемы реализации за год, с учетом НДС, млрд руб.*				
Цифровые	13.7	17.3	25.8%	44.2%
Классические	22.9	21.8	-4.7%	
ВСЕГО	36.6	39.0	6.7%	

* без учёта медиафасадов

Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Общее количество видеозранов к концу 2022 г. превысило 5,2 тыс. штук, увеличившись за год на 17,5%. Число рекламных установок, оснащенных видеозранами, выросло на 15,2%.

Наиболее распространённым типом цифровых рекламоносителей являются билборды формата 3x6 м. На их долю приходится более половины от общего количества видеозранов и более четверти от их общей площади. В классических рекламоносителях удельный вес в количестве у щитов 3x6 м примерно такой же, а вот в общей площади он значительно выше – почти 60%. Такое различие в пропорциях объясняется тем, что средний размер цифровых носителей более чем в два раза превышает размер классических (36,2 кв. м в DOOH против 15,4 кв. м в «классике»). Относительный перекоп в сторону крупных форматов в «цифре» объясняется как небольшим количеством малых экранов, размещающихся «на улице», так и существующими ограничениями или запретами размещения традиционных крупных рекламоносителей, таких как

брендмауэры или строительные сетки, на стенах зданий. Такая практика зародилась в столице более 10 лет назад и была подхвачена многими городами.

В цифровой наружной рекламе России в настоящее время сложились три подсегмента, границы между которыми весьма условны, но тем не менее могут быть очерчены.

- 1. Цифровые билборды стандартных форматов** (аналогичные стандартам традиционной наружки): щиты 3x6 м, суперсайты (5x15 и 4x12 м), ситиборды (2,7x3,7 м), на долю которых приходится три четверти всего количества уличных цифровых рекламных установок и почти половина всех рекламных площадей. Оценочно, доля бюджетов DOOH, приходящихся на этот подсегмент, составляет около 80%.
- 2. Медиафасады, крупноформатные экраны на стенах зданий**, на которые приходится всего 4,1% от общего количества, но их доля в площади составляет почти 38%. Средний размер медиафасада составил 334 кв. м, а 16 установок, расположенных в разных городах, имели площадь, превышающую 1 тыс. кв. м.
- 3. Видеоэкраны разнообразных форматов**, как отдельно стоящие, так и на стенах или крышах зданий, не относящиеся ни к первому, ни второму подсегменту. Это, либо устаревающие видеоэкраны нестандартных форматов, либо уникальные проекты, позволяющие вписывать «нестандарт» в особенности архитектуры зданий или пространства городов. Доля этой группы цифровых рекламоносителей неуклонно снижается, но видимо, и для неё останется ниша во всём спектре цифровых рекламоносителей. Крупные региональные операторы, исторически владеющие такими видеоэкранами, стараются интегрировать их в свои сети стандартных цифровых билбордов.

Количество и площадь цифровых рекламоносителей (экранов) по основным типам
(50 крупнейших городов России), по состоянию на декабрь 2022 г.

Тип конструкций	ВСЕГО, шт.	Удельный вес	Площадь экранов, кв. м	Удельный вес
Щиты 3x6	2 678	51.0%	48 204	25.4%
Суперсайты 5x15 и 4x12	517	9.9%	37 589	19.8%
Ситиборды 2.7x3.7	262	5.0%	2 617	1.4%
Ситиформаты 1.2x1.8	125	2.4%	270	0.1%
Медиафасады (50 кв. м и более)	215	4.1%	71 766	37.8%
Крупные формы (более 18 кв. м)	364	6.9%	26 498	14.0%
Прочие формы (менее 18 кв. м)	1 087	20.7%	2 782	1.5%
ВСЕГО	5 248	100.0%	189 726	100.0%

Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

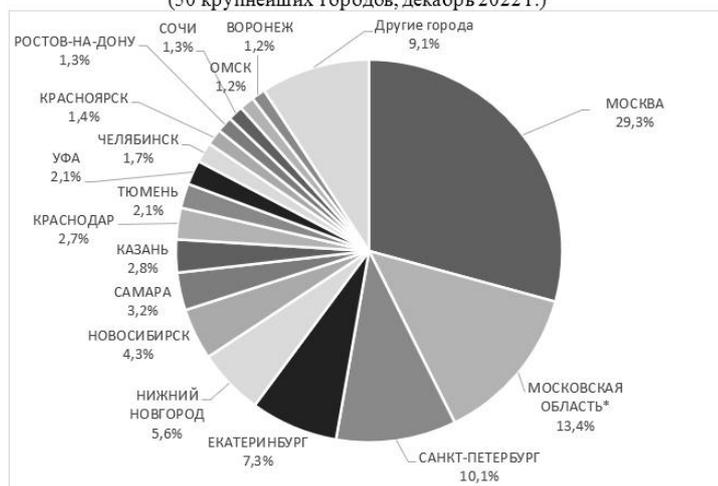
Территориальные различия в уровне развития цифровой наружной рекламы остаются резко выраженными. Наряду с городами, где доля «цифры» в бюджетах наружки превысила 50%, а в декабре 2022 г. число таковых достигло восьми (Нижний Новгород, Ставрополь, Самара, Екатеринбург, Москва, Казань, Тюмень и Сочи), на карте России из 50 крупнейших городов, входящих в зону ежемесячного мониторинга, в 13 отсутствовали «измеряемые» цифровые рекламоносители. Всего в половине городов зоны мониторинга доля DOOH в бюджетах наружной рекламы в конце 2022 г. превышала 20%.

Несмотря на все трудности, с которыми столкнулась и экономика страны, и наружная реклама, в 2022 г. наблюдался серьёзный рост инвестиций в техническое перевооружение отрасли. Больше всего новых цифровых конструкций было установлено в Санкт-Петербурге (+116 экранов), Москве (+112 экранов) и Тюмени (+96 экранов). В 18 городах количество экранов за 12 месяцев выросло на 20% и более (в среднем по 50 крупнейшим городам России рост составил

17,5%). Рекорд был поставлен в Ставрополе, где количество цифровых рекламных установок за год выросло более, чем в четыре раза, а цифровой стала половина всех рекламных мест.

На Москву с её ближайшим пригородами в конце года приходилось почти 43% от общей площади цифровых носителей и почти 70% всех бюджетов DOOH. Более 10% площадей было сосредоточено в Санкт-Петербурге, который быстро сокращал своё отставание от столицы, связанное с запоздалым стартом процесса цифрового перевооружения. Более 5% площадей экранов приходилось на Екатеринбург и Нижний Новгород.

Распределение общей площади цифровых рекламносителей по городам (50 крупнейших городов, декабрь 2022 г.)

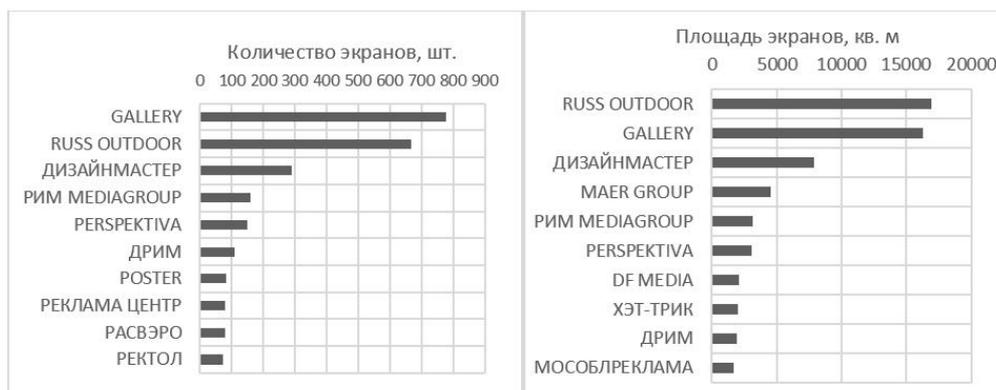


* основные автодороги в пределах Малого Бетонного Кольца
Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

В главном сегменте DOOH, «сетевых» цифровых билбордах, наблюдается высокий уровень концентрации. Суммарно на долю двух компаний-лидеров, Russ Outdoor и Gallery, приходится около 40% от общего количества и площадей экранов. В биллингах их доля превышает 65%. Если Gallery лидирует по общему количеству установленных цифровых билбордов и числу охваченных городов (29 из 50 городов зоны ежемесячного мониторинга против 11 у Russ Outdoor), то Russ Outdoor занимает первое место как по биллингам, так и по площадям. Кроме того, позиции Russ Outdoor в Москве значительно сильнее как в формате 3x6 м, так и особенно по суперсайтам 5x15 м.

Межрегиональные сети цифровых билбордов выстраивают и другие крупные компании из топ-10 в этом сегменте. «Дизайнмастер» и Медиагруппа «РИМ» представлены в 10 городах (из 50) каждая. Компания «ДРИМ» установила видеозкраны в восьми региональных центрах.

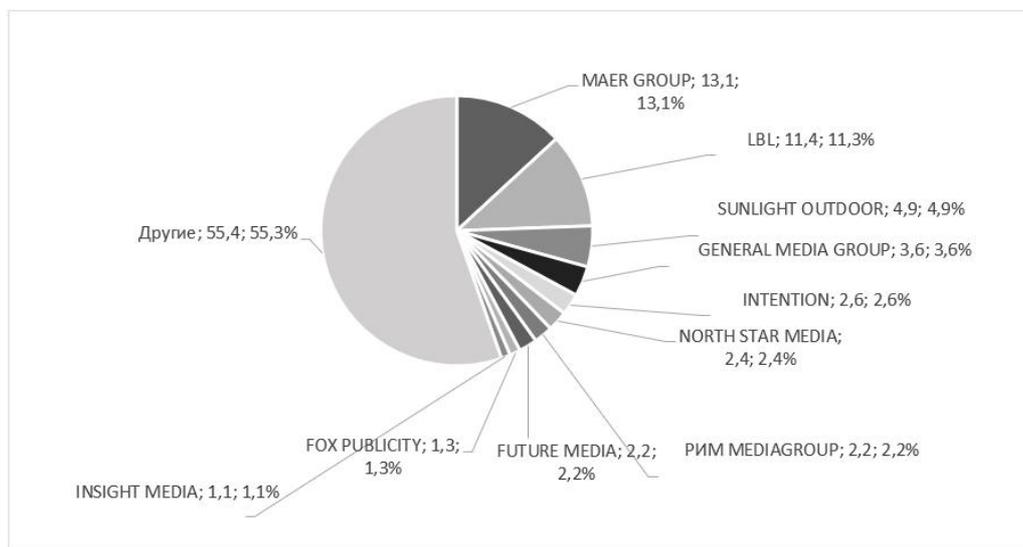
Топ-10 фирм-операторов по количеству и площади цифровых билбордов сетевых форматов (50 крупнейших городов России, декабрь 2022 г.)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

В сегменте медиафасадов и несетевых видеоэкранов уровень концентрации весьма невысок. Число фирм-владельцев инвентаря приближается к двумстам. На долю лидера – компании MAER приходится 13% всей рекламной площади в сегменте, а на долю следующей за ним компании LBL – 12%. Около 5% составляет удельный вес третьей по величине компании Sunlight Outdoor.

Топ-10 фирм-операторов по площади медиафасадов и видеоэкранов
(50 крупнейших городов, тыс. кв. м, декабрь 2022 г.)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Рост цифровой наружной рекламы сопровождается развитием технологий размещения, которые становятся всё более сходными с процессами размещения рекламы в интернете. Цифровому характеру рекламы начинают соответствовать системы цифровой торговли её возможностями. Вместе с созданными фирмами-операторами системами онлайн-продаж (SSP, Supply Side Platforms) к концу года на отечественном рынке работало уже более десяти систем автоматизированных закупок рекламы (DSP, Demand Side Platforms). Гибкое планирование, оперативность размещения, удобство разработки креативных решений и возможность выбора модели закупок от рекламного аукциона до гарантированного размещения, сделали цифровую рекламу для многих рекламодателей серьёзной альтернативой или дополнением к рекламе в интернете. Этот процесс идёт уже несколько лет, но в 2022 году он серьёзно ускорился на фоне резкого сокращения возможностей размещения рекламы в интернете, связанном с уходом с российского рынка крупнейших западных онлайн-платформ. По ряду экспертных оценок доля закупок через DSP в 2022 г. составила 8-10% всего рынка DOOH, увеличившись за год как минимум в полтора раза.

Возрастающие возможности цифровой наружной рекламы не остались без внимания законотворческих органов России. В июле 2022 г. Государственная Дума неожиданно в первом чтении приняла поправки в ст. 19 закона «О рекламе». Авторы поправок апеллировали к необходимости создания единого центра контроля и распространения информации средствами цифровой наружной рекламы. Предполагалось, что таковым может стать одна из компаний рынка, располагающая необходимыми возможностями. В рекламном сообществе поправки получили неформальное название «об избранном» и были восприняты как угроза самому существованию отрасли в условиях её полной монополизации.

Реакция рынка на подобную инициативу наиболее полно и достоверно описана авторами телеграмм-канала (<https://t.me/allbillboards> от 07.11.2022):

«Актив сорганизовался с невиданной скоростью и взвалил на себя огромную ношу координационной работы:

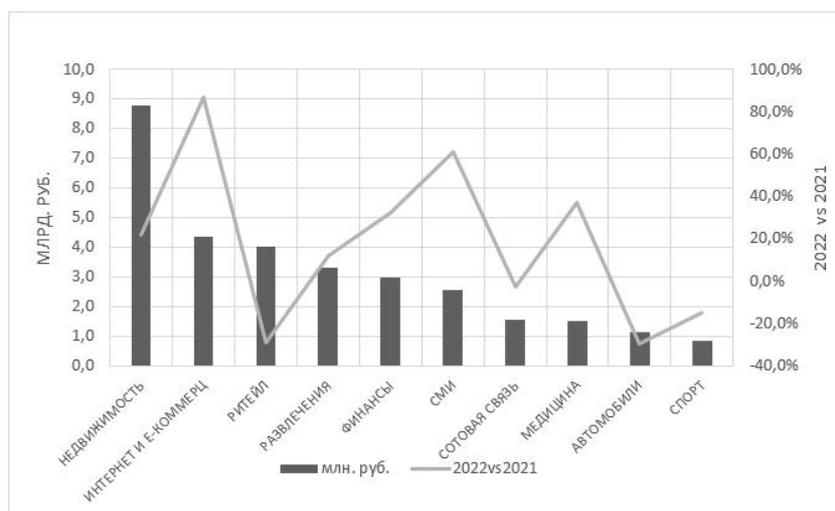
- в суперсжатые сроки провел съезд операторов с беспрецедентным представительством
- организовал огромную волну публикаций и пресс-релизов, которая просто смыла PR-кампанию бенефициаров законопроекта
- без устали снова и снова высмеивал ложь Кирьянова
- провел бесчисленное количество встреч, круглых столов и обсуждений
- мобилизовал региональных операторов на работу с местной законодательной и исполнительной властью и снабдил их подробной аргументацией
- сгенерировал огромное количество отрицательных отзывов на законопроект от субъектов федерации, среди которых Москва, Питер и область, почти все миллионники...
- сумел сделать так, что для «оппозиционных» фракций законопроект стал отличным PR и сравнительно безобидным способом продемонстрировать свою оппозиционность, и «Единой России» оказалось неприличным принимать сомнительный законопроект в одиночку
- и т.д. и т.п.»

В ноябре Совет Госдумы рекомендовал отклонить законопроект о едином рекламном операторе без всякого обсуждения.

Товарными категориями, продемонстрировавшими наиболее высокие темпы роста в наружной рекламе в 2022 г., стали те, которые так или иначе, были связаны с интернетом и интернет-торговлей. Рост в этих отраслях превысил 50% год к году. Выше рынка выросла также реклама СМИ (в части, ориентированной на интернет), застройщики, финансы и лекарственные препараты.

Значительные потери, более 20%, понесла реклама в традиционном ритейле и в сегменте автомобилей. Реклама провайдеров сотовой связи оставалась примерно на уровне предшествующего года.

Объем и динамика расходов на наружную рекламу по товарным категориям: 2021 и 2022 гг. (50 крупнейших городов, оценка)

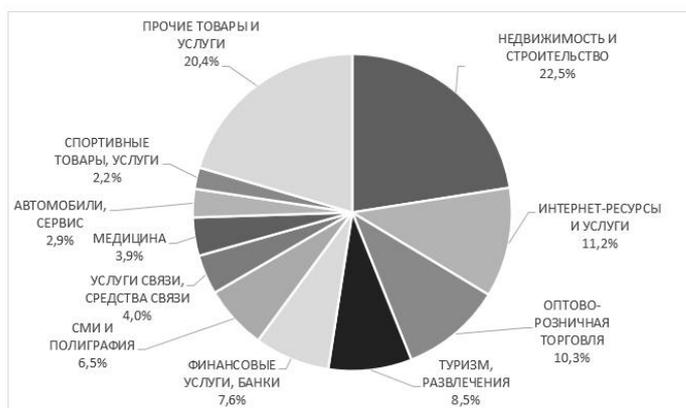


Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Как и годом ранее более половины всех расходов на наружную рекламу в 2022 г. приходилось на четыре товарные категории. Первое место оставалось за застройщиками (22,5% всех расходов), на второе место вышел интернет и e-коммерц (11,2%), занимавший четвертое место в 2021 г. Ритейл стал третьим (10,3%), а индустрия развлечений (включая фаст-фуд и туризм) сместилась с третьего места на четвертое (8,5%). Доля рекламы провайдеров сотовой

связи сократилась до 4% (седьмое место среди товарных категорий). Реклама автомобилей и автодилеров откатилась на девятое место (2,9%).

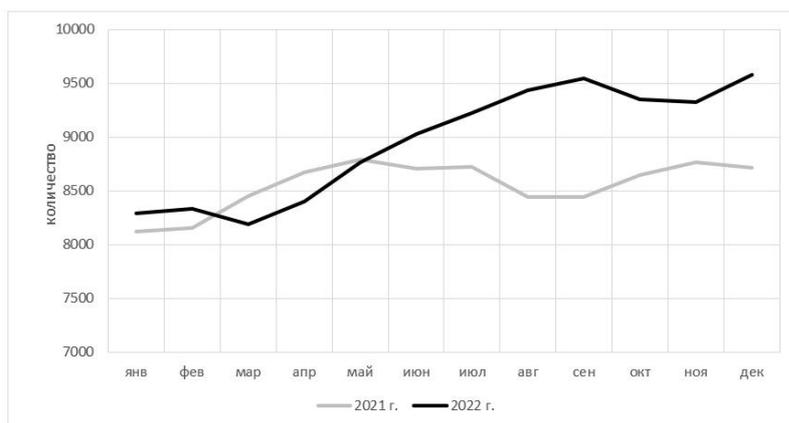
Структура расходов на наружную рекламу по товарным категориям в 2021 г.
(50 крупнейших городов России, оценка)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Впервые за последние три года в наружной рекламе был зафиксирован рост числа рекламодателей. Их общее количество в 2022 г. ставило 20,8 тыс. (рост + 9,9% к 2021 г.). После некоторого сокращения в марте 2022 г. помесечная динамика ушла в зону положительных значений, достигнув своего максимума в декабре.

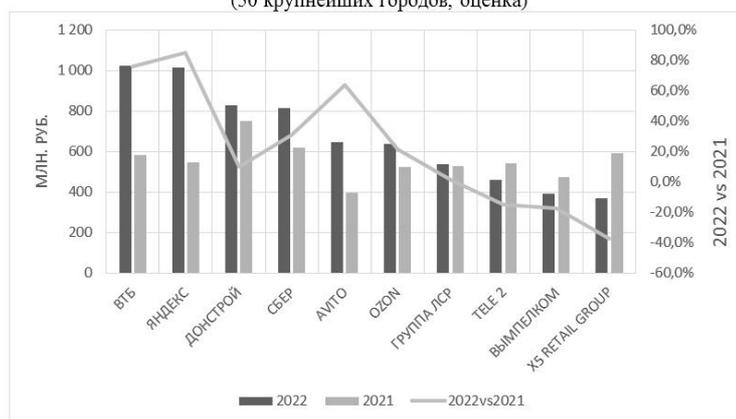
Общее количество рекламодателей в наружной рекламе, 2021-2022 гг.
(50 крупнейших городов)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Впервые в наружной рекламе появились рекламодатели с бюджетами, превышающим 1 млрд руб. в год. Это банк ВТБ и экосистема «Яндекс», увеличившие свои расходы на наружку на 75%. Высокие темпы роста продемонстрировали бренды Avito (64,1%), «Сбер» (31,3%) и OZON (21,5%).

Расходы крупнейших рекламодателей на наружную рекламу, 2021-2022 гг.
(50 крупнейших городов, оценка)



Данные: ежемесячный мониторинг «Admetrix-ЭСПАР»

Количество крупнейших рекламодателей с бюджетами свыше 100 млн руб. в год практически не изменилось (56 в 2021 г. и 57 в 2022 г.). В этой группе рекламодателей рост расходов за год составил 7,7%.

Общее количество рекламодателей, использующих цифровые рекламносители, в 2022 году выросло на 22,6%. Число рекламодателей, размещающихся на традиционных носителях, увеличилось на 6,5%. Наиболее высокие темпы роста наблюдались у региональных рекламодателей, использующих цифровые билборды. Их общее количество за год выросло на 25,2%, а расходы - на 35,9%. И это немалая группа, их доля в общих бюджетах DOOH в 2022 г. составила почти 29%.

Наружная реклама, как и весь рекламный рынок России, в 2022 г. столкнулась с очень серьёзными вызовами: уход западных брендов, сокращение покупательской способности населения в условиях антироссийских санкций и общий спад в экономике. Дополнительный фактор стресса для отрасли проявился в законодательных попытках регулировать её административно путём искусственной монополизации.

Тем не менее, отрасль продемонстрировала высокий уровень устойчивости по отношению как к внешним, так и внутренним вызовам, продолжая развиваться. Технологическая революция, проявившаяся в массовой замене классических рекламносителей на цифровые и способах их продажи рекламодателям, создали реальную альтернативу рекламе в интернете. В условиях дефицита инвентаря в Сети и роста стоимости интернет-рекламы, цифровая наружка смогла предложить себя как медиа, способное решать многие коммуникационные задачи рекламодателей.

Уровень и качество информационной инфраструктуры наружной рекламы также серьезно выросли. Поточковый мониторинг цифровой рекламы крупнейших фирм-операторов значительно повышает уровень прозрачности в отрасли, а с ним и доверия рекламодателей. Возможное расширение числа операторов, готовых открыть свои «секреты» рынку, вполне вероятно. В ряде стран фирмы-операторы уже объединяют усилия, чтобы доказывать рекламодателям, что они честно отрабатывают каждый вложенный рубль. Есть надежда, что и Россия сможет пойти по этому пути. Если в экономике страны не произойдут радикальные катаклизмы, а государство прекратит неуклюжие попытки тотального регулирования, то наружная реклама сохранит серьезный потенциал для того, чтобы продолжить развиваться и дальше.

7.5. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

Рынок аренды рекламных конструкций, не смотря на сложную геополитическую ситуацию и кризис, демонстрирует высокую степень устойчивости и активно развивается в нашей стране.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка, как свободного, и отличное от него оптимальное использование собственности, как улучшенной.

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличие существующих улучшений, поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

При рассмотрении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта должны быть учтены следующие критерии.

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимализацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Земельный участок, предназначенный под размещение рекламной конструкции расположен непосредственно рядом с автодорогой. В соответствии с заданием на оценку, разрешенное использование земельного участка рассматривается как наилучшее и наиболее эффективное.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на полезность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы¹⁴:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

9.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

¹⁴ Здесь и дальше методики подходов изложены в соответствии с «Техническим заданием на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.

Сравнительный подход реализуется методом **сравнительного анализа договоров аренды**¹⁵ (либо предложений к аренде).

9.2. Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

9.3. Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

¹⁵ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

При расчетах доходным подходом следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

9.4.Обоснование выбора подхода.

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Наиболее точные результаты могут быть получены сравнительным подходом при условии наличия достаточного объема информации. Как было сказано в п.7.4 настоящего отчета, рынок аренды рекламных конструкций в России хорошо развит и имеет тенденции к дальнейшему развитию. У оценщика имеется вся необходимая информация для применения сравнительного подхода.

В этих условиях использование затратного и доходного подходов приведет к появлению двух дополнительных результатов, имеющих заведомо более низкую достоверность, чем результаты, полученные сравнительным подходом.

Исходя из сказанного выше, в рамках настоящего отчета применялся сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не применялись.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам (предложений к заключению договоров аренды), сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Применение подхода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период. В данном случае этот период определен рамками маркетингового времени (времени, необходимого для нахождения объекта на открытом рынке).
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки или исключения из списка сравниваемых.

- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одной (или к диапазону) рыночной стоимости объекта оценки.
- Корректировки рассчитываются и вносятся от объектов сравнения к объекту оценки.

В общем случае, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом рассчитывается по формуле:

$$C_{рын} = \left(\sum_{i=1}^n C_{OA_i} \times I_{OA_i} \right) / n$$

где

$C_{рын}$ - рыночная стоимость объекта оценки.

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

I_{OA_i} - i-я поправка стоимости объекта аналога.

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемого имущества, и наоборот – отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемого имущества.

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{oo}} = I_{X_{oa}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{oo}}$ - i-я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{oa}}$ - i-я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В процессе анализа сегмента рынка, на котором располагается объект оценки, было выявлено, что рынок аренды рекламных конструкций в селе Дивеево отсутствует. Для расчета стоимости объекта аренды оценщик использовал информацию по аукционам с сайта TORGL.GOV.RU.

Описание аналогов дано ниже.

№ лота	Предмет торгов, наименование лота	Площадь рекламной конструкции, кв.м.	Срок размещения рекламной конструкции	Начальная ставка арендной платы, (руб./год)
1.	Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция (ситиборд) с двумя информационными полями. Состоит из фундамента, каркаса, опоры и информационного поля. Размер одной стороны информационного поля составляет 3 х 6 м, место установки: Вологодская область, г. Сокол, ул. Советская, около дома № 86 (РЩ-60)	36	5 лет	57 600,00
2.	Щитовая установка – двухсторонняя с устройством подсвета, площадью рекламных полей (обеих сторон рекламной конструкции) - 36,0 кв.м., Предполагаемое расположение рекламной конструкции по адресу: в районе дома № 85, корп. 2 по ул. Ломоносова г. Северодвинск	36	5 лет	45 000,00

3.	Отдельно стоящая щитовая рекламная конструкция «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Мценск, ул. Тургенева, в районе учебного корпуса ОрелГТУ (место в Схеме № 9)	36	5 лет	64 600,00
4.	Отдельно стоящая щитовая установка рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Ливны, ул. Мира, в районе д. 140 (место в Схеме № 4).	36	5 лет	63 100,00
5.	Отдельно стоящая щитовая установка рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: : Орловская обл., г. Ливны, ул. Московская, 30 м от остановкамаршрутного транспорта (место в Схеме № 16).	36	5 лет	63 100,30
6.	рекламное место №14 Малая Вишера, придорожная полоса автомобильной дороги " Спасская Полисть-Малая Вишера-Любытино-Боровичи" (на въезде).	36	5 лет	86,455,75
7.	Рекламное место № 2 , согласно схеме размещения рекламных конструкций, местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, перекресток улиц Есенина и Западная (восточнее). Описание и характеристики конструкции: Отдельно стоящая рекламная конструкция на земле состоящая из каркаса, опоры и информационного поля, не оборудованная системой воспроизведения видеоизображений или автоматической смены изображения.Размеры:- размер видимого информационного поля: 3,0х 6,0 м.;- расстояние от уровня земли до нижнего края информационного поля: не менее 4,5 м. и не более 9,0 м.; - площадь информационного поля: 36,0 м.кв. (18 м. кв. с каждой из сторон);- технология замены изображений: поклейка бумажного постера, монтаж винилового полотна;- опорная стойка: металлический швеллер;- фундамент: заглубленный, бетонный, монолитный.	36	5 лет	41 520,60
8.	Открытый конкурс на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории городского округа «город Дербент»	36	5 лет	51 840,00

Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для зданий и помещений традиционно используются единицы площади: 1 м². Это наиболее универсальная единица, что и будет далее принято для расчетов.

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

Вся использованная информация относится к свершенным сделкам.

Для расчета арендной ставки никакие корректировки не использовались.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Вследствие внесения оценочных корректировок по аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты рассчитаны по формуле:

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

$$R = \frac{(F_{All} - F_i)}{\sum_{i=1}^n (F_{All} - F_i)} \times 100$$

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

В таблице ниже приведено описание выбранных аналогов и расчет арендной платы:

<i>№ Аналога</i>	<i>Площадь рекламной конструкции, м²</i>	<i>Размер арендной платы в год, руб.</i>	<i>Размер арендной платы за 1 м² в год, руб.</i>
Аналог 1	36	57 600,00	1 600,00
Аналог 2	36	45 000,00	1 250,00
Аналог 3	36	64 600,00	1 794,44
Аналог 4	36	63 100,00	1 752,78
Аналог 5	36	63 100,00	1 752,78
Аналог 6	36	86 400,00	2 400,00
Аналог 7	36	41 520,60	1 153,35
Аналог 8	36	51 840,00	1 440,00
<i>Средняя размер арендной платы за 1 м² в год, руб.</i>			1 643,00
<i>Стоимость аренды рекламной конструкции 36 м² в год, руб.</i>			58 148,00

Таким образом, рыночная стоимость права пользования местом для размещение рекламной конструкции (величина годовой арендной платы), рассчитанная сравнительным подходом составляет (с учетом округления):

59 148,00 (Пятьдесят девять тысяч сто сорок восемь) рублей

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости имущества применялась методика, основанная на одном сравнительном подходе, поэтому, в рамках настоящего отчета, согласования не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате анализа и расчетов, с учетом ограничений и допущений, примененных в Отчете, получен следующий результат:

**Рыночный размер годовой арендной платы
за установку и эксплуатацию рекламной конструкции
по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район,
автодорога «Подъезд к с.Дивеево»
от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа),
позиция на карте № 37,
на дату оценки 11.06.2024г. составляет:
59 148,00 (Пятьдесят девять тысяч сто сорок восемь) рублей в год.**

Следует учитывать, что в состав годовой арендной платы не входят возможные платежи за пользование коммунальными услугами.

Оценщик



В.В.Благов

13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Постановление №534 от 26 мая 2015 года Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области «Об утверждении схемы размещения рекламных конструкций»
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
12. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
13. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
14. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
19. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
20. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
23. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
24. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
25. СНИП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», изд. 1990 г.
26. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
27. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





023072 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038010-2

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Благову Владимиру Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

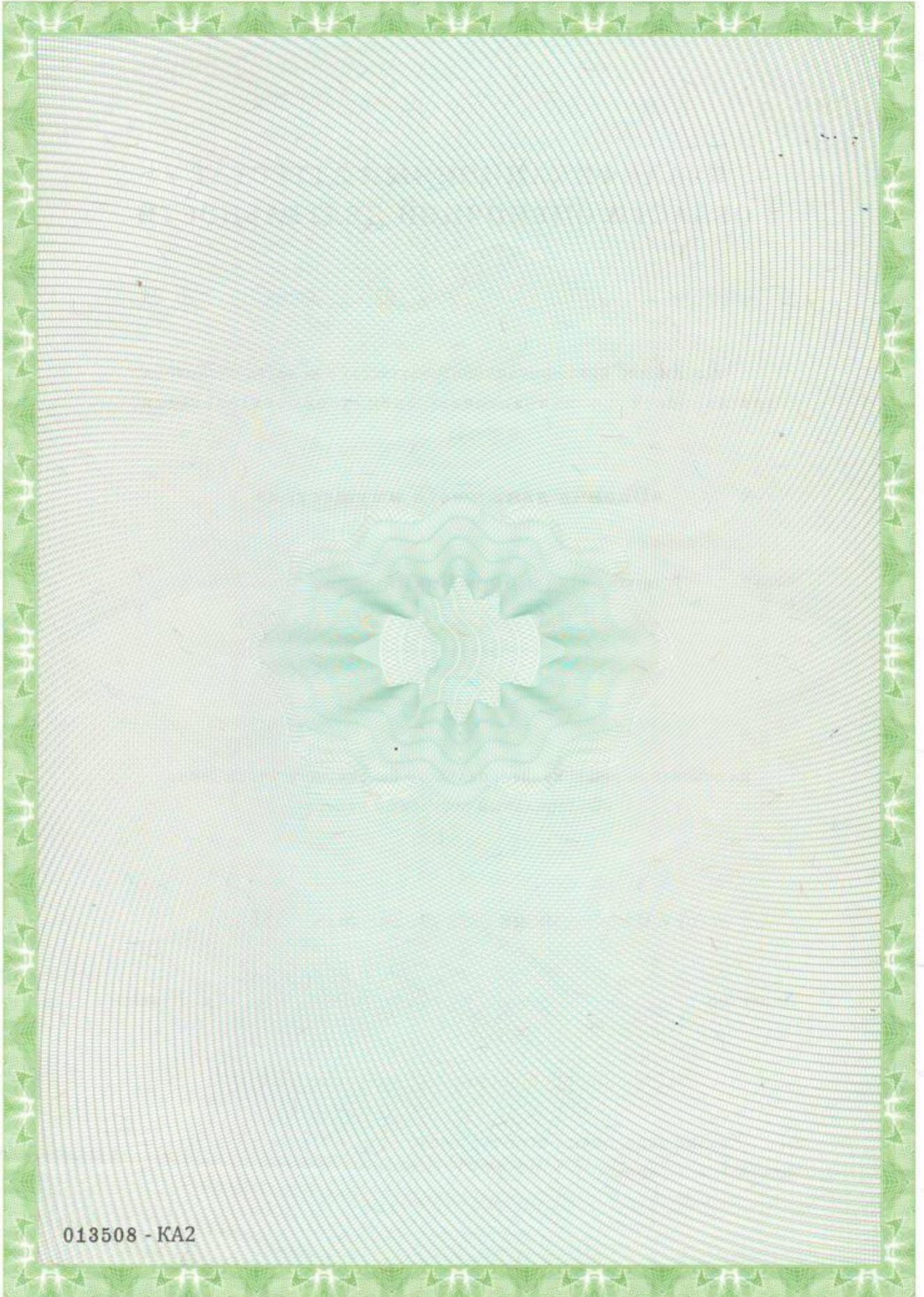
от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ФЕДЕЦН», Москва, 2021 г., № 13/16/070



018508 - KA2

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500004/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«19» октября 2023 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N от 28.05.2023 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Благов Владимир Викторович
 Является членом профессионального объединения оценщиков РОО (СРО НКСО) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	2 565,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
 - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик 

Страхователь 

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none">реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел: (831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 3010181020000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени **СТРАХОВЩИКА**

/Бахарева Е.Н./
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д. 1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен



Договор - первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/00006/22

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 10 мая 2007 года № 23-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 00489 от 18 января 2008 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-
оценщиков» выдана по заявлению

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что

Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогову

Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с *22 февраля 2002* по *31 мая 2002* г.

принял(а) профессиональную подготовку по направлению (по) *Медиаинформационному*

цифровому... повышению квалификации и переводу

готовых руководителей кадров (МПК МНКАС)

по программе *Профессиональная оценочная...*

экспертной оценки и прав собственности

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятия (бизнеса)

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Диплом выдает государственное должностное
лицо профессиональной переподготовки



Диплом дает право на занятие нового вида
профессиональной деятельности

778

Регистрационный номер

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

5 2 2 4 0 1 4 6 9 8 3 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Нижегородском государственном университете

им. Н.И. Лобачевского

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программам

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72 часов	зачтено
Дисциплины по выбору	32 часов	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Декан факультета

Секретарь

А.О. Грузинский

И.В. Ежевская

Администрация Дивеевского муниципального района
Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26 мая 2015 года

№ 534

Об утверждении схемы размещения рекламных конструкций

На основании Федерального закона от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе», в соответствии с порядком предварительного согласования схем размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности Нижегородской области или муниципальной собственности, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области № 945 от 13 декабря 2013 года, письмом министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области № 311-05-16-11830/15 от 20 мая 2015 года «О согласовании проекта схемы размещения рекламных конструкций» администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области **постановляет:**

1. Утвердить схему размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности Нижегородской области или муниципальной собственности Дивеевского муниципального района.

2. Управлению делами администрации Дивеевского муниципального района разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Дивеевского муниципального района Нижегородской области в сети Интернет.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации

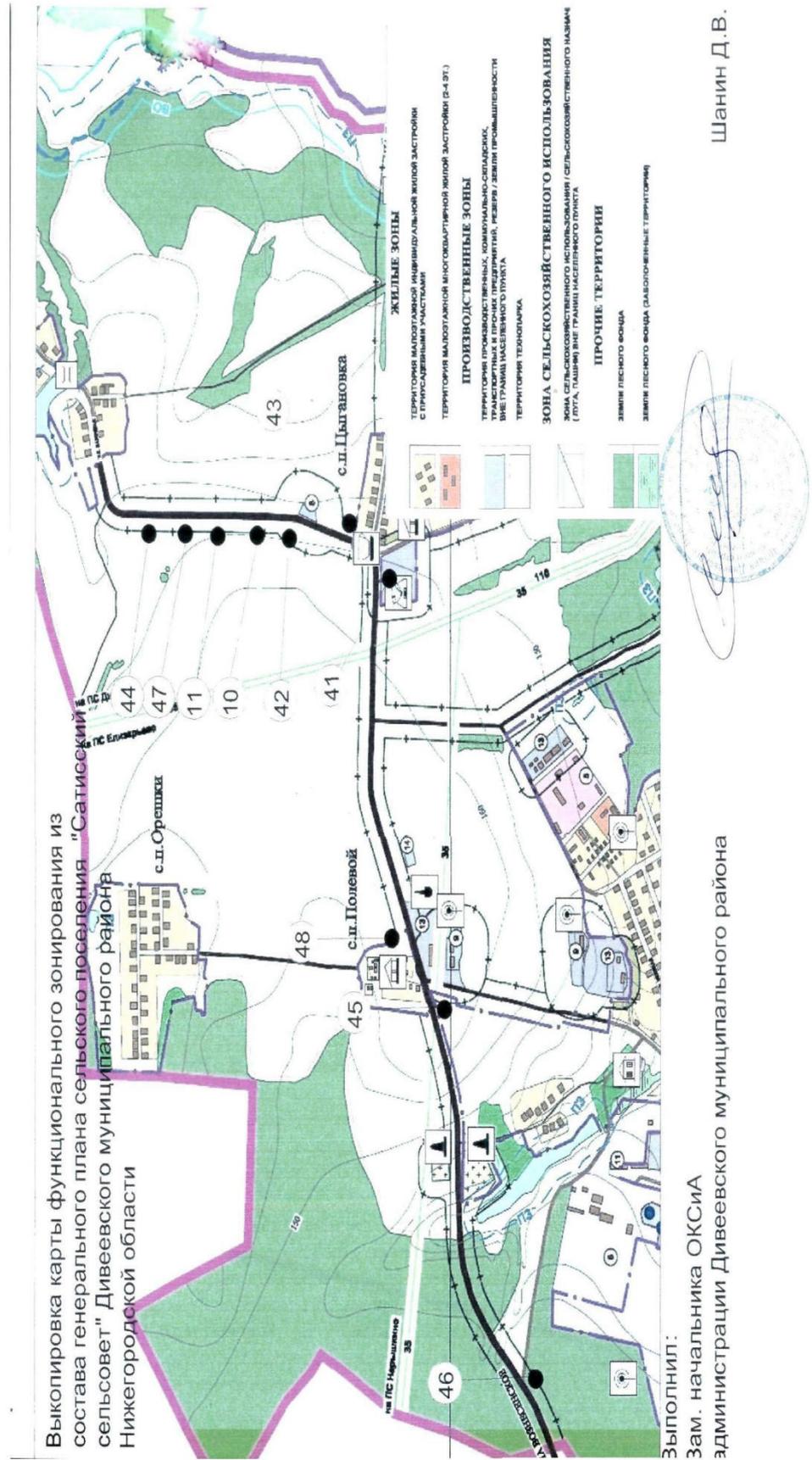
В.И.Лопаткин

Сыров С.А.
Герасимова Е.В.
Мальшев В.Н.

УТВЕРЖДЕНА
 постановлением администрации
 Дивеевского муниципального района
 Нижегородской области
 от 26 мая 2015 года N 534



УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
Дивеевского муниципального района
Нижегородской области
от 26 мая 2015 года N 534



1. Двухсторонняя рекламная конструкция на световой опоре без подсветки размером 1,25x0,8, площадью информационного поля 2 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 3+480 (слева), напротив здания администрации. Позиция на карте № 1. Существующая.

2. Двухсторонняя щитовая конструкция без подсветки на световой опоре размером 1,25x0,8, площадью информационного поля 2 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 1+925 (справа), поворот на ул. Восточная с. Дивеево. Позиция на карте № 2. Существующая.

3. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, 1,25x0,8, площадью информационного поля 2 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Ардатов – Дивеево» км 23+000 (справа). Позиция на карте № 3. Существующая.

4. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3x6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 57+200 (справа). Позиция на карте № 4. Существующая.

5. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3x6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Ардатов – Дивеево» км 23+700 (справа). Позиция на карте № 5. Существующая.

6. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3x6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+280 (справа). Позиция на карте № 6. Существующая.

7. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 1,2х1,8, площадью информационного поля 4,32 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 52+800 (справа). Имеется заключение ГКУ НО «ГУАД». Позиция на карте № 7. Существующая.

8. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Ардатов – Дивеево» км 24+000 (справа). Имеется заключение ГКУ НО «ГУАД». Позиция на карте № 8. Существующая.

9. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 52+930 (слева). Имеется заключение ГКУ НО «ГУАД». Позиция на карте № 9. Существующая.

10. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+316 (справа). Имеется заключение ГКУ НО «ГУАД». Позиция на карте № 10. Существующая.

11. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+680 (справа). Позиция на карте № 11. Существующая.

12. Односторонний рекламный баннер без подсветки, размерами 4,75х2,25, общая площадь информационного поля 10,7 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д. 8 левая верхняя часть фасада. Позиция на карте № 12. Планируемая.

13. Односторонний рекламный щит без подсветки, размерами 1,5x1,4, общая площадь информационного поля 2,1 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Арзамасская, перед фасадом д. 49. Позиция на карте № 13. Существующая.

14. Односторонний рекламный щит без подсветки, размерами 0,6x1,5, общая площадь информационного поля 0,9 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Арзамасская, перед фасадом д. 49. Позиция на карте № 14. Существующая.

15. Односторонний рекламный щит без подсветки, размерами 1,5x0,5, общая площадь информационного поля 0,75 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Арзамасская, перед фасадом д. 49. Позиция на карте № 15. Существующая.

16. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,75x1,1 общая площадь информационного поля 1,65 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Арзамасская, д. 41«а». Позиция на карте № 16. Существующая.

17. Односторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 8x2,5, площадью информационного поля 20 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, на пересечении ул. Арзамасская и ул. Гагарина. Позиция на карте № 17. Существующая.

18. Двухсторонняя щитовая конструкция на световой опоре без подсветки, размером 0,5x1, площадью информационного поля 1 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив дома паломника. Позиция на карте № 18. Существующая.

19. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 1,2x1,8, площадью информационного поля 4,32 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево,

на пересечении ул. Арзамасская, ул. Трудовая, ул. Октябрьская. Позиция на карте № 19. Существующая.

20. Односторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 8x2, площадью информационного поля 16 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, на пересечении ул. Арзамасская и ул. Трудовая. Позиция на карте № 20. Существующая.

21. Односторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,8x1,5, общая площадь информационного поля 1,2 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Трудовая, д. 5. Позиция на карте № 21. Существующая.

22. Двухсторонняя рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,5x1,5, общая площадь информационного поля 1,8 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Заречная, напротив д. 171. Позиция на карте № 22. Существующая.

23. Двухсторонняя рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,6x1,2, общая площадь информационного поля 1,44 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Заречная, напротив д. 165. Позиция на карте № 23. Существующая.

24. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размерами 1,2x1,8, общая площадь информационного поля 4,32 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, на перекрестке ул. Заречная и ул. Полевая. Позиция на карте № 24. Существующая.

25. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,5x1, общая площадь информационного поля 1 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Заречная, напротив д. 149. Позиция на карте № 25. Существующая.

26. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,5x1, общая площадь информационного поля 1 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив магазина «Ладья» д. 12. Позиция на карте № 26. Существующая.

27. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 0,6x1,5, общая площадь информационного поля 1,8 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив д. 23 «а». Позиция на карте № 27. Существующая.

28. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размерами 1,8x1,8, общая площадь информационного поля 6,48 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив д. 47. Позиция на карте № 28. Существующая.

29. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 1x1,2, общая площадь информационного поля 2,4 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив д. 27. Позиция на карте № 29. Существующая.

30. Односторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размерами 1x1,6, общая площадь информационного поля 1,6 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Родниковая, напротив д. 4. Позиция на карте № 30. Существующая.

31. Двухсторонняя рекламная конструкция на световой опоре без подсветки размером 1x0,8, площадью информационного поля 1,6 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 3+480 (слева), напротив здания администрации. Позиция на карте № 31. Существующая.

32. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размерами 1x1, общая площадь информационного поля 2 м² по

адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, напротив здания «Центра славянской культуры» д. 16. Позиция на карте № 32. Существующая.

33. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 55+700 (справа). Позиция на карте № 33. Существующая.

34. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 52+600 (справа). Позиция на карте № 34. Существующая.

35. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на световой опоре без подсветки, размером 0,6х1,5, площадью информационного поля 1,8 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, на пересечении ул. Арзамасская и ул. Строителей. Позиция на карте № 35. Существующая.

36. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 0,6х0,6, площадью информационного поля 0,72 м², напротив гостиничного комплекса «Русская тройка» расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д. 34. Планируемая.

37. Двухсторонняя щитовая конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» от автодороги «Выездное – Дивеево – Сатис» км 0+9000 (справа). Позиция на карте № 37. Существующая.

38. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м²

по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 55+500 (справа). Позиция на карте № 38. Планируемая.

39. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 5+050(справа). Позиция на карте № 39. Планируемая.

40. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 6+600(справа). Позиция на карте № 40. Планируемая.

41. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 67+000 (слева). Позиция на карте № 41. Планируемая.

42. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+450 (справа). Позиция на карте № 42. Планируемая.

43. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+500 (слева). Позиция на карте № 43. Существующая.

44. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м²

по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+020 (справа). Позиция на карте № 44. Планируемая.

45. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выкса – Вознесенское – Сатис» км 111+600 (справа). Позиция на карте № 45. Планируемая.

46. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выкса – Вознесенское – Сатис» км 106+500 (справа). Позиция на карте № 46. Планируемая.

47. Односторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 18 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 66+300 (справа). Позиция на карте № 47. Планируемая.

48. Односторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 18 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Выездное – Дивеево – Сатис» км 68+500 (справа). Позиция на карте № 48. Планируемая.

49. Двухсторонняя щитовая рекламная конструкция на металлическом каркасе без подсветки, размером 3х6, площадью информационного поля 36 м² по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, автодорога «Подъезд к с. Дивеево» км 4+400 (слева). Позиция на карте № 49. Планируемая.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Аналог 1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000001320000000069_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000001320000000069_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

ГИС ТОРГИ

Торги | Реестр договоров | Законодательство | Аналитика

Служба поддержки | Войти

Реестр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

право на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена

Принять заявку | 3 | Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №23000001320000000069, лот №2

Начальная цена 57 600,00 Р **Без учета НДС**

Шаг аукциона 5 760,00 Р (10,00 %)

Вид торгов Размещение рекламных конструкций
Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок 07.06.2024 00:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота) право на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена

Описание лота двухсторонняя щитовая рекламная конструкция (ситиборд) с двумя информационными полями. Состоит из фундамента, каркаса, опоры и информационного поля. Размер одной стороны информационного поля составляет 3 x 6 м

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Категория объекта

Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Местонахождение рекламной конструкции

Вологодская область, г. Сокол, ул. Советская, около дома № 86 (РЦ-60)

Информации о условиях и порядке внесения задатка, перечисления задатка указаны в документации (при наличии требования о внесении задатка)

Перечисление задатка

Задаток перечисляется на счет площадки

Срок действия договора

5 лет

Размер ежегодного платежа по договору

57 600,00 Р

Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции

Согласно схемы размещения рекламных конструкций и извещению

Начальная цена

57 600,00 Р

НДС

Без учета НДС

Шаг аукциона

5 760,00 Р (10,00 %)

Размер задатка

2 880,00 Р (5,00 %)

Характеристики лота

Тип рекламной конструкции

Щиты

Тип имущества для размещения

Земельный участок

Площадь рекламной конструкции

36 м²

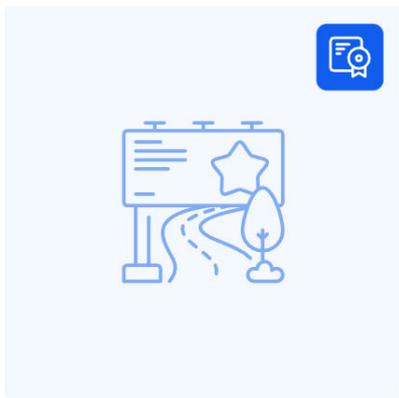
ГИС ТОРГИ

Торги | Реестр договоров | Законодательство | Аналитика | Служба поддержки | Войти

Реестр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории Северодвинска - в районе дома № 85, корп. 2 по ул. Ломоносова (земельный участок общего пользования)

Приним заявок 21 (2 сегодня) [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №21000031630000000048, лот №1

Начальная цена **45 000,00 Р** [Без учета НДС](#)

Шаг аукциона **2 250,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Размещение рекламных конструкций
Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Архангельская область

Дата и время начала подачи заявок 06.06.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 09.07.2024 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 11.07.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории Северодвинска - в районе дома № 85, корп. 2 по ул. Ломоносова (земельный участок общего пользования)

Описание лота
щитовая установка - двухсторонняя с устройством подсвета

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества
Архангельская область

Категория объекта
Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности
Муниципальная собственность

Местонахождение рекламной конструкции
в районе дома № 85, корп. 2 по ул. Ломоносова г. Северодвинск

Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации при наличии требования о внесении задатка

Перечисление задатка
Задаток перечисляется на счет организатора

Срок действия договора
5 лет

Размер ежегодного платежа по договору
86 400,00 Р

Размер ежемесячного платежа по договору
7 200,00 Р

Начальная цена
45 000,00 Р

НДС
Без учета НДС

Шаг аукциона
2 250,00 Р (5,00 %)

Размер задатка
22 500,00 Р (50,00 %)

Срок и порядок возврата задатка
в течении 5 рабочих дней после проведения торгов

Характеристики лота

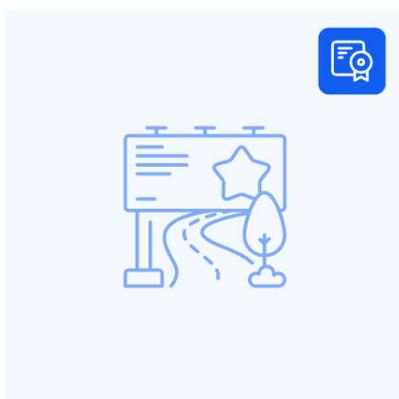
Тип рекламной конструкции Щиты	Тип имущества для размещения Земельный участок	Площадь рекламной конструкции 36 м²
-----------------------------------	---	--

ГИС ТОРГИ Торги Реестр договоров Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти

Реестр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Мценск, ул. Тургенева, в районе учебного корпуса ОрелГТУ (место в Схеме № 9)

Принимать заявки 7 Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот: №21000022280000000044, лот №4
 Начальная цена: **64 600,00 Р** НДС не облагается
 Шаг аукциона: **3 230,00 Р (5,00 %)**
 Вид торгов: Размещение рекламных конструкций
 Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества: Орловская область
 Дата и время начала подачи заявок: 05.06.2024 09:00 (МСК)
 Дата и время окончания подачи заявок: 02.07.2024 18:00 (МСК)
 Дата проведения торгов: 10.07.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота): право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Мценск, ул. Тургенева, в районе учебного корпуса ОрелГТУ (место в Схеме № 9)

Описание лота: в соответствии с извещением о проведении данного аукциона и Схемой размещения рекламных конструкций на территории города Мценска, утвержденной постановлением администрации города Мценска от 23.10.2015 № 1092, опубликованной по адресу: https://www.adm-mtsensk.ru/subpage_sub2_sub7.html

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества: Орловская область
 Категория объекта: Право на размещение рекламных конструкций
 Форма собственности: Муниципальная собственность
 Местонахождение рекламной конструкции: Орловская обл., г. Мценск, ул. Тургенева, в районе учебного корпуса ОрелГТУ (место в Схеме № 9)
 Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации при наличии требования о внесении задатка.
 Перечисление задатка: Задаток перечисляется на счет площадки
 Срок действия договора: 5 лет
 Размер ежегодного платежа по договору: 64 600,00 Р
 Размер ежемесячного платежа по договору: 5 383,33 Р
 Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции: В соответствии с действующим законодательством, схемой размещения рекламных конструкций на территории города Мценска, извещением о проведении настоящего аукциона, условиями договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, технической документацией

Начальная цена: 64 600,00 Р
 НДС: НДС не облагается
 Шаг аукциона: 3 230,00 Р (5,00 %)

Характеристики лота

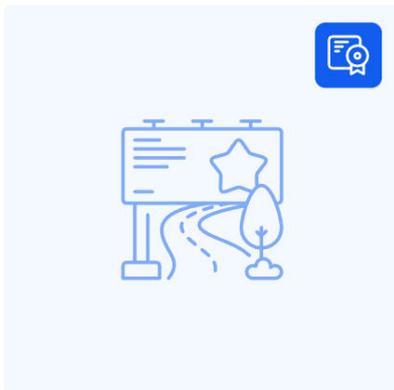
Тип рекламной конструкции	Тип имущества для размещения	Площадь рекламной конструкции
Щиты	Земельный участок	36 м²



Регистр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Ливны, ул. Мира, в районе д. 140 (место в Схеме № 4).

Принять заявку | 12 (1 сегодня) | Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №21000022280000000044, лот №1

Начальная цена **63 100,00 Р** НДС не облагается

Шаг аукциона **3 155,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Размещение рекламных конструкций
Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества

Орловская область

Дата и время начала подачи заявок

05.06.2024 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Ливны, ул. Мира, в районе д. 140 (место в Схеме № 4).

Описание лота

в соответствии с извещением о проведении данного аукциона и Схемой размещения рекламных конструкций на территории города Ливны, утвержденной постановлением администрации города Ливны Орловской области от 20.06.2016 № 395, опубликованной по адресу: <https://www.adminlv.ru/article4804>

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Орловская область

Категория объекта

Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности

Муниципальная собственность

Местонахождение рекламной конструкции

Орловская обл., г. Ливны, ул. Мира, в районе д. 140 (место в Схеме № 4).

Информация и условия и порядке внесения задатка, реквизитов счета для перечисления задатка указаны в документации при наличии требования о внесении задатка

Перечисление задатка

Задаток перечисляется на счет площадки

Срок действия договора

5 лет

Размер ежегодного платежа по договору

63 100,00 Р

Размер ежемесячного платежа по договору

5 258,33 Р

Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции

В соответствии с действующим законодательством, схемой размещения рекламных конструкций на территории города Ливны, извещением о проведении настоящего аукциона, условиями договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, технической документацией

Начальная цена

63 100,00 Р

НДС

НДС не облагается

Шаг аукциона

3 155,00 Р (5,00 %)

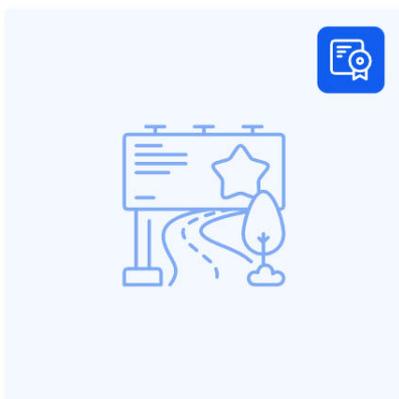
Характеристики лота

Тип рекламной конструкции	Тип имущества для размещения	Площадь рекламной конструкции
Щиты	Земельный участок	36 м²

Реестр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Ливны, ул. Московская, 30 м от остановкимаршрутного транспорта (место в Схеме № 16)

Приним заявок 14 Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот №21000022280000000044, лот №2

Начальная цена **63 100,00 Р** НДС не облагается

Шаг аукциона **3 155,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Размещение рекламных конструкций

Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Орловская область

Дата и время начала подачи заявок 05.06.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 02.07.2024 18:00 (МСК)

Дата прекращения торгов 10.07.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
право на заключение договора (в виде годовой платы по договору) на установку и эксплуатацию щитовой рекламной конструкции «билборд» с размером информационного поля 3*6 м, 2 стороны, общей площадью информационного поля 36 кв.м на земельном участке местоположением: Орловская обл., г. Ливны, ул. Московская, 30 м от остановкимаршрутного транспорта (место в Схеме № 16)

Описание лота
в соответствии с извещением о проведении данного аукциона и Схемой размещения рекламных конструкций на территории города Ливны, утвержденной постановлением администрации города Ливны Орловской области от 20.06.2016 № 395, опубликованной по адресу: <https://www.adminlivny.ru/article/4804>

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества
Орловская область

Категория объекта
Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности
Муниципальная собственность

Местонахождение рекламной конструкции
Орловская обл., г. Ливны, ул. Московская, 30 м от остановки маршрутного транспорта (место в Схеме № 16)

Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации (при наличии требования о внесении задатка)

Перечисление задатка
Задаток перечисляется на счет площадки

Срок действия договора
5 лет

Размер ежегодного платежа по договору
63 100,00 Р

Размер ежемесячного платежа по договору
5 258,33 Р

Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции
В соответствии с действующим законодательством, схемой размещения рекламных конструкций на территории города Ливны, извещением о проведении настоящего аукциона, условиями договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, технической документацией

Начальная цена
63 100,00 Р

НДС
НДС не облагается

Шаг аукциона
3 155,00 Р (5,00 %)

Характеристики лота

Тип рекламной конструкции	Тип имущества для размещения	Площадь рекламной конструкции
Щиты	Земельный участок	36 м²

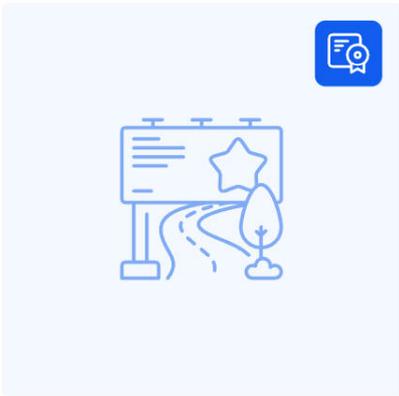
ГИС ТОРГИ

Торги | Регистр договоров | Законодательство | Аналитика | Служба поддержки | Войти

Регистр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

рекламное место №14 Малая Вишера, придорожная полоса автомобильной дороги " Спасская Полисть-Малая Вишера-Любытино-Боровичи" (на въезде)

Приним заявок 24 Добавить в избранное



Аукцион

Извещение, лот	№2200000819000000120, лот №1
Начальная цена	86 400,00 Р Без учета НДС
Шаг аукциона	4 320,00 Р (5,00 %)
Вид торгов	Размещение рекламных конструкций
	Иное
	Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ
Субъект местонахождения имущества	Новгородская область
Дата и время начала подачи заявок	27.05.2024 11:05 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	26.06.2024 17:00 (МСК)
Дата проведения торгов	28.06.2024 11:00 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
рекламное место №14 Малая Вишера, придорожная полоса автомобильной дороги " Спасская Полисть-Малая Вишера-Любытино-Боровичи" (на въезде)

Описание лота
рекламный щит, общая площадь рекламного поля 36 кв.м. (3*6'2), количество сторон рекламной конструкции -2.

Субъект местонахождения имущества
Новгородская область

Категория объекта
Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности
Муниципальная собственность

Местонахождение рекламной конструкции
Малая Вишера, придорожная полоса автомобильной дороги " Спасская Полисть-Малая Вишера-Любытино-Боровичи" (на въезде)

Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации при наличии требования о внесении задатка

Перечисление задатка
Задаток перечисляется на счет организатора

Срок действия договора
5 лет

Размер ежегодного платежа по договору
86 400,00 Р

Размер ежемесячного платежа по договору
7 200,00 Р

Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции
Установить рекламную конструкцию и осуществлять ее эксплуатацию в полном соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ "О рекламе", муниципальными правовыми актами Администрации, определяющими порядок размещения рекламных конструкций на территории Маловишерского муниципального района, условиями настоящего договора, а также выданным Администрацией разрешением

Начальная цена
86 400,00 Р

НДС
Без учета НДС

Шаг аукциона
4 320,00 Р (5,00 %)

Размер задатка
17 280,00 Р (20,00 %)

Характеристики лота

Тип рекламной конструкции	Тип имущества для размещения	Площадь рекламной конструкции
Щиты	Земельный участок	36 м ²

Реестр лотов / Право на размещение рекламных конструкций / Просмотр лота

Право за заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке (рекламное место № 2 согласно схеме размещения рекламных конструкций).

Не состоялся

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействия с электронными площадками

Издешение лота: №22000007900000000041, лот №1

Начальная цена: 41 520,60 Р

Шаг аукциона: 2 076,03 Р (5,00 %)

Вид торгов: Размещение рекламных конструкций

Иное

Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ

Электронная площадка: **РТС** РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества: Омская область

Дата и время начала подачи заявок: 19.12.2023 10:00 (МСК+3)

Дата и время окончания подачи заявок: 18.01.2024 23:00 (МСК+3)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Право за заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке (рекламное место № 2 согласно схеме размещения рекламных конструкций).

Описание лота

Рекламное место № 2, согласно схеме размещения рекламных конструкций, местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, перекресток улиц Есенина и Западная (восточнее).
Описание и характеристики конструкции: Отдельно стоящая рекламная конструкция на земле состоящая из каркаса, опоры и информационного поля, не оборудованная системой воспроизведения видеоизображений или автоматической смены изображения. Размеры: - размер видимого информационного поля: 3,0х 6,0 м.; - расстояние от уровня земли до нижнего края информационного поля: не менее 4,5 м. и не более 9,0 м.; - площадь информационного поля: 36,0 кв. м (8 м. кв. с каждой из сторон); - технология замены изображений: поклейка бумажного постера, монтаж винилового полотна; - опорная стойка: металлический швеллер; - фундамент: заглубленный, бетонный, монолитный.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Омская область

Категория объекта

Право на размещение рекламных конструкций

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Местонахождение рекламной конструкции

Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, перекресток улиц Есенина и Западная (восточнее)

Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации при наличии требования о внесении задатка

Перечисление задатка

Задаток перечисляется на счет площадки

Срок действия договора

5 лет

Размер ежегодного платежа по договору

83 041,20 Р

Размер ежемесячного платежа по договору

6 920,10 Р

Начальная цена

41 520,60 Р

Шаг аукциона

2 076,03 Р (5,00 %)

Размер задатка

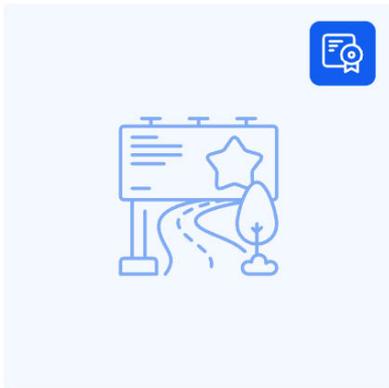
20 760,30 Р (50,00 %)

Срок и порядок возврата задатка

Согласно извещению

Открытый конкурс на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории городского округа «город Дербент»

Состоялся [Добавить в избранное](#)



Конкурс

Идентификатор лота: №23000031070000000004_4 лот №4
 Начальная цена: 51 840,00 Р
 Итоговая цена: 51 840,00 Р
 Вид торгов: Размещение рекламных конструкций
 Иное
 Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ
 Субъект местонахождения имущества: Республика Дагестан
 Дата и время начала подачи заявок: 19.12.2023 10:00 (МСК)
 Дата и время окончания подачи заявок: 18.01.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Проект торгов наименование лота: Открытый конкурс на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории городского округа «город Дербент»
 Описание лота: Видеозеркало, закрепленный на опоре, с фундаментом из бетона
 Субъект местонахождения имущества: Республика Дагестан
 Категория объекта: Право на размещение рекламных конструкций
 Форма собственности: Муниципальная собственность
 Местонахождение рекламной конструкции: ул. Гагарина, д.96
 Информация о сроках и порядке внесения задатка, реквизитах счета для перечисления задатка указана в документации (при наличии требования о внесении задатка)
 Перечисление задатка: Задаток перечисляется на счет организатора
 Срок действия договора: 5 лет
 Размер ежегодного платежа по договору: 51 840,00 Р
 Условия установки и эксплуатации рекламной конструкции: согласно извещению
 Начальная цена: 51 840,00 Р
 Размер задатка: 15 552,00 Р (30,00 %)
 Срок и порядок возврата задатка: согласно извещению

Характеристики лота

Тип рекламной конструкции	Тип имущества для размещения	Площадь рекламной конструкции
Иные технические средства стабильного территориального размещения	Земельный участок	36 м²