

# 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](http://www.mil.ru) в течение одного рабочего дня после публикации информационного сообщения о проведении торгов на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru);

обеспечить размещение электронной версии протокола о результатах торгов на официальном сайте Министерства обороны Российской Федерации [www.mil.ru](http://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**



# РУКОН

## ДФК<sup>o</sup>

### 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)<sup>1</sup>



Столова А. Ю.

<sup>1</sup> 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)	<p>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.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p> <p>Результат оценки представить в виде годовой арендной платы за объект оценки (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).</p>
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	<p>Предпосылки стоимости принимаются в соответствии с п. 14 ФСО II "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с Объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• предполагаемое использование Объекта оценки является его наиболее эффективным использованием;</li> <li>• характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без факторов вынужденной продажи).</li> </ul>
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)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

**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

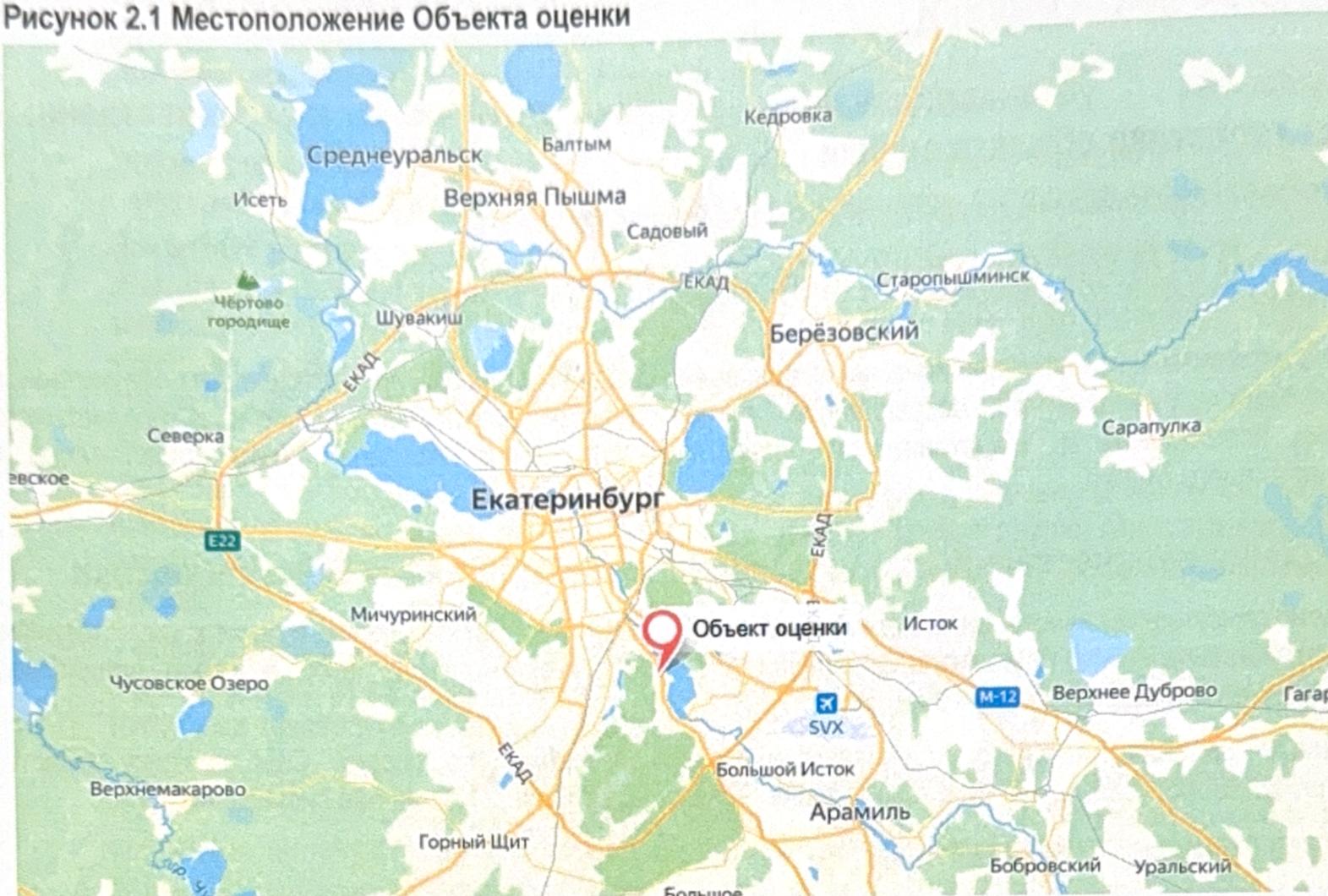
Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

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:

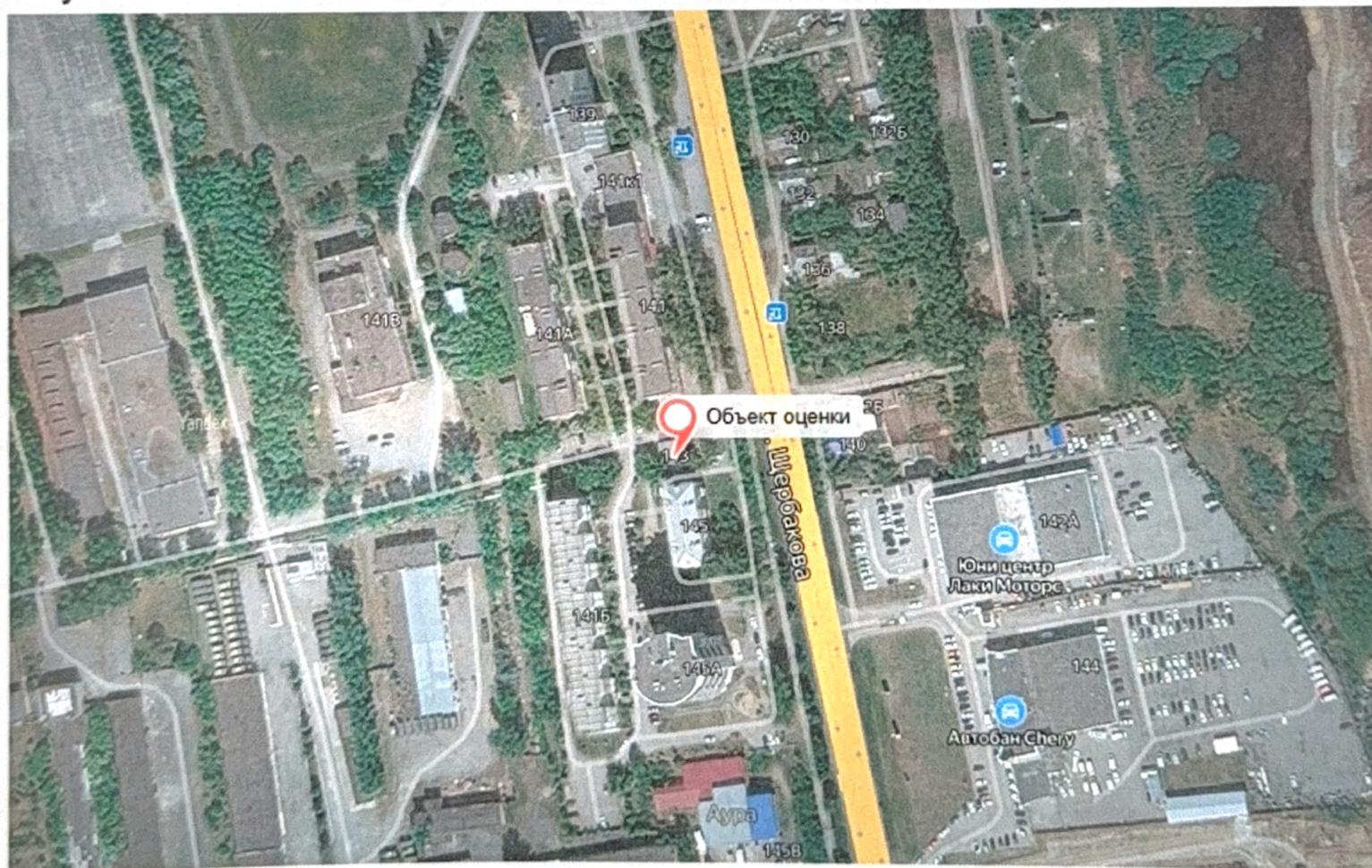
- Екатеринбург – третий по площади и четвертый по численности населения город-миллионер в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Один из политических, крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России.
- 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

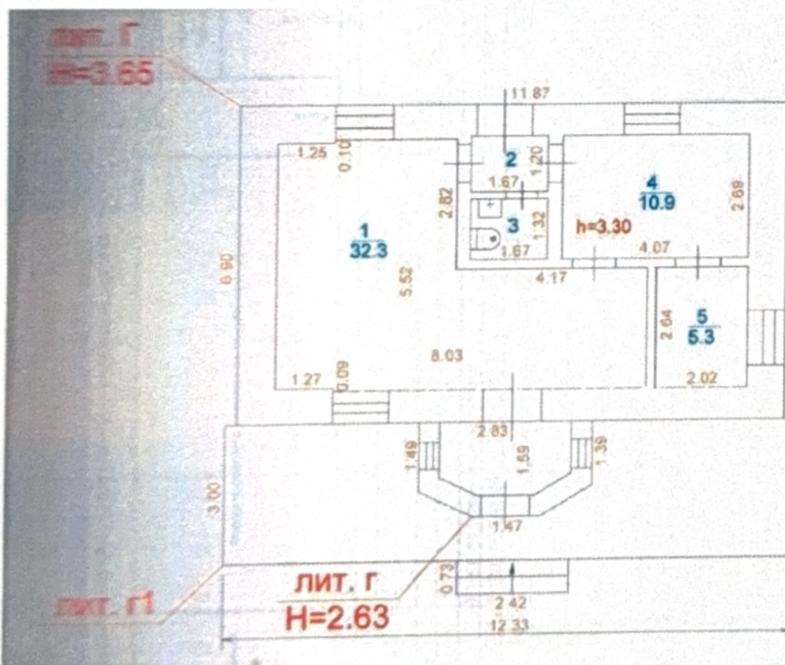
Источник: данные Заказчика, анализ АФК-Аудит

**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: СтатРелт (01.04.2025)

## Таблица 2.4 Фотографии Объекта оценки



Фото №1 Внешний вид



Фото №2 Внешний вид



Фото №3 Внешний вид

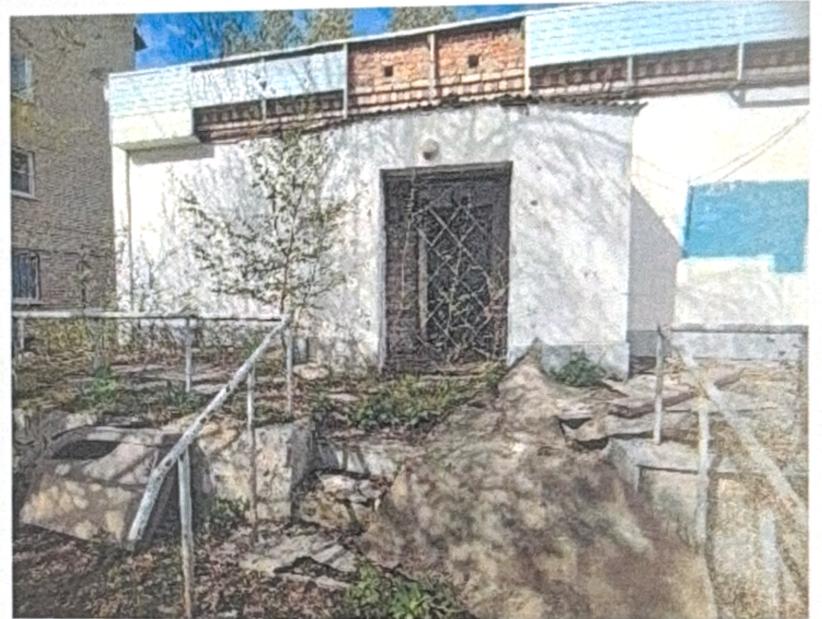


Фото №4 Внешний вид



Фото №5 Внешний вид



Фото №6 Внешний вид

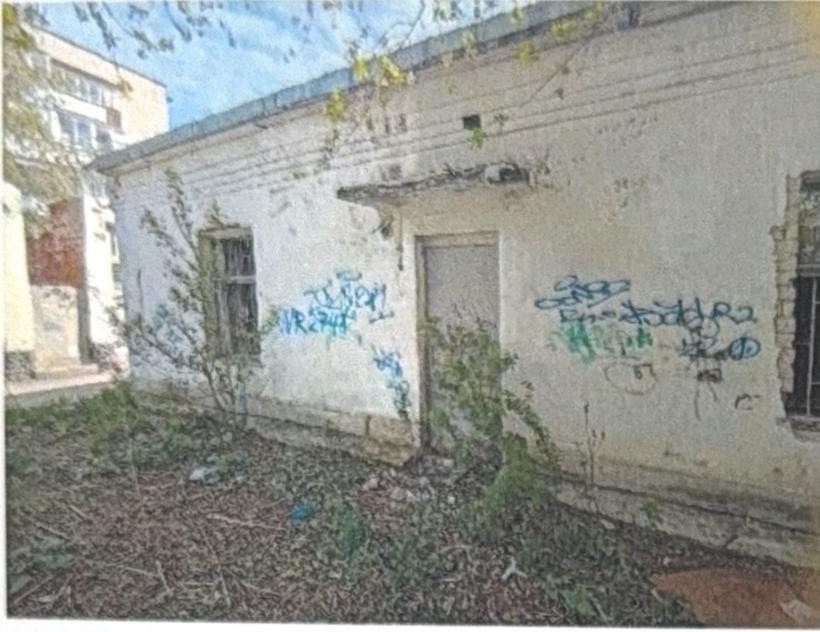


Фото №7 Внешний вид



Фото №8 Внешний вид

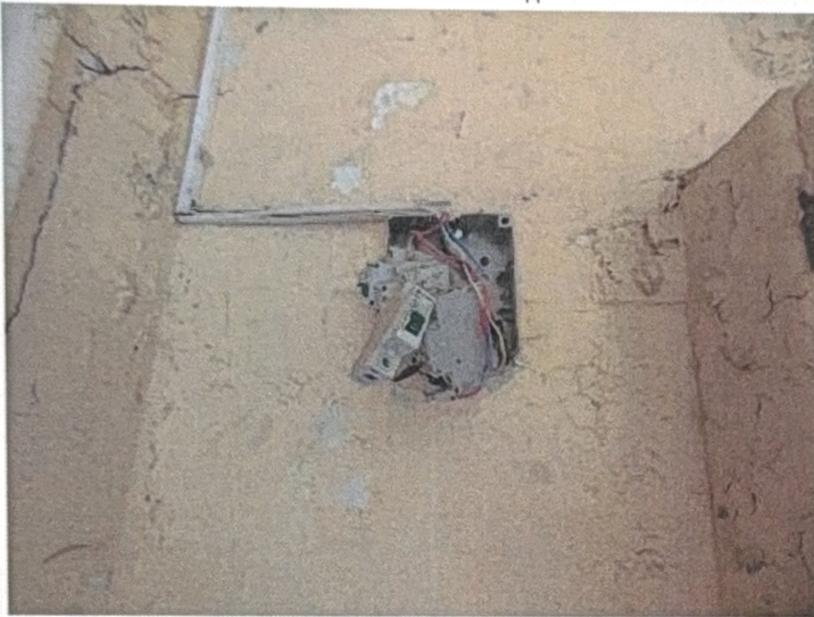


Фото №9 Внутренняя отделка



Фото №10 Внутренняя отделка



Фото №11 Внутренняя отделка



Фото №12 Внутренняя отделка

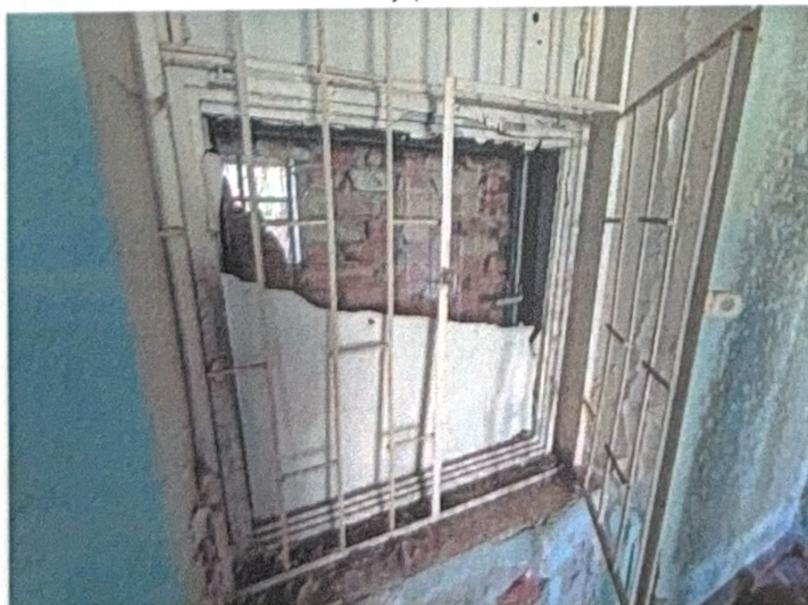


Фото №13 Внутренняя отделка



Фото №14 Внутренняя отделка



Фото №15 Внутренняя отделка



Фото №16 Внутренняя отделка



Фото №17 Внутренняя отделка



Фото №18 Внутренняя отделка



Фото №19 Внутренняя отделка

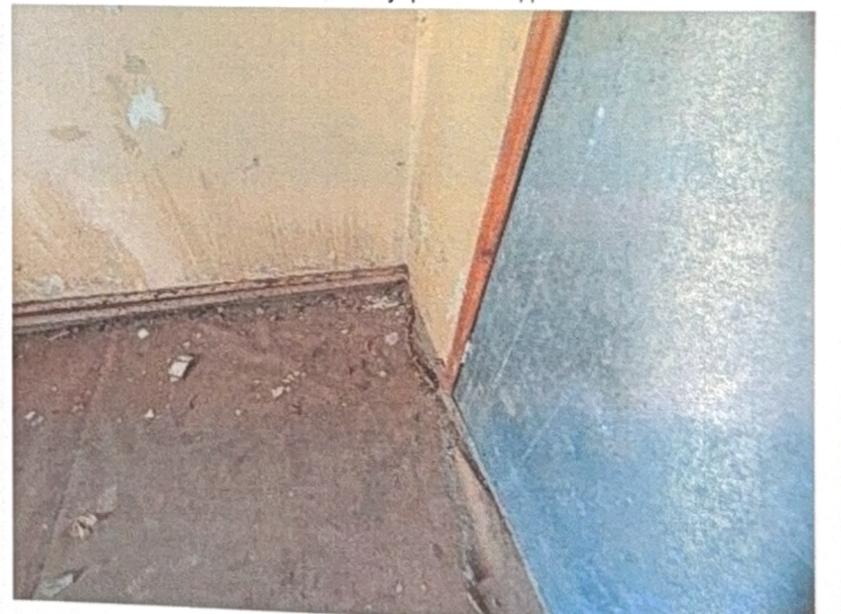


Фото №20 Внутренняя отделка

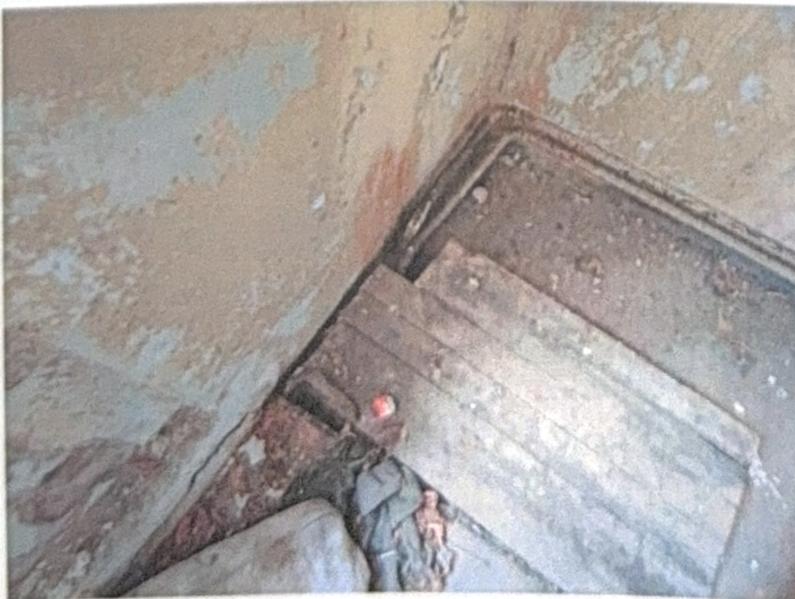


Фото №21 Внутренняя отделка



Фото №22 Внутренняя отделка



Фото №23 Внутренняя отделка



Фото №24 Внутренняя отделка



Фото №25 Внутренняя отделка

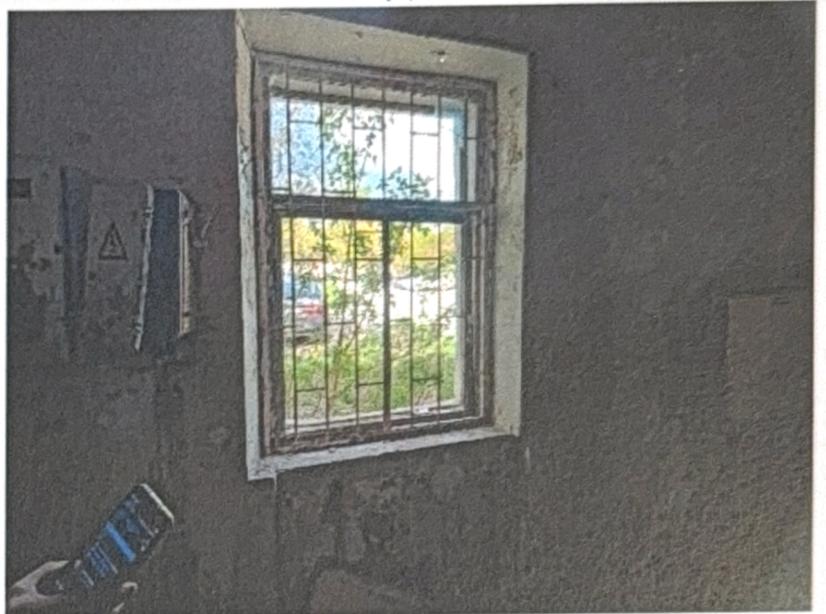


Фото №26 Внутренняя отделка



Фото №27 Внутренняя отделка



Фото №28 Внутренняя отделка



Фото №29 Внутренняя отделка

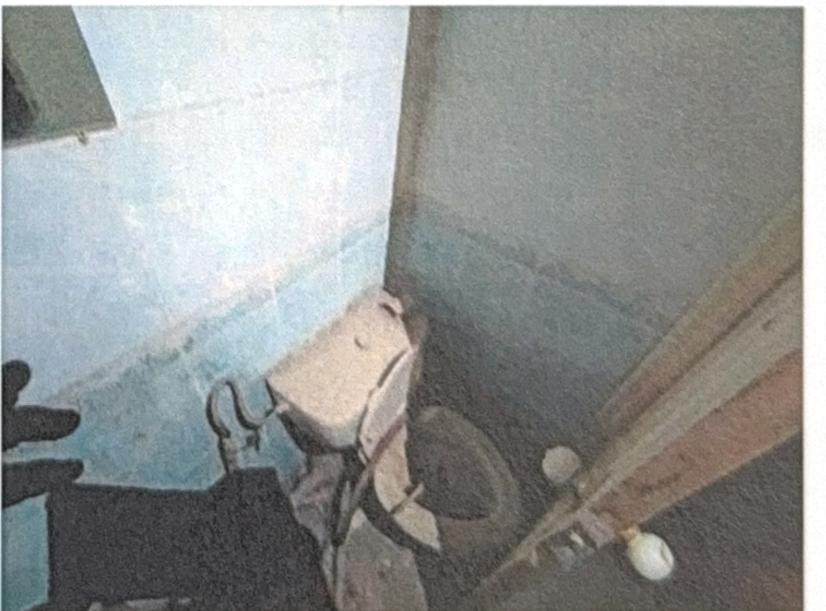


Фото №30 Внутренняя отделка

Источник: данные осмотра