

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>9</b>
1.1	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
1.2	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	9
1.3	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
<b>II</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>11</b>
<b>III</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>13</b>
<b>IV</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
<b>V</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>16</b>
5.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	16
5.2	ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА .....	16
<b>VI</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
6.1	РЕЗЮМЕ РАЗДЕЛА.....	28
<b>VII</b>	<b>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>29</b>
<b>VIII</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>30</b>
8.1	КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ .....	30
8.2	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ .....	34
8.2.1	<i>Классификация объектов</i> .....	34
8.2.2	<i>Структура рынка индустриальной недвижимости</i> .....	35
8.3	РЕЗЮМЕ РАЗДЕЛА.....	37
<b>IX</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>40</b>
9.1	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	40
9.2	ПРИМЕНЕНИЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	40
9.3	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
9.3.1	<i>Заключение о стоимости объекта, рассчитанной с помощью сравнительного подхода</i> .....	53
9.4	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	54
9.4.1	<i>Расчет чистого денежного дохода от сдачи объекта в аренду</i> .....	54
9.4.2	<i>Расчет коэффициента капитализации</i> .....	55
9.4.3	<i>Расчет стоимости инвестиций в объект оценки</i> .....	56
9.4.4	<i>Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом</i> .....	56
9.4.5	<i>Заклучение о стоимости объекта, рассчитанной с помощью доходного подхода</i> .....	56
9.5	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	57
9.5.1	<i>Оценка рыночной стоимости земельного участка</i> .....	57
9.5.2	<i>Полная стоимость замещения здания</i> .....	57
9.5.2.1	Метод оценки .....	57
9.5.2.2	Определение полной стоимости замещения объекта .....	58
9.5.2.5	Определение величины накопленного износа объекта оценки .....	65
9.5.3	<i>Вычисление итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода</i> .....	65

9.5.4	Заключение о стоимости объекта, рассчитанной с помощью затратного подхода .....	71
9.6	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	72
<b>X</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....</b>	<b>78</b>
<b>XI</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>79</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ А. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>80</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б. РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....</b>	<b>82</b>
Б.1	МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	82
Б.2	РАСЧЁТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) .....	83
Б.2.1	<i>Норма дохода на капитал</i> .....	83
Б.2.1.1	Безрисковая ставка.....	84
Б.2.1.2	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости.....	84
Б.2.1.3	Премия за низкую ликвидность .....	84
Б.2.1.4	Премия за риск инвестиционного менеджмента .....	85
Б.2.2	<i>Норма возврата капитала</i> .....	85
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ О СТАТУСЕ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>87</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КОПИИ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>88</b>