

П Р И К А З

ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ВОЕННОГО ИМУЩЕСТВА МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«18» июля 2025 г. № 1233

г. Москва

О согласовании федеральному государственному казенному учреждению «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества

В соответствии с пунктом 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Положением о Департаменте военного имущества Министерства обороны Российской Федерации, утвержденным приказом Министра обороны Российской Федерации от 3 сентября 2020 г. № 444 (в редакции приказов Министра обороны Российской Федерации от 30 марта 2022 г. № 182, от 5 октября 2022 г. № 594, от 1 марта 2023 г. № 108), приказом директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации от 26 декабря 2020 г. № 3080 «Об организации взаимодействия Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации и подведомственных организаций в части подготовки проектов документов» **П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Согласовать федеральному государственному казенному учреждению «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (далее – ФГКУ «Приволжско-Уральское ТУИО» Минобороны России) сделку по передаче в аренду следующего федерального недвижимого имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления:

нежилое здание «Здание почты» (кадастровый номер 66:41:0529002:74) площадью 52,7 кв. метра, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145 (далее – Недвижимое имущество).

2. Передачу Недвижимого имущества в аренду осуществить на следующих условиях:

договор аренды Недвижимого имущества (далее – Договор) должен быть заключен по результатам аукциона;

стартовый размер арендной платы за Недвижимое имущество определен на основании отчета об определении рыночной стоимости права аренды от 19 мая 2025 г. № 563/2025, изготовленного обществом с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит» в рамках государственного контракта для нужд Министерства обороны Российской Федерации, и составляет **6956 (шесть тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей** в месяц без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию;

Недвижимое имущество должно использоваться в соответствии с назначением в качестве нежилого;

Договор заключается сроком на **5 (пять) лет**;

в случае принятия решения о капитальном ремонте, сносе или использовании Недвижимого имущества для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации или подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций арендатор в шестимесячный срок с момента получения уведомления о расторжении Договора освобождает занимаемую площадь и передает ее по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он ее получил на момент заключения Договора, с учетом нормального износа;

арендатор имеет право сдавать Недвижимое имущество в субаренду, Департамент военного имущества Министерства обороны Российской Федерации (далее – Департамент) дает свое согласие на заключение договоров субаренды в установленном законом порядке.

3. ФГКУ «Приволжско-Уральское ТУИО» Минобороны России выступить организатором аукциона.

4. Возложить на начальника ФГКУ «Приволжско-Уральское ТУИО» Минобороны России следующие обязанности:

обеспечить подготовку и проведение аукциона на право заключения Договора в отношении Недвижимого имущества;

обеспечить размещение электронной версии извещения об аукционе на официальном сайте Министерства обороны Российской Федерации www.mil.ru в течение одного рабочего дня после публикации информационного сообщения о проведении торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru;

обеспечить размещение электронной версии протокола о результатах торгов на официальном сайте Министерства обороны Российской Федерации www.mil.ru в течение одного рабочего дня после проведения торгов;

обеспечить заключение Договора и передачу Недвижимого имущества по акту приема-передачи не ранее чем через 10 (десять) и не позднее чем через 20 (двадцать) дней после проведения аукциона;

направить в Департамент экземпляр Договора с актом приема-передачи Недвижимого имущества;

организовать государственную регистрацию Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии в десятидневный срок с даты его подписания;

направить в Департамент выписку из Единого государственного реестра недвижимости с информацией об обременении в виде Договора в двадцатидневный срок с момента его государственной регистрации;

обеспечить внесение сведений в программное изделие 83т633 (с прикреплением скан-копий) в течение трех рабочих дней с момента заключения Договора;

об исполнении мероприятий, предусмотренных настоящим приказом, доложить в Департамент в двухмесячный срок с момента его издания.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на отдел (арендных отношений) Департамента.

**ВРЕМЕННО ИСПОЛНЯЮЩИЙ ДОЛЖНОСТЬ ДИРЕКТОРА
ДЕПАРТАМЕНТА ВОЕННОГО ИМУЩЕСТВА
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Н.Абрамова

Копия верна:
начальник отдела (арендных отношений)
Департамента военного имущества
Минобороны России



Е.Бакеева



ОТЧЕТ №563/2025

об определении рыночной стоимости права аренды
объекта федерального недвижимого имущества
согласно Заданию на оценку №046-Н от 06.05.2025

Заказчик	Министерство обороны Российской Федерации
Дата проведения оценки	14.05.2025
Дата составления отчета	19.05.2025

Начальнику отдела арендных отношений
Департамента военного имущества
Министерства обороны
Российской Федерации
Бакеевой Е.А.

Заключение о результатах оценки

Уважаемая Елена Анатольевна, в соответствии с Государственным контрактом №24-1107/ЗК(Э)/2025/ДГЗ от 13.01.2025 на оказание услуг для нужд Министерства обороны Российской Федерации, заключенным между ООО "АФК-Аудит" (далее – Исполнитель) и Министерством обороны Российской Федерации (далее – Заказчик), мы провели оценку рыночной стоимости права аренды объекта федерального недвижимого имущества – нежилого здания "Здание почты" (кадастровый номер 66:41:0529002:74) площадью 52,7 кв. метра, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145, с учетом права пользования земельным участком, расположенными под зданием, и необходимым для его использования, по состоянию на 14.05.2025, согласно Заданию на оценку №046-Н от 06.05.2025.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничительные условия.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию) нежилого здания "Здание почты" (кадастровый номер 66:41:0529002:74) площадью 52,7 кв. метра, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145, с учетом права пользования земельным участком, расположенными под зданием, и необходимым для его использования по состоянию на 14.05.2025, составляет:

83 472 (Восемьдесят три тысячи четыреста семьдесят два) руб. в год

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Заместитель руководителя отдела оценки
недвижимого и движимого имущества
Департамента оценки ООО "АФК-Аудит"
(доверенность №ДА/2024-36164 от 13.11.2024)¹



Столова А. Ю.

¹ В соответствии с мерами по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке (ст. 19 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 06.02.2024) "О персональных данных"), указанный документ передается Заказчику в индивидуальном порядке.

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

В таблицах ниже представлены общие сведения об объекте оценки и определяемой стоимости, заказчике, исполнителе и оценщике (оценщиках), привлекаемых организациях и специалистах, а также результаты проведения оценки, ограничения и пределы применения полученных результатов.

Таблица 1.1 Информация, содержащаяся в задании на оценку, и прочие сведения

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Право аренды недвижимого имущества
Точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта	Право аренды объекта федерального недвижимого имущества – нежилого здания "Здание почты" (кадастровый номер 66:41:0529002:74) площадью 52,7 кв. метра, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145, с учетом права пользования земельным участком, расположенными под зданием, и необходимым для его использования
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробное описание характеристик объекта оценки и перечень использованных при оценке документов приведены в разделе 2 данного отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Российской Федерации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право временного владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Настоящая оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) на оцениваемый объект
Балансодержатель объекта оценки	ФГКУ "Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений" Минобороны России
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы для заключения договора аренды в отношении объекта оценки, в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ "О защите конкуренции" без проведения торгов. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют. Результат оценки представить в виде годовой арендной платы за объект оценки (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости принимаются в соответствии с п. 14 ФСО II "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - предполагается сделка с Объектом оценки; - участники сделки или пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование Объекта оценки является его наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без факторов вынужденной продажи).
Дата оценки	14.05.2025
Дата осмотра объекта оценки	14.05.2025
Дата составления и порядковый номер отчета об оценке	563/2025 от 19.05.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200	Не установлены в Задании на оценку

Наименование	Характеристика
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200	Не установлены в Задании на оценку
Ограничения оценки	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют
Специальные допущения, иные существенные допущения	Допущения и ограничения согласно правоустанавливающим документам. Иные допущения и ограничения определяются оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки. Специальные допущения не должны противоречить цели оценки и предпосылкам стоимости.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и может быть использован Заказчиком только в соответствии с целью оценки. Разглашение отчета об оценке, как в целом, так и по фрагментам возможно только после письменного согласования между сторонами. При вовлечении оцениваемого объекта федерального недвижимого имущества в хозяйственный оборот путем передачи в аренду по результатам проведения торгов в порядке, предусмотренном ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", разрешается публикация ссылок на отчет об оценке и его фрагментов на официальном сайте торгов в составе конкурсной документации, размещаемой балансодержателем в соответствии с п. 103 правил проведения конкурсов и аукционов, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67. В иных случаях публикация отчета об оценке целиком или по частям, ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия сторон запрещена.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №24-1107/ЗК(Э)/2025/ДГЗ от 13.01.2025, заключенный между Министерством обороны Российской Федерации (Заказчик) и ООО "АФК-Аудит" (Исполнитель). Задание на оценку №046-Н от 06.05.2025
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа в валюте Российской Федерации
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

Таблица 1.2 Сведения о Заказчике

Наименование	Характеристика
Полное наименование	Министерство обороны Российской Федерации
Юридический адрес	119160, г. Москва, ул. Знаменка, д. 19
ИНН / КПП	ИНН 7704252261, КПП 770401001
ОГРН	1037700255284 от 27.02.2003
Банковские реквизиты	Межрегиональное операционное УФК (Министерство обороны Российской Федерации, л/с 03951001870) казначейский счет № 03211643000000019500 единый казначейский счет № 40102810045370000002 в Операционном Департаменте Банка России г. Москва, БИК 024501901

Таблица 1.3 Сведения об оценщике (оценщиках)

Наименование	Характеристика
ФИО оценщика	Земскова Мария Владимировна
Почтовый адрес	195027, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, лит. А
Адрес эл. почты	m.zemskova@afk.rukon.ru
Номер телефона	+7 (812) 670-75-93
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Ассоциации "Русское общество оценщиков", расположенной по адресу:105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, внесена в реестр за номером 010743 от 12.07.2024
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", диплом ПП-3 №022730 от 29.06.2013
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО "АльфаСтрахование": страховой полис №7864R/776/50036/24 от 12.12.2024, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч и 00/100) рублей, срок страхования с 01.01.2025 по 31.12.2025.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №039683-1 от 24.06.2024; окончание срока действия - 24.06.2027

Наименование	Характеристика
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Анализ предоставленных Заказчиком документов, анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки, анализ рынка Объекта оценки. Осуществление расчетов и согласование, вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Оформление Отчета об оценке.

Таблица 1.4 Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование	Характеристика
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АФК-Аудит"
Сокращенное наименование	ООО "АФК-Аудит"
ОГРН	1027801551106 от 12.11.2002
ИНН / КПП	7802169879 / 780601001
Адрес регистрации	195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, литер Б, помещение 8-Н
Почтовый адрес	195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10/1, лит. А
Сведения о страховании ответственности в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Ответственность ООО "АФК-Аудит" застрахована в АО "АльфаСтрахование" страховой полис №7854R/776/50001/25 от 05.02.2025, срок страхования с 21.02.2025 по 20.02.2026, страховая сумма составляет 3 000 000 001 (Три миллиарда и один) рубль
Сведения о независимости Исполнителя и оценщика (оценщиков)	Исполнитель и оценщик(и) подтверждают соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 "135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик(и) не является (не являются) учредителем(-ями), собственником (-ами), акционером(-ами), должностным лицом (должностными лицами) или работником(-ами) юридического лица - заказчика, лицом(-ами), имеющим(-ими) имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик(и) не состоит (не состоят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик(и) не имеет (не имеют) в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является (не являются) участником(-ами) (членом(-ами)) или кредитором(-ами) юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика(-ов). Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 1.5 Сведения о привлеченных организациях и квалифицированных специалистах

Наименование	Характеристика
Наименование организации, степень участия в проведении оценки	ООО "АФК-Консалт" (ИНН 7841435098; ОГРН 1107847371620; адрес местонахождения: 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, дом 11, литер Б, пом. 8-Н, комн. 26.)
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Проведение осмотра объекта оценки, фотофиксация объекта, составление акта осмотра
Квалификация и опыт по профилю привлечения	Осуществление осмотра объектов оценки (объектов недвижимого имущества) на предмет их фактического наличия и оценки состояния с фотофиксацией, 2 года
ФИО специалиста, квалификация, опыт и степень участия в проведении оценки	Селянин Е.С.

Таблица 1.6 Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование	Характеристика
Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию), руб.	83 472
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", рыночная стоимость является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Описание Объекта оценки

2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-181110301 от 11.07.2024;
- Технический паспорт от 26.06.2012.

Технические характеристики объекта принимались на основании Задания на оценку, предоставленных документов, а также на основании Акта осмотра, составленного по результатам визуального осмотра и подписанного представителем исполнителя и представителем правообладателя. Копия указанного Акта представлена в Приложении настоящего отчета.

2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

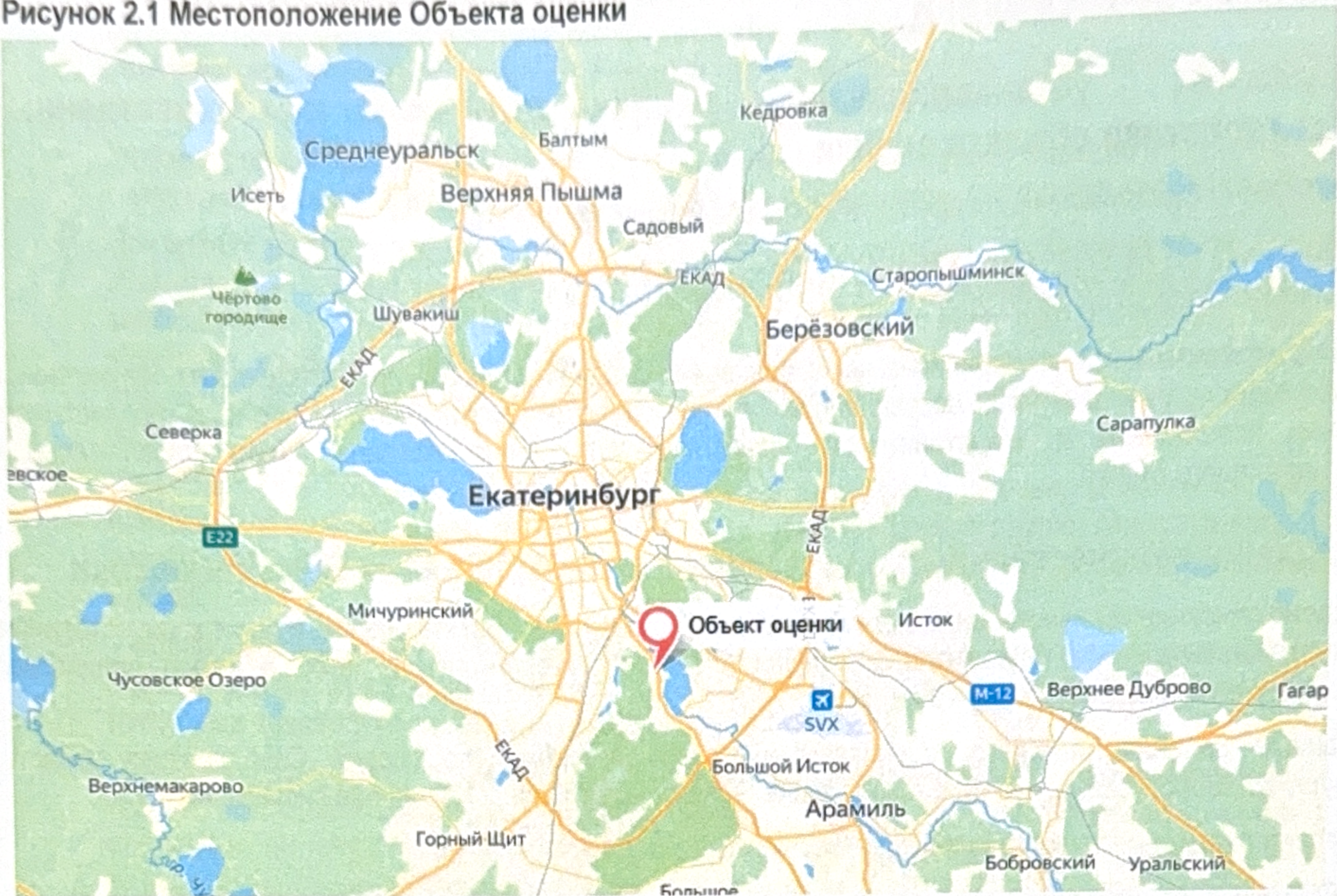
Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Согласно данным Задания на оценку, оцениваемый объект расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145. Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Екатеринбург – третий по площади и четвертый по численности населения город-миллионер в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Один из политических, крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России.
- Численность населения Екатеринбурга – 1 536 183 человек (2024).
- Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России – здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт.
- Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий, больше всего в сфере обрабатывающих производств – 197. В городе располагается несколько штаб-квартир крупных российских промышленных компаний — "МРСК Урала", "Энел Россия", "Сталепромышленная компания", "Русская медная компания", концерн "Калина", "НЛМК-Сорт", "ВИЗ-Сталь", "Группа Синара", "Уралэлектротяжмаш", "НПО автоматики имени академика Н. А. Семихатова", "Уральский завод тяжелого машиностроения", "Жировой комбинат", "Форэс», кондитерское объединение "Сладко" и кондитерская фабрика "Конфи", "Машиностроительный завод имени М. И. Калинина", "Уралхиммаш" и другие.
- Объект оценки расположен на окраине города Екатеринбурга.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки слабо развита (один продуктовый магазин, одна школа, несколько предприятий сферы общепита, рядом располагается спортивный центр, пейнтбольный клуб Зарница, несколько автосалонов).
- Доступ к объекту свободный.
- Ближайшее окружение – зона жилой застройки.
- Ближайшая крупная магистраль – улица Щербакова. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов и данных визуального осмотра.

Таблица 2.1 Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Значение
Объект права	Нежилое здание "Здание почты"
1. Правообладатель	РОССИЯ
Вид права	Собственность, рег. №66-01/01-510/2002-262 от 09.01.2003
2. Правообладатель	Федеральное государственное казенное учреждение "Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации,

Показатель	Значение
	ИНН: 6671257260, ОГРН: 1086671005838, контактная информация: n.gabdulhaeva@rambler.ru, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 215
Вид права	Оперативное управление, рег. №66-66-01/588/2012-379 от 06.11.2012
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-181110301 от 11.07.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Оцениваемое право	Право пользования и владения на условиях аренды

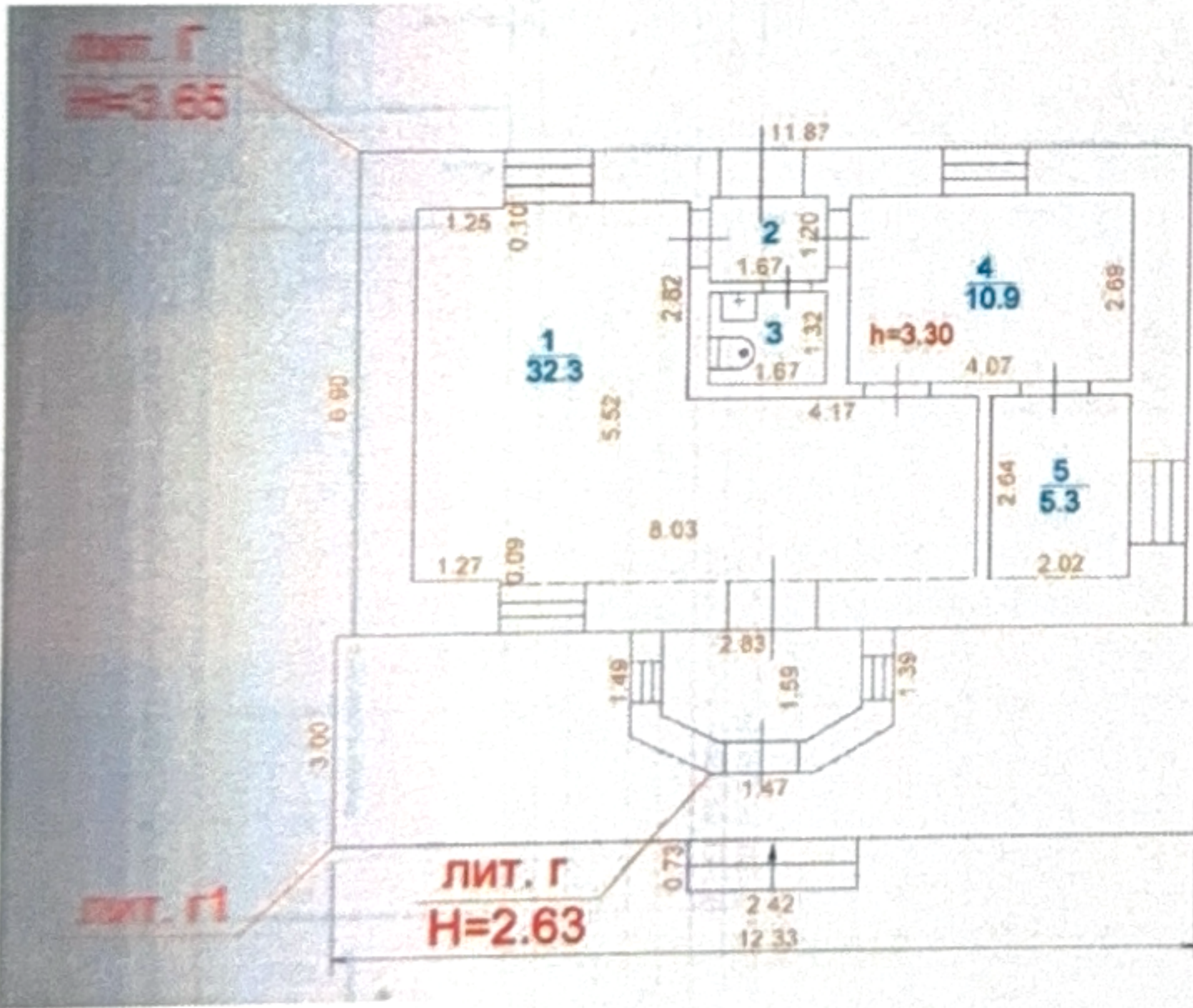
Источник: данные Заказчика, анализ АФК-Аудит

Таблица 2.2 Описание Объекта оценки

Характеристики	Описание
Характеристики оцениваемого объекта	
Тип объекта	Нежилое здание "Здание почты"
Кадастровый номер здания	66:41:0529002:74
Год постройки здания	1967
Назначение	Нежилое
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 145
Площадь, кв. м	52,7
Текущее использование	Не используется
Материал стен здания	Кирпич, шлакоблоки
Состояние здания	Условно-удовлетворительное
Внутренняя отделка помещения	Полы: бетонные, цементные, керамическая плитка, линолеум Потолки: побелка Стены: без отделки, побелка Окна: деревянные
Состояние отделки	Неудовлетворительное
Наличие коммуникаций	Все коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление)
Этажность здания	1
Тип входа в помещение	Отдельный вход с второстепенной улицы (ул. Щербакова) Отдельный вход со двора
Условия доступа	Открытая территория (свободный доступ)
Парковка	Свободная на прилегающей территории
Ближайшее окружение	Зона жилой застройки

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра, выполненного представителем Исполнителя

Рисунок 2.3 Планировка Объекта оценки



Источник: данные Заказчика

В таблице ниже приведены результаты фотофиксации Объекта оценки по состоянию на Дату оценки (Таблица 2.4). По результатам визуального осмотра, с учетом классификации, представленной в таблице ниже (Таблица 2.3), состояние здания, в котором расположен Объект оценки, можно охарактеризовать как "условно-удовлетворительное", общее состояние внутренних помещений Объекта оценки – как "неудовлетворительное".

Таблица 2.3 Классификация технического состояния объектов недвижимости

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

Источник: СтатРиелт (01.04.2025)

Таблица 2.4 Фотографии Объекта оценки



Фото №1 Внешний вид



Фото №2 Внешний вид



Фото №3 Внешний вид



Фото №4 Внешний вид



Фото №5 Внешний вид



Фото №6 Внешний вид



Фото №7 Внешний вид



Фото №8 Внешний вид



Фото №9 Внутренняя отделка



Фото №10 Внутренняя отделка

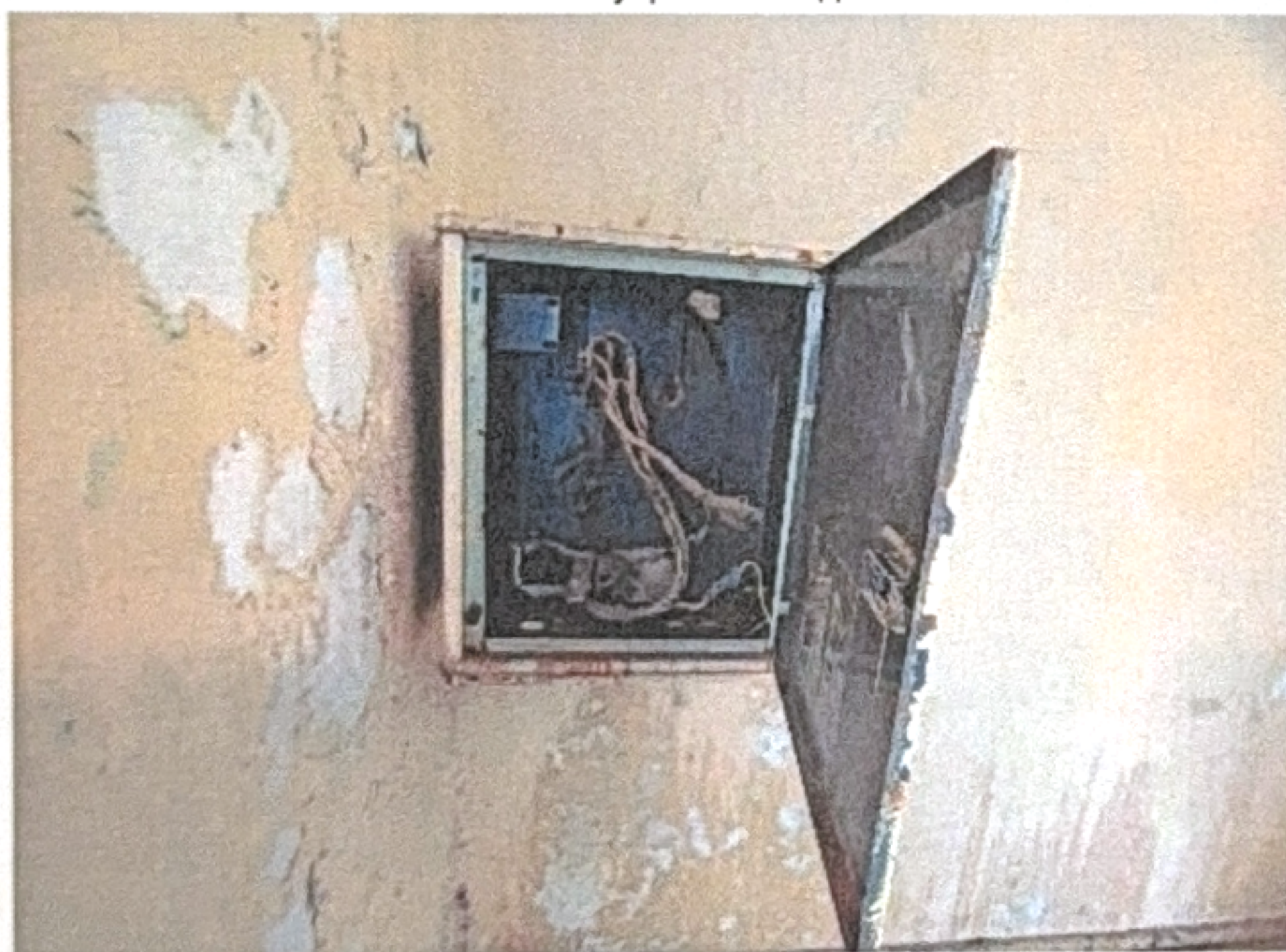


Фото №11 Внутренняя отделка



Фото №12 Внутренняя отделка



Фото №13 Внутренняя отделка



Фото №14 Внутренняя отделка



Фото №15 Внутренняя отделка



Фото №16 Внутренняя отделка



Фото №17 Внутренняя отделка



Фото №18 Внутренняя отделка



Фото №19 Внутренняя отделка



Фото №20 Внутренняя отделка



Фото №21 Внутренняя отделка



Фото №22 Внутренняя отделка



Фото №23 Внутренняя отделка



Фото №24 Внутренняя отделка



Фото №25 Внутренняя отделка



Фото №26 Внутренняя отделка



Фото №27 Внутренняя отделка



Фото №28 Внутренняя отделка



Фото №29 Внутренняя отделка



Фото №30 Внутренняя отделка

Источник: данные осмотра