

Расчёт величины общего накопленного износа и устареваний производится по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\Phi}) * (1 - I_{\Phi_{\text{fun}}}) * (1 - I_n), \text{ где:}$$

- I_{Σ} - общий или совокупный износ и устаревания;
- I_{Φ} - физический износ;
- $I_{\Phi_{\text{fun}}}$ - функциональное устаревание;
- I_n - внешнее устаревание.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустрашимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни;
- косвенный метод.

В качестве одного из методов расчета физического износа принято использовать соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни. Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Формула для расчета физического износа может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \cong \frac{\text{ДВ}}{\text{НСС}}, \text{ где}$$

- ФизИз – накопленный физический износ;
- ЭВ – эффективный возраст;
- ЭЖ – экономическая жизнь;
- ДВ – действительный (хронологический) возраст;
- НСС – нормативный срок службы.

Для определения физического износа был применен косвенный метод с применением шкалы экспертных оценок «Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Физический износ определялся поэлементно.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Таблица 85

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Удельный вес конструкции, элемента, %	Износ элемента, %	% износа к строению
Фундамент	Железобетонные	14,59%	33%	4,8%
Стены	Железобетонные	7,38%	33%	2,4%
Перегородки	Железобетонные	2,78%	33%	0,9%
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	8,69%	33%	2,9%
Кровля	Рулонная	5,29%	33%	1,7%
Проемы	Простые	3,45%	33%	1,1%

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Удельный вес конструкции, элемента, %	Износ элемента, %	% износа к строению
Полы	цементные	4,90%	33%	1,6%
Внутренняя отделка	Имеется	5,35%	33%	1,8%
Прочие работы	Имеются	6,40%	33%	2,1%
Инженерное оборудование	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	41,17%	47%	19,3%
Итого		100,00%		38,6

Таким образом, анализируя состояние здания, физический износ был принят в размере 39% (округленно).

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимое функциональное устаревание оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений»;
- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обуслов-

ленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

Величина функционального устаревания, в данном случае, принята равной 0%.

Определение внешнего устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к объекту оценки, а также ухудшение общего состояния в экономике выявлено не было. В связи с вышеизложенным, внешнее устаревание для оцениваемого объекта равно 0%.

8.1.8 Определение стоимости работ на воспроизводство/замещение объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости затрат на воспроизводство/замещение здания по состоянию на дату оценки приведен далее в таблице.

Определение рыночной стоимости работ на воспроизводство/замещение объекта недвижимости с учетом накопленного износа

Таблица 86

Наименование	Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2
Затраты на замещение / воспроизводство объекта, руб. с НДС	42 029 578,12
Физический износ, %	39%
Функциональное устаревание, %	0%
Внешнее устаревание, %	0%
Накопленный износ, %	39%
Затраты на замещение / воспроизводство объекта недвижимости с учетом накопленного износа, руб. с учетом НДС	25 638 000
Затраты на замещение / воспроизводство объекта недвижимости с учетом накопленного износа, руб. без НДС	21 727 119

8.1.9 Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках метода выделения

Определение рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости улучшения приведено в таблице:

Таблица 87

Наименование	Значение
Рыночная стоимость объекта с НДС с учетом затрат на переоборудование, руб. ⁵⁴	43 885 000
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний, с НДС, руб.	25 638 000
Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	18 247 000

⁵⁴ См. стр. 138 данного Отчета

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ/ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения³⁵

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;
- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

- -замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
- установка бытовых электроплит вместо газовых;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

³⁵ <http://mgpr.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию³⁶:

- устройство входной группы подвала и закладка витринного остекления первого этажа;
- устройство пандусов, переустройство крыльца первого этажа.

На основании данных размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»³⁷, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Таблица 88

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки		
Площадь обследуемого помещения м²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с НДС)		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
Здания с деревянными перекрытиями (руб. с НДС)		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с НДС)		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50
от 110 до 149	65 187,00	90 187,00
от 150 до 199	82 500,00	112 500,00
от 200 до 249	88 650,00	123 650,00
от 250 до 299	94 702,50	134 702,50

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений

Таблица 89

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений				
Базовая стоимость перепланировки (переустройства, приспособления без затрагивания несущих конструкций, без переустройства санузлов) основных видов работ: архитектурные решения, эксплуатация полов, устройство перегородок.	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв. м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв. м.	25 424	4 576	30 000
	от 51 до 100 кв. м.	30 508	5 491	35 999
	от 101 до 150 кв. м.	34 746	6 254	41 000
свыше 151 кв. м.	определяется индивидуально			
Дополнительные виды работ				
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)	Нежилое помещение			

³⁶ Письмо ГБУ МосгорБТИ №ИС-12145/17 от 24.10.2017 г.

³⁷ <http://mgpr.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений			
Базовая стоимость перепланировки (переустройства, приспособления без затрагивания несущих конструкций, без переустройства санузлов) основных видов работ: архитектурные решения, экспликация полов, устройство перегородок	Нежилое помещение		
Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
до 50 кв.м.	8 475	1 525	10 000
от 51 до 100 кв.м.	8 475	1 525	10 000
от 101 до 150 кв.м.	8 475	1 525	10 000
свыше 151 кв.м.	8 475	1 525	10 000
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	Нежилое помещение		
Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
до 50 кв.м.	8 898	1 602	10 500
от 51 до 100 кв.м.	8 898	1 602	10 500
от 101 до 150 кв.м.	8 898	1 602	10 500
свыше 151 кв.м.	8 898	1 602	10 500
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	Нежилое помещение		
Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
до 50 кв.м.	14 407	2 593	17 000
от 51 до 100 кв.м.	24 576	4 424	29 000
от 101 до 150 кв.м.	35 593	6 407	42 000
свыше 151 кв.м.	определяется индивидуально		
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	Нежилое помещение		
	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
Реконструктивные работы по фасадам	19 492	3 508	23 000
Фотомонтаж фрагмента фасада	17 797	3 203	21 000
87400+4534	12 712	2 288	15 000
Благоустройство	11 864	2 136	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Стоимость изготовления технической документации

Таблица 90

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во страниц	Цена за страницу/ед., руб. с НДС	Итоговая цена за документ, руб. с НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	-	1 100,00	1 100,00
Позитивный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв. м	-	5,71	2 099,57
Экспликация к позитивному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	1 страница	1	233,99	233,99
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	-	1 100,00	1 100,00
Итого, руб. с НДС (округленно)					4 534

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>

**Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2**

Таблица 91

№ п/п	Наименование	Показатель, руб.	Расшифровка
1	Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с НДС	415 265	С учетом необходимости обследования помещений, расположенных в подвале (пом. I, Ia, 2,3,4,4а), площадью 123,9 кв. м, техподполье (пом. Iа, Iд, I, Ia, Iв, Iг, Iж, Iк, Iи, 2, Iе), площадью 237 кв. м, I этаж (пом. I, ком. I, 2, 4, 7-13, 15, 17-19) (см. Табл. 88)
2	Стоимость разработки проектной документации на перепланировку/переоборудование нежилого помещения, руб. с НДС	294 500	Базовая стоимость помещений, расположенных в подвале (пом. I, Ia, 2,3,4,4а), площадью 123,9 кв. м, техподполье (пом. Iа, Iа, I, Ia, Iв, Iг, Iж, Iк, Iи, 2, Iе), площадью 237 кв. м, I этаж (пом. I, ком. I, 2, 4, 7-13, 15, 17-19)+ Перепланировка санузлов + Устройство (усиление) проема в несущей стене + Устройство лестницы-крыльца (см. Табл. 89)
3	Стоимость изготовления технической документации, руб. с НДС	6 640	Выписка из технического паспорта – 1 100 р. Полтажный план – 5,71*99,1 кв. м. = 4 205,99р Экспликация к поэтажному плану – 233,99р Справка БТИ о состоянии здания / помещения – 1 100 р.
	Итого стоимость перепланировки, руб. с НДС (округленно)	716 000	п.1 + п.2 + п.3

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2 составит **716 000 рублей с учетом НДС (округленно).**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

• **Затратный подход.** Не применялся.

• **Сравнительный подход.** Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

• **Доходный подход.** Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям, п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

Таблица 92

Подход	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	47 030 000
Доходный подход	42 172 000

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют минимальное расхождение, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 93

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки, руб.	42 172 000	Не применялся	47 030 000
Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. с НДС	44 601 000		
Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения, руб. с НДС	716 000		
Величина рыночной стоимости объекта, руб. с НДС (с учетом согласования перепланировки/переоборудования)	43 885 000		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	18 247 000		
Рыночная стоимость здания, с НДС, округленно, руб. (без земельного участка)	25 638 000		
Рыночная стоимость здания, с НДС, округленно, руб. (без земельного участка)	21 727 100		

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости отдельно стоящего нежилого здания общей площадью 788,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 94

Наименование:	Рыночная стоимость за объект	Рыночная стоимость в расчете на 1 кв. м здания
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. с учетом НДС, округленно	43 885 000	55 628

в том числе:

<i>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается), округленно</i>	<i>18 247 000</i>
<i>Рыночная стоимость нежилого здания, руб. с учетом НДС, округленно</i>	<i>25 638 000</i>
<i>Рыночная стоимость нежилого здания, руб. без учета НДС (округленно)</i>	<i>21 727 100</i>



Немова Юлия Александровна

Регистрационный № 925-77 от 16.12.2009 г.
в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 37 302 300 руб. до 50 467 800 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты Межрегиональнойсаморегулируемойнекоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПО/ДОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М 1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобэлт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)";
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилрой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, zemet.ru и др.
- Иные, указанные по тексту отчета.