

## **ОТЧЕТ № 27**

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений  
с площадями 75,0 кв.м. 97,0 кв.м.,  
расположенных на первом этаже 13-ти этажного жилого здания, по адресу:  
Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16.**

**Заказчик:** Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства  
Республики Башкортостан»

**Исполнитель:** ИП Смирнова Елена Борисовна

**Дата оценки:** 25 октября 2019 г.

**Дата составления отчета:** 26 октября 2019 г.

г. Уфа - 2019 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании рамочного договора № 19 (19/366=04) от 27.08.2019г. была произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений с площадями 75,0 кв.м. 97,0 кв.м., расположенных на первом этаже 13-тиэтажного жилого здания, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – определение рыночной стоимости объектов оценки для консультирования Заказчика.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№297,298,299 от 20.05.2015 г.; ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»; Единым Кодексом профессиональной этики оценщиков.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **25 октября 2019 года**, с учетом округления, составляет:

**Таблица. Рыночная стоимость, полученная при использовании подходов**

Этаж	№№ помещений по тех. паспорту	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
		Удельный вес, %		
		Не применялся	1,000	Не применялся
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Первый	45-52		2 988 484,17	
Первый	29-36		3 865 106,19	

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа, можно сделать следующее заключение.

**Таблица. Согласованные результаты оценки рыночной стоимости**

Наименование	Этаж	№№ помещений по тех. паспорту	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. в т. ч НДС	Рыночная стоимость, руб. в т. ч НДС округленно
Помещение, назначение: нежилое	1	45-52	75,0	2 988 484,17	2 988 500,00
Помещение, назначение: нежилое	1	29-36	97,0	3 865 106,19	3 865 100,00

Рыночная стоимость помещений составляет:

1. №№ помещений 45-52, этаж 1, общей площадью 75,0 кв. м.

**2 993 000 (Два миллиона девятьсот девяносто три тысячи) рублей, в том числе НДС 20 % 498 833,33 рублей.**

2. №№ помещений 29-36, этаж 1, общей площадью 97,0 кв. м.

**3 871 000 (Три миллиона восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС 20 % 645 166,67 рублей.**

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Индивидуальный  
предприниматель  
М.П.



/ Смирнова Е.Б.

**1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**Таблица 1.9.1**

№ п/п	Наименование согласно свидетельству о государственной регистрации права	Местоположение	Документы, устанавливающие количеств. и качеств. характеристики
1	Нежилые помещения первого этажа 13-ти этажного жилого здания, общей площадью 75,0 кв.м.	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16	Копия кадастрового паспорта, №02/16/1-428016 по состоянию на 14 июня 2016 года; Копия технического паспорта, инв. №504142 по состоянию на 15 января 2016 года;
2	Нежилые помещения первого этажа 13-ти этажного жилого здания, общей площадью 97,0 кв.м.		Копия кадастрового паспорта, №02/16/1-427841 по состоянию на 14 июня 2016 года; Копия технического паспорта, инв. №504142 по состоянию на 15 января 2016 года;

**1.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

1. Данные риэлтерских агентств  
Информация интернет-порталов недвижимости (<http://www.avito.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.v-nedv.ru>, <http://www.ufa.irr.ru>, <http://www.expert-russia.ru>, [www.algoritmufa.ru](http://www.algoritmufa.ru), [www.kums-ufa.ru](http://www.kums-ufa.ru)).
2. Собственная информационная база Оценщика.
3. Периодическое издание «Из рук в Руки».
4. Справочники Ко-Инвест, «Индексы цен в строительстве № 108»
5. Справочник УПВС

**1.11. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов по определению рыночной стоимости объекта оценки**

Отсутствуют.

**6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**  
 Схема расположения объекта оценки

Рис. 6.1.



**Описание объекта оценки**

Описание объекта оценки – нежилых помещений с площадями 75,0 кв.м. 97,0 кв.м., расположенных на первом этаже 13-ти этажного жилого здания, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16, произведено на основании:  
 - Осмотра помещений объекта оценки от 25 октября 2019 года;

**- Документы по помещению площадью 75,0 кв.м.**

Копия кадастрового паспорта, №02/16/1-428016 по состоянию на 14 июня 2016 года;  
 Копия технического паспорта, инв. №504142 по состоянию на 15 января 2016 года;  
 Копия Свидетельства о государственной регистрации права №02-04/101-04/301/004/2016-5454/1 от 16 мая 2016 года

**Документы по помещению площадью 97,0 кв.м.**

Копия кадастрового паспорта, №02/16/1-427841 по состоянию на 14 июня 2016 года;  
 Копия технического паспорта, инв. №504142 по состоянию на 15 января 2016 года;  
 Копия Свидетельства о государственной регистрации права №02-04/101-04/301/004/2016-5467/1 от 16 мая 2016 года

Балансовая справка от 02.10.2019 года. Составленная по состоянию на 30.09.2019 года

**Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки.**

**Таблица № 6.1**

<b>Местоположение</b>	
Район г. Уфы	Калининский
Экологическое состояние района	Экологическое состояние характеризуется как условно чистое. На территории микрорайона не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу.
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Черниковская, д.16
Тип и качество окружающей застройки	Окружающая застройка представлена кирпичными и блочными зданиями жилого и административного назначения.

Плотность застройки	Плотность застройки высокая. Дальнейшая перестройка развития участка маловероятна.
Объекты социального назначения	В непосредственной близости находятся: предприятия торговли, общепита, учебные заведения т.д.
Транспортная доступность городского транспорта	Участок характеризуется доступностью основными маршрутами городского и легкового автотранспорта.
Развитость инженерной инфраструктуры	К участку подведены все виды современных, городских коммуникаций. Оцениваемая территория характеризуется высокоразвитой инженерной инфраструктурой: телефон, интернет, электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Подъездные пути	Асфальтобетонная дорога.
<b>Физические характеристики улучшения земельного участка</b>	
Назначение	Жилой дом
<b>Информация по земельному участку</b>	
Целевое назначение	13-ти этажное жилое здание
Вид земель	Участки в границах городской черты

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы о характеристиках земельного участка, на котором расположен объект оценки:

### Выводы о характеристике земельного участка

Таблица 6.2

Положительная характеристика	Отрицательная характеристика
Средняя: <ul style="list-style-type: none"> <li>• деловая репутация,</li> <li>• развитая инженерная инфраструктура,</li> <li>• транспортная доступность</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограничения на землепользование.</li> </ul>

### Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (физических свойств объекта оценки, износа, устаревания)

*Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки – не выявлены.*

*Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – не выявлены.*

### Описание здания

Таблица №6.3

Объект оценки	Нежилые помещения первого этажа 13-ти этажного жилого здания	
Номера на поэтажном плане	№ помещения по техническому паспорту	Площадь помещения
	45-52	75,0
	29-36	97,0
Разрешенное использование	нежилое	
Фактическое использование	нежилое	
Адрес местоположения объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16	

Этаж/этажность	13
Год постройки	2014 г.
Физический износ по техпаспорту	0%
Текущее использование	нежилое
Местоположение в городе	<p>Здание расположено в квартале, ограниченном улицами Ивана Франко, 40 лет Октября, Кремлевская.</p> <p>Проектируемое здание представляет собой Т-образный в плане объем с переменной этажностью (от 2 до 6 этажей). Начиная с третьего этажа часть здания со стороны двора срезана из-за норм инсоляции существующих жилых домов. Первый этаж со стороны ул. Первомайская частично заглублен относительно линии фасада..</p> <p>Архитектурная концепция жилого дома по ул. Первомайская разработана на основании задания на проектирование. Границы отведения приняты в соответствии кадастровым планом земельного участка. Границы освоения определены проектом. Участок располагается в квартале, ограниченном ул. Первомайская, ул. Кольцевая, ул. Матвея Пинского и ул. Комарова в Орджоникидзевском районе городского округа г. Уфа РБ.</p> <p>Объект размещен в жилом массиве, заглублен относительно красной линии. Главный фасад проектируемого здания выходит на ул. Первомайская. В радиусе пешеходной доступности располагаются три остановки общественного транспорта. Въезд и выезд на территорию комплекса осуществляются с ул. Первомайская. Проектом предлагается размещение на участке шестиэтажного жилого дома с одним подземным этажом. На первом и подземном уровне размещаются встроенные помещения обслуживания населения и офисные помещения, так же на подземном уровне запроектирована парковка легковых автомобилей для жителей и сотрудников офисов.</p> <p>Гостевая стоянка автомобилей расположена на прилегающей территории со стороны ул. Первомайская. Выезд и въезд в подземный паркинг располагается с северной стороны здания. Входы в подъезды расположены со стороны двора. Часть квартир в здании представляют собой дуплексы и имеют отдельные входные группы во дворе жилого дома.</p>
Планировочные характеристики	Планировка стандартная, пригодная для ведения административной, торговой, культурной деятельности.

Тип отделки	без отделки	
Состояние помещений	Состояние удовлетворительное	
Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Обременения	Не выявлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
Социально-экономические характеристики квартала расположения объекта оценки	Преобладают средне и многоэтажные жилые дома, в пешей доступности находятся магазины, аптеки и так далее. Местоположение объекта характеризуется интенсивными пешеходными потоками	
Инвестиционная привлекательность объекта оценки	Средняя	
<b>Характеристики элементов помещений</b>		
<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание</b>	
Фундамент	Монолитные ж/бетонные	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные с утеплителем	
Перегородки		
Перекрытия	Монолитные железобетонные	
Крыша	Плоская, мягкая	
Полы	Бетонные	
Проёмы	Оконные	Двойные створные
	Дверные	Стеклопакеты
Санитарн. и электротехнич. работы.	Отопление	От ТЭЦ
	Водопровод	От городской центральной сети
	Электроосвещение	Проводка скрытая
	Гор. в/снабжен.	Централизованное
	Канализация	Сброс в городскую сеть
	Телефон	Имеются
	Слаботочные устройства	Имеются
Прочее	Разные	

### Описание помещений здания

Таблица № 6.4

Объект оценки				
Нежилые помещения первого этажа 13-ти этажного жилого здания				
Номера на поэтажном плане	№ помещения по техническому паспорту	Площадь помещения		
		45-52	75,0	
		29-36	97,0	
Кадастровый (условный) номер	№ помещения по техническому паспорту	Кадастровый номер		
		45-52	02:55:030155:557	
		29-36	02:55:030155:555	
Наименование элементов	Описание внутренней отделки	Повреждения	Состояние	
Полы	Бетонные	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки	
Стены	Бетонные блоки	Видимых дефектов не	Без отделки	



		обнаружено	
Потолок	Бетонные перекрытия	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Проёмы дверные	Отсутствуют	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Проёмы оконные	Стеклопакеты	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Отопление	Подведено	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Водопровод	Подведено	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Канализация	Подведено	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки
Электроосвещение	Скрытая проводка	Видимых дефектов не обнаружено	Без отделки

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

При обследовании объекта оценки выявлено, что объект, при его существующем использовании, соответствует современным рыночным требованиям по объемно-планировочным и конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, и другим функциональным характеристикам.

Аналогичные объекты, с учётом технической оснащённости и местоположения, пользуются спросом на рынке. Поэтому вопросы недозагрузки оцениваемых объектов и возможные «потери» от арендных ставок в данном случае не рассматривались.

Функциональный износ не рассматривался также по причине того, что в будущем смена вида деятельности не предполагается, а значит отпадает необходимость рассчитывать затраты на замену, дополнения и модернизацию объекта оценки.

Аналоги

Объект	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
	Наименование	Не жилые помещения	Не жилые помещения	Не жилые помещения	Не жилые помещения	Не жилые помещения	Не жилые помещения	Не жилые помещения
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Дата продажи			19.10.2019	19.10.2019	10.10.2019	21.09.2019	21.09.2019	
Ссылка			<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/216555294/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/216555294/</a>		<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1821153234">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1821153234</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_943153728">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_943153728</a>		
Адрес	г. Уфа, ул. Черниковская, д.18	г. Уфа, ул. Вологодская, д.54/1	г. Уфа, ул. Черниковская, д.18	г. Уфа, ул. Первомайская, д.71/1	г. Уфа, ул. Первомайская, д.71/1	г. Уфа, ул. 40 лет Октября 7/1		
Общая площадь, кв. м.	Площадь, кв. м.	№№ помещений по тех. паспорту	62,9	90	82			
	75	45-52						
	97	29-36						
Тип здания	Жилый дом		Жилый дом	Жилый дом	Жилый дом	Жилый дом		
Тип помещения	Встроенное		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное		
Этаж расположения	1 этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж		
Наличие отдельного входа	Есть		Есть	Есть	Есть	Есть		
Уровень отделки	Черновая		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Черновая		
Цена, руб.			3 500 000	6 900 000	3 284 000	40 048,78		
Цена, руб./кв.м (с учетом НДС 20%)			55 643,88	76 666,67	40 048,78	-6,20%		
Корректировка на торг, в %			-6,20%	-6,20%	-6,20%	-2 483,02		
Корректировка на торг, руб. кв. м.			-3 449,92	-4 753,33	-2 483,02			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.			52 193,96	71 913,33	37 565,76			
Корректировка на среднюю проходимость, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Корректировка на среднюю проходимость, руб.кв.м			0	0	0	0		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.			52 193,96	71 913,33	37 565,76			
Корректировка на площадь, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Корректировка на площадь, руб.кв. м.			0,00	0,00	0,00	0,00		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.			52 193,96	71 913,33	37 565,76			

Корректировка на этаж, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж, руб./кв. м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		52 193,96	71 913,33	37 565,76
Корректировка на отделку, %		-21,00%	-21,00%	0,00%
Корректировка на отделку, руб. кв. м.		-10960,73	-15101,80	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 233,23	56 811,53	37 565,76
<b>Расчет весовых коэффициентов</b>				
Суммарная корректировка, руб.	36 749	14 411	19 855	2 483
Доля корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок		0,39	0,54	0,07
Коэффициент (1/доля аналога в сумме корректировок)	19,20	2,55	1,85	14,80
Вес аналога (деления коэффициента каждого аналога на сумму коэффициентов)		0,133	0,096	0,771
<b>Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС 20%)</b>			<b>39 908,00</b>	

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате вышеизложенных расчетов получены следующие значения рыночной стоимости объекта оценки:

**Таблица 10.1**

Этаж	№№ помещений по тех. паспорту	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
		Удельный вес, %		
		Не применялся	1,000	Не применялся
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Первый	45-52		2 993 100,30	
Первый	29-36		3 871 076,38	

В данной работе был использован один подход оценки рыночной стоимости. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, не требуется.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект представлен в виде публичной оферты, при этом срок экспозиции объекта должен быть достаточным для привлечения покупателей. Разумность действия сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

**ВЫВОД:** Итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений с площадями 75,0 кв.м. 97,0 кв.м., расположенных на первом этаже 13-ти этажного жилого здания, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ул. Черниковская, д.16, **на 25 октября 2019 года**, с учетом округления, составляет:

**Таблица. Согласованные результаты оценки рыночной стоимости**

Наименование	Этаж	№№ помещений по тех. паспорту	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. в т. ч НДС	Рыночная стоимость, руб. в т. ч НДС округленно
Помещение, назначение: нежилое	1	45-52	75,0	2 988 484,17	2 988 500,00
Помещение, назначение: нежилое	1	29-36	97,0	3 865 106,19	3 865 100,00

Рыночная стоимость помещений составляет:

1. №№ помещений 45-52, этаж 1, общей площадью 75,0 кв. м.

**2 993 000 (Два миллиона девятьсот девяносто три тысячи) рублей, в том числе НДС 20 % 498 833,33 рублей.**

2. №№ помещений 29-36, этаж 1, общей площадью 97,0 кв. м.

**3 871 000 (Три миллиона восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей, в том числе НДС 20 % 645 166,67 рублей.**

**Суждение оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов:**

В рамках сравнительного подхода оценщик определил рыночную величину 1 кв.м. нежилых помещений первого этажа административного назначения.

Величина рыночной стоимости составила **39 908,00** рублей за кв.м. с НДС.

Данные результаты позволяют делать вывод, что сравнительный подход на активном рынке продажи недвижимости дает обоснованные значения.

**Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость:**

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

На настоящий момент отсутствуют какие-либо расчетные модели, позволяющие количественно учесть фактор неопределенности и рассчитать возможные границы интервала рыночной стоимости, в то же время в отдельных публикациях<sup>1</sup> указывается на наличие «внутреннего» разброса цен на недвижимости – до 30% вследствие того, что рынок недвижимости не является совершенным. Таким образом, для целей настоящего отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, определены как  $\pm 15\%$  от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Индивидуальный  
предприниматель  
М.П.



/ Смирнова Е.Б.

<sup>1</sup> How to Discredit Most Real Estate Appraisals in One Minute By Eugene Pasymowski, MAI Published in the TriState REALTORS® Commercial Alliance Newsletter Spring 2007,

<http://www.tristaterca.com/tristaterca/>,

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=1>

Econometric Solutions for Real Estate Valuation Automated Valuation Models – Friend or Foe? By Eugene Pasymowski, MAI, RealStat®, Inc. (USA), <http://www.appraisalinstitute.org/ppc/abstract2.asp#ws1t1a>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12333&p=3>

Фотографии объекта оценки:

Внешний вид, фасад, окружающая территория, входная группа:

Помещения №№45-52



