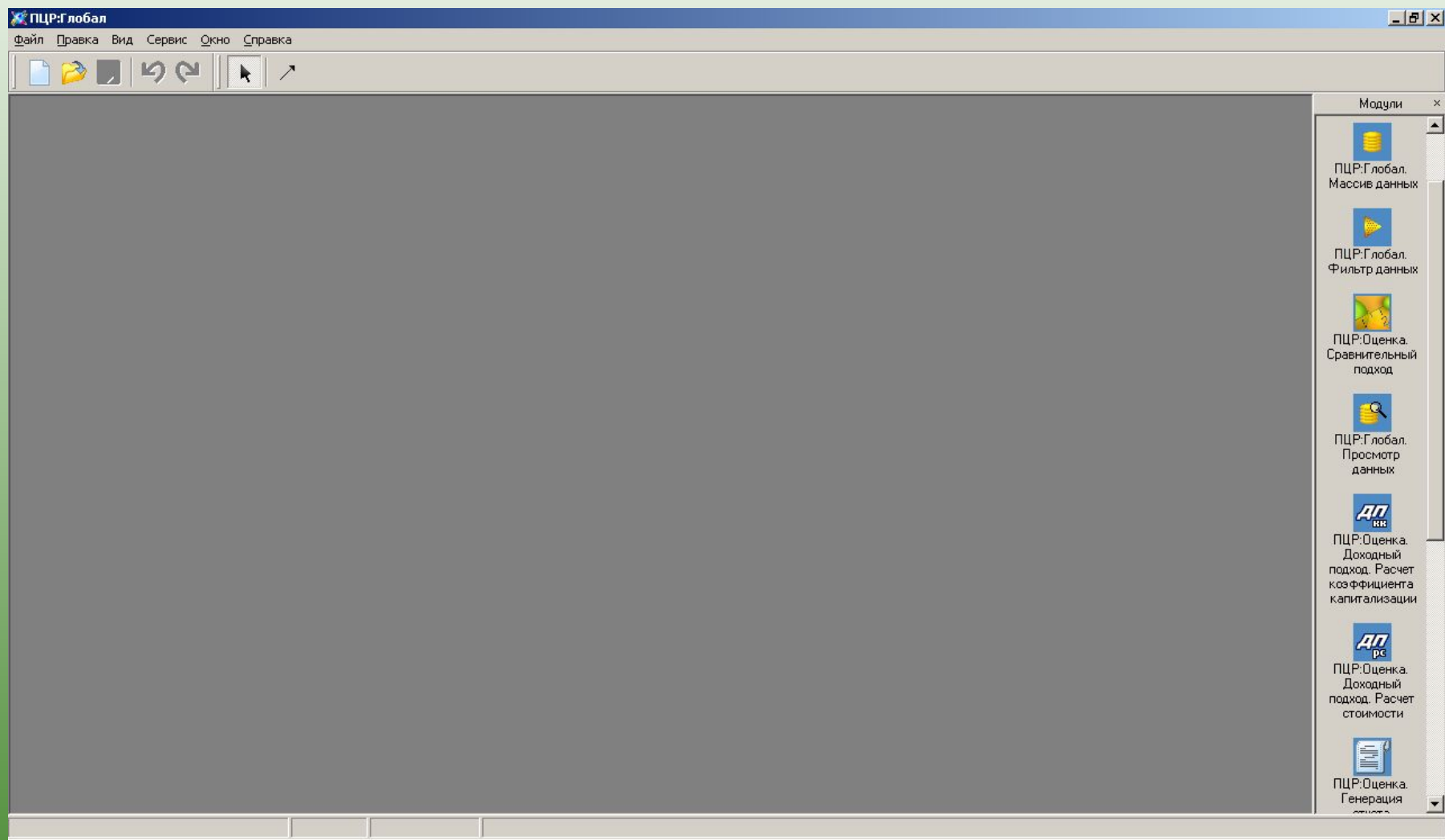




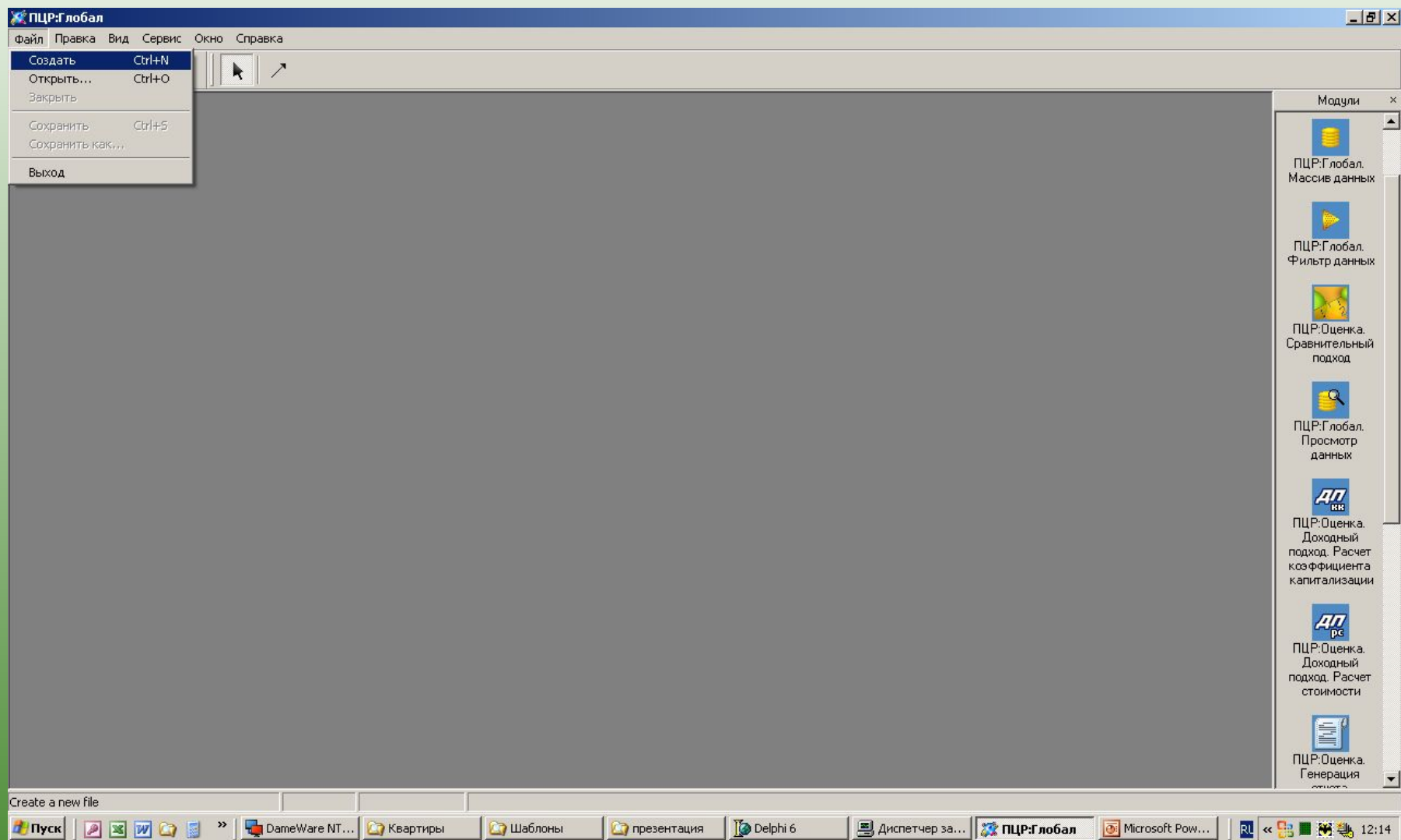
ПЦР: Оценка. Доходный подход

Программа «ПЦР:Глобал»



Программа «ПЦР:Глобал»

Начало работы



«ПЦР:Глобал»

Шаблон для выбора удобным подходом

The image displays the 'ПЦР:Глобал' software interface. At the top, a window titled 'ПЦР:Глобал' contains a menu bar (Файл, Правка, Вид, Сервис, Окно, Справка) and a toolbar with icons for file operations. A 'Создание проекта' (Create Project) dialog box is open, showing a list of project templates: 'Доходный подход' (Income approach), 'Пустой' (Empty), 'Сравнител...' (Comparative), and 'Затратный подход' (Cost approach). Below the dialog, a workflow diagram is visible, showing a sequence of steps: 'Аналоги "Продажи"' (Sales analogs) -> 'Аналоги Объекты оценки' (Evaluation objects analogs) -> 'Сравнительный' (Comparative) -> 'Расчитанные объекты' (Calculated objects) -> 'Отчет(сокращенная версия)' (Report (short version)) -> 'Данные-1' and 'Данные-2' -> 'Доходный подход. Расчет' (Income approach. Calculation) -> 'Расчитанные объекты' (Calculated objects) -> 'Отчет' (Report) -> 'Аналоги Объекты оценки' (Evaluation objects analogs) -> 'Расчитанные объекты' (Calculated objects) -> 'Отчет(сокращенная версия)' (Report (short version)).

ПЦР:Глобал

Файл Правка Вид Сервис Окно Справка

Создание проекта

Общие

Доходный подход Пустой Сравнител... Затратный подход

OK Отмена

ПЦР:Глобал - [Доходный подход 1]

Файл Правка Вид Сервис Окно Справка

Аналоги "Продажи"

Данные

Аналоги Объекты оценки

Сравнительный

Расчитанные объекты

Отчет(сокращенная версия)

Данные-1

Данные-2

Доходный подход. Расчет

Расчитанные объекты

Отчет

Аналоги Объекты оценки

Расчитанные объекты

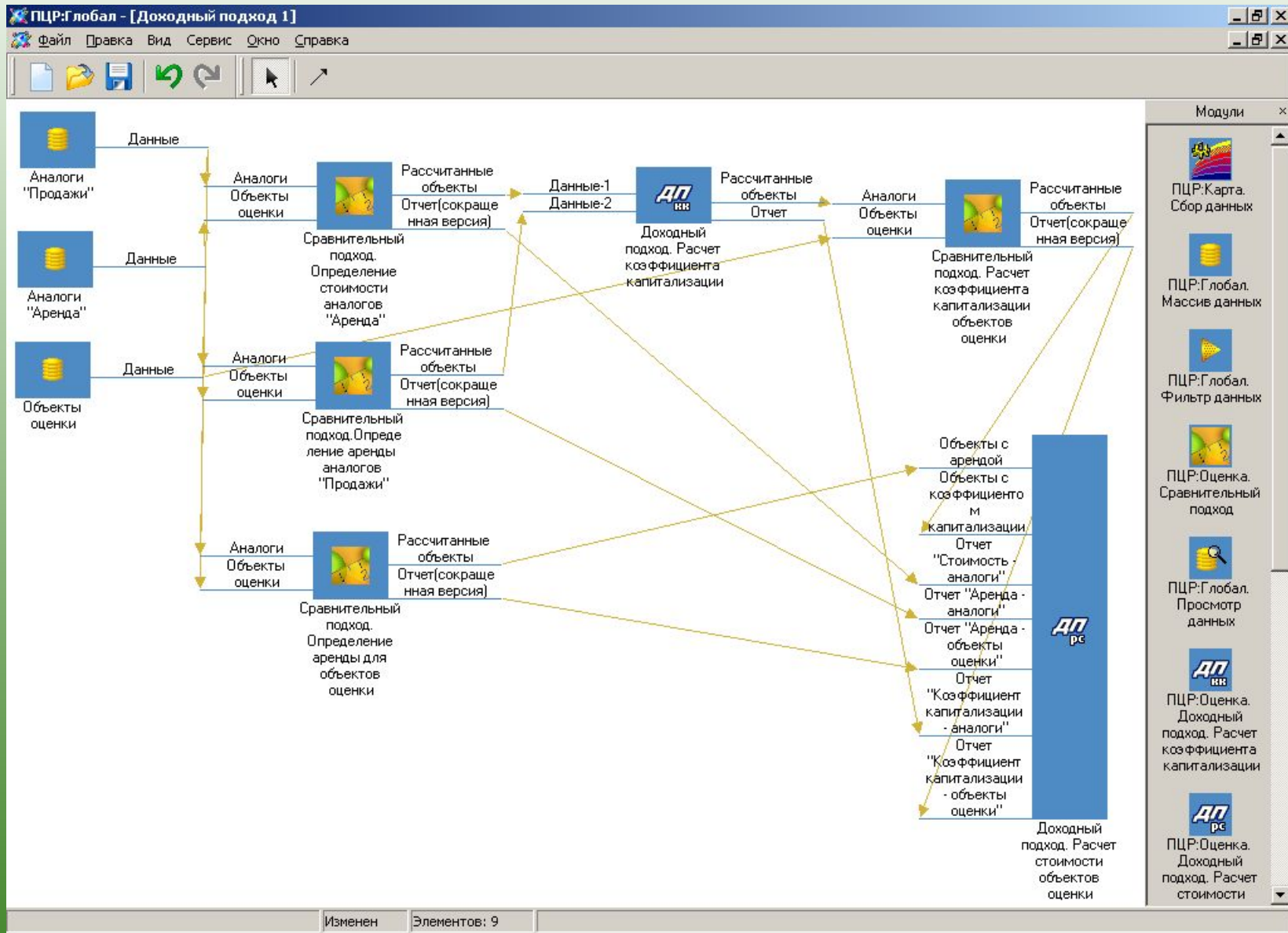
Отчет(сокращенная версия)

Модули

- ПЦР:Глобал. Массив данных
- ПЦР:Глобал. Фильтр данных
- ПЦР:Оценка. Сравнительный подход
- ПЦР:Глобал. Просмотр данных
- ПЦР:Оценка. Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации
- ПЦР:Оценка. Доходный подход. Расчет стоимости
- ПЦР:Оценка. Генерация отчета
- ПЦР:Карта. Сбор данных

12:21

Шаблон для оценки доходным подходом



Последовательность выполнения модулей при оценке ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

- 1. Заносятся исходные данные в модули «Аналоги «Продажа», «Аналоги»Аренда», «Объекты оценки».**
- 2. Для аналогов «Продажа» сравнительным подходом рассчитывается аренда.**
- 3. Для аналогов «Аренда» сравнительным подходом рассчитывается стоимость.**
- 4. Аналоги «Продажа» и «Аренда» с полученными значениями стоимости и аренды объединяются и передаются в модуль «Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации» для расчета коэффициента капитализации.**
- 5. Сравнительным подходом рассчитывается коэффициент капитализации для объектов оценки.**
- 6. Рассчитывается аренда для объектов оценки.**
- 7. Рассчитывается стоимость в модуле «Доходный подход. Расчет Стоимости».**

Подготовка исходных данных для программы «ПЦР:Оценка. Доходный подход»

Исходные данные удобнее готовить в Excel, а потом импортировать в программу.

Набор расчетных параметров может быть произвольным, но обязательно должны присутствовать параметры «Стоимость на кв. м.», «Аренда на кв. м.», «Коэффициент капитализации».

Для объектов оценки эти параметры не заполняются.

Для аналогов «Продажа» заполняется параметр «Стоимость на кв. м.».

Для аналогов «Аренда» заполняется параметр «Аренда на кв. м.»

Для удобства расчетов набор параметров для аналогов «Аренда», «Продажа» и объектов оценки должен совпадать.

Пример исходных данных для программы «ПЦР:Оценка. Доходный подход»

Аналоги «Продажа»

Microsoft Excel - Аналоги_Здание_для конференции итог_1.xls

Введите вопрос

R63C5 fx Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Коэффициент капитализации
62											
63	Отдельностоящее офисное здание	"Никитские врата", г.Самара, Красноармейская / Агибалова	33 250	Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	2000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хорошее		
64	Отдельностоящее офисное здание	г.Самара, Одесский пер. / Арцыбушевская	25 180	Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	258,30	хорошая	умеренная престижность	достаточно	хорошее		
65	Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, ул. Лейтенанта Шмидта / ул. Эльбрусская	39 530	Спектр недвижимости, 8 (8462) 21-90-18, http://www.domzagorodom.com/?mode=cottages, май 2005г.	582,20	очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		
66	Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 3-я Просека	22 800	Региональный центр недвижимости, 8 (8462) 38-64-19, май	780,00	черновая	умеренная престижность	недостаточно	хорошее		
67	Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 1-я Просека	32 540	Волга-Риэлт, 8 (8462) 38-70-18, http://www.domzagorodom.com/?mode=cottages, май 2005г.	257,90	хорошая	престижное	достаточно	очень хорошее		
68	Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 2-я Радиальная	21 900	"Самарапромстрой", 8(8462)49-17-27 "Зеленая площадь", № 19 (107) от 30 мая 2005г., Приложение к обзору	2787,00	черновая	умеренная престижность	недостаточно	хорошее		

Аналоги продажа ЛТ Аналоги аренда ЛТ Расчет земли Земля обобщение

Готово NUM

Пример исходных данных для программы «ПЦР:Оценка.Доходный подход» Аналоги «Аренда»

Microsoft Excel - Аналоги_Здание_для конференции_итог_1.xls

Введите вопрос

65%

R63C2

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Коэффициент капитализации
51											
52	Отдельстоящее офисное здание	"Никитские врата", г. Самара, Красноармейская / Агибалова		Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	2000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хорошее	660,00	
53	Встроенное офисное помещение	г. Самара, ул. Красноармейская, 75 / Ленинская		8 (8462) 48-81-09, "Зеленая площадь", № 16 (104) от 9 мая 2005г., Приложение к обзору "НРН", стр. 96	140,40	хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	800,00	
54	Встроенное офисное помещение	г. Самара, ул. Ленинская / Ярмарочная		"Поволжский центр развития", 8 (8462) 70-72-52, "Зеленая площадь", № 16 (104) от 9 мая 2005г., Приложение к обзору "НРН", стр. 96	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хорошее	695,00	
55	Отдельстоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 3-я просека		Региональный центр недвижимости, 8 (8462) 38-64-19, декабрь 2004г.	780,00	черновая	умеренная престижность	недостаточно	хорошее	600,00	
56	Встроенное офисное помещение	"Алабинский", г. Самара, Ленинская / Рабочая		Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	181,50	черновая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	750,00	
57	Встроенное торгово-офисное помещение	г. Самара, ул. Арцибушевская / Вилоновская		"Арбат", 8(8462)63-53-40, "Зеленая площадь", № 16 (104) от 9 мая 2005г., Приложение к обзору "НРН", стр. 96	500,00	очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	835,00	

Аналоги продажа ЛТ Аналоги аренда ЛТ Расчет земли Земля обобщение

Готово NUM

Пример исходных данных для программы «ПЦР:Оценка. Доходный подход»

Объект оценки

Microsoft Excel - Аналоги_Здание_для конференции_итог_1.xls

Введите вопрос

R54C5 fx =R[-49]C[1]

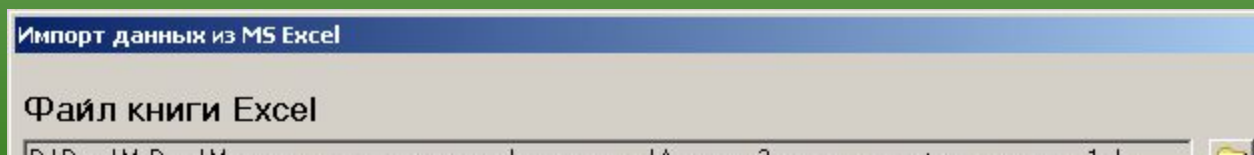
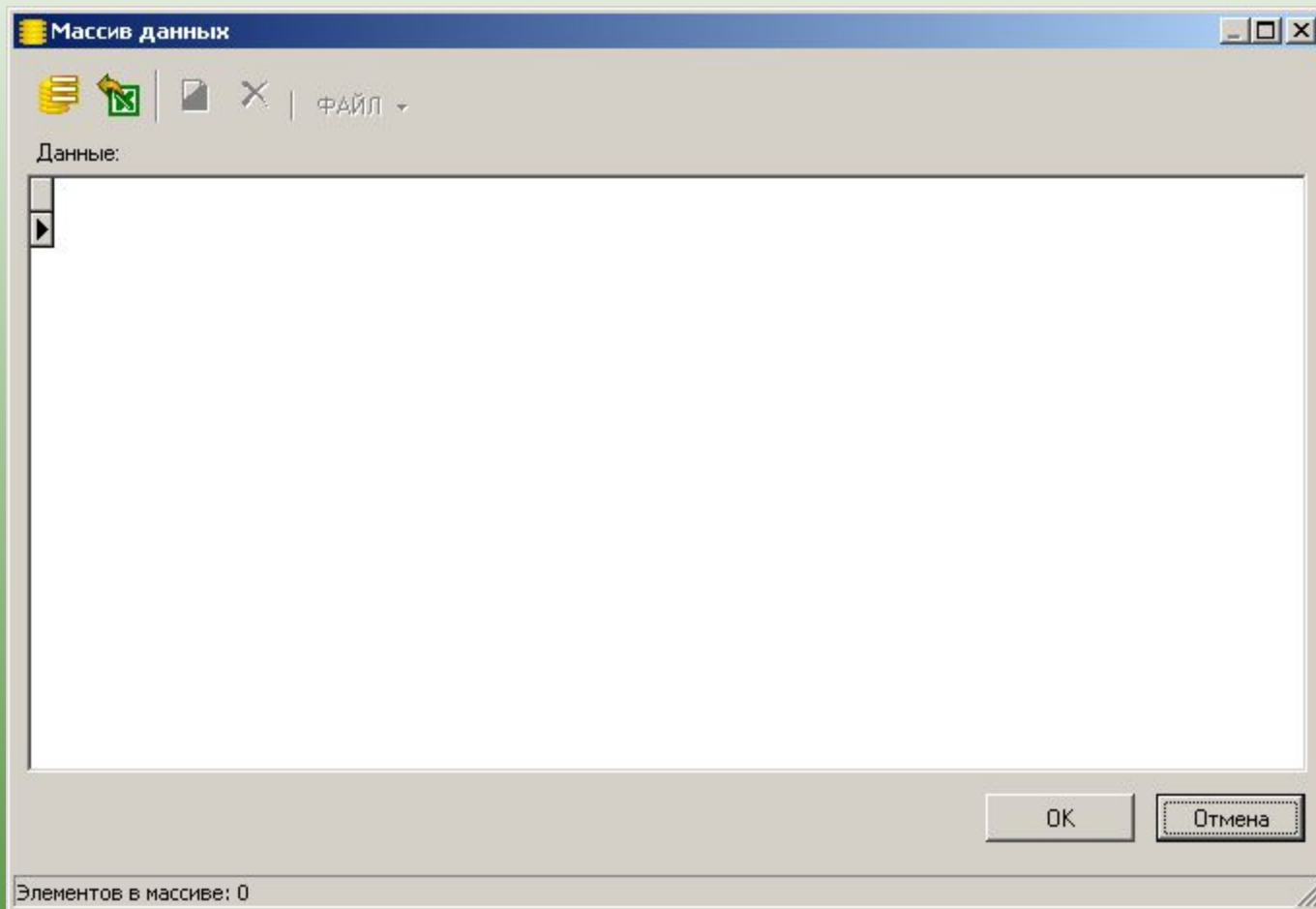
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
58											
59											
60	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Коэффициент капитализации
61	Нежилое здание, литера А	г. Самара, Ленинский район, ул. Льва Толстого, XX			1281,00	очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		
62											
63											
64											
65											
66											
67											
68											
69											
70											
71											
72											
73											
74											
75											
76											
77											
78											
79											
80											
81											
82											
83											

Аналоги продажа ЛТ **Аналоги аренда ЛТ** Расчет земли Земля обобщение

Готово NUM

Модуль «ПЦР:Глобал.Массив данных»

Занесение и хранение информации об объектах и аналогах



«ПЦР:Глобал.Массив данных»

Импорт объектов из Excel

Импорт данных из MS Excel

Файл книги Excel

D:\Docs\MyDocs\Материал для мастер-класса\презентация\Аналоги_Здание_для конференции_итог_1.xls

Список

(выделите в книге нужный диапазон списка: ячейки данных вместе с заголовками колонок списка)

	5	6	7	8	9
49	<i>Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Площадь объекта, кв.м.</i>	<i>Внутренняя отделка помещений</i>	<i>Престижность месторасположения объекта</i>
50	33 250	Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	2000,00	черновая	престижное
51	25 180	Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, май 2005г.	258,30	хорошая	умеренная престижность
52	39 530	Спектр недвижимости, 8 (8462) 21-90-18, http://www.domzagorodotm.com/?mode=cottages, май 2005г.	582,20	очень хорошая	очень престижное
		Региональный центр			

▶ ▶ Ан продажа ЛТ с НДС / Аналоги аренда ЛТ с НДС / Расчет ◀ ◀

Отмена << Назад Далее >> ОК

«ПЦР:Глобал.Массив данных»

Настройка параметров

Параметры данных

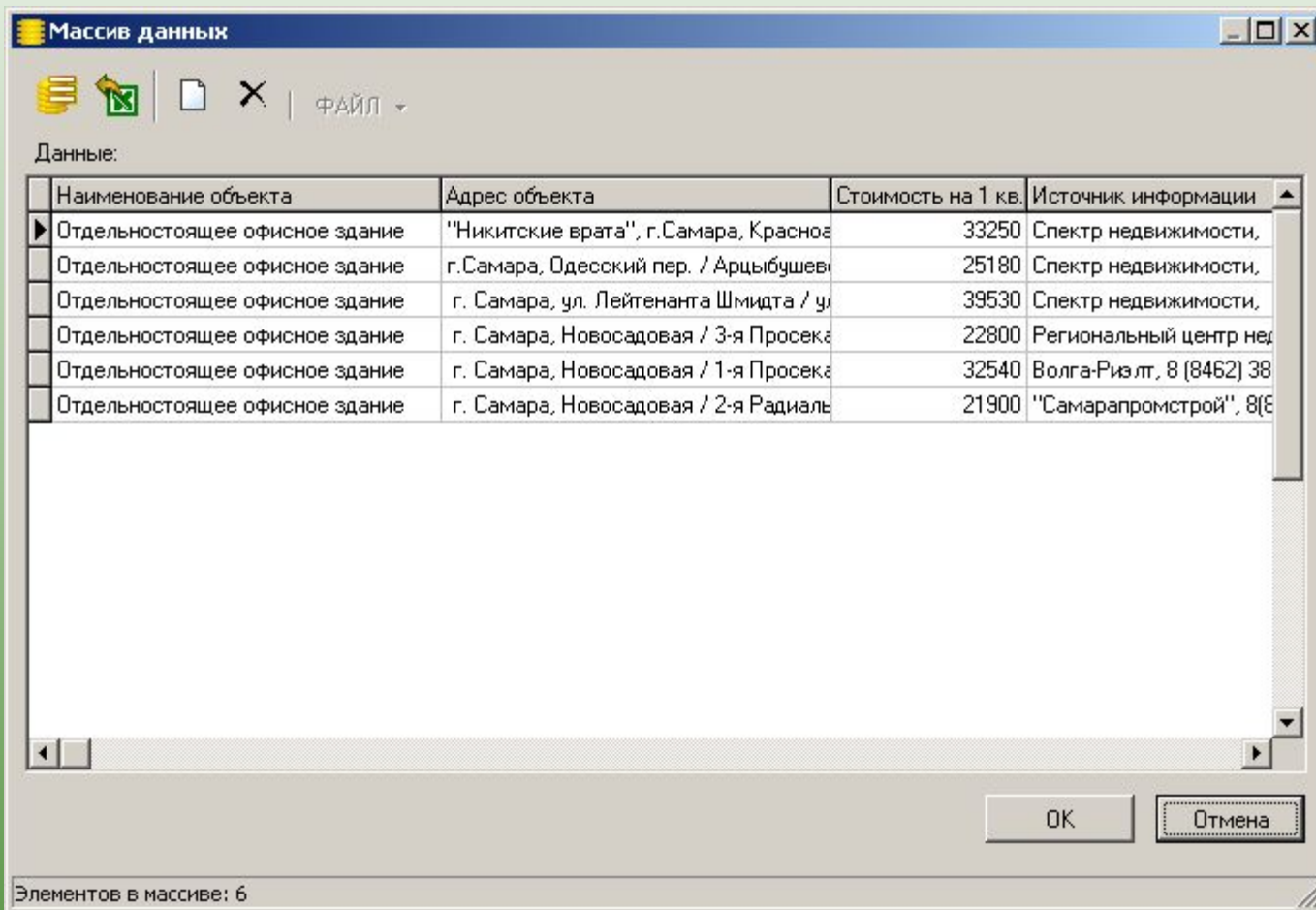
Параметры данных:

Название параметра	Тип данных	Список значений
▶ Наименование объекта	Текст	<Нет> ...
Адрес объекта	Текст	<Нет> ...
Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом	Число	<Нет> ...
Источник информации	Текст	<Нет> ...
Площадь объекта, кв.м.	Число	<Нет> ...
Внутренняя отделка помещений	Текст	<Нет> ...
Престижность месторасположения объекта	Текст	<Нет> ...
Наличие парковочных мест перед объектом	Текст	<Нет> ...
Общее физическое состояние здания	Текст	<Нет> ...
Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Число	<Нет> ...
Коэффициент капитализации	Число	<Нет> ...

OK Отмена

«ПЦР:Глобал.Массив данных»

Редактирование объектов



Массив данных

ФАЙЛ

Данные:

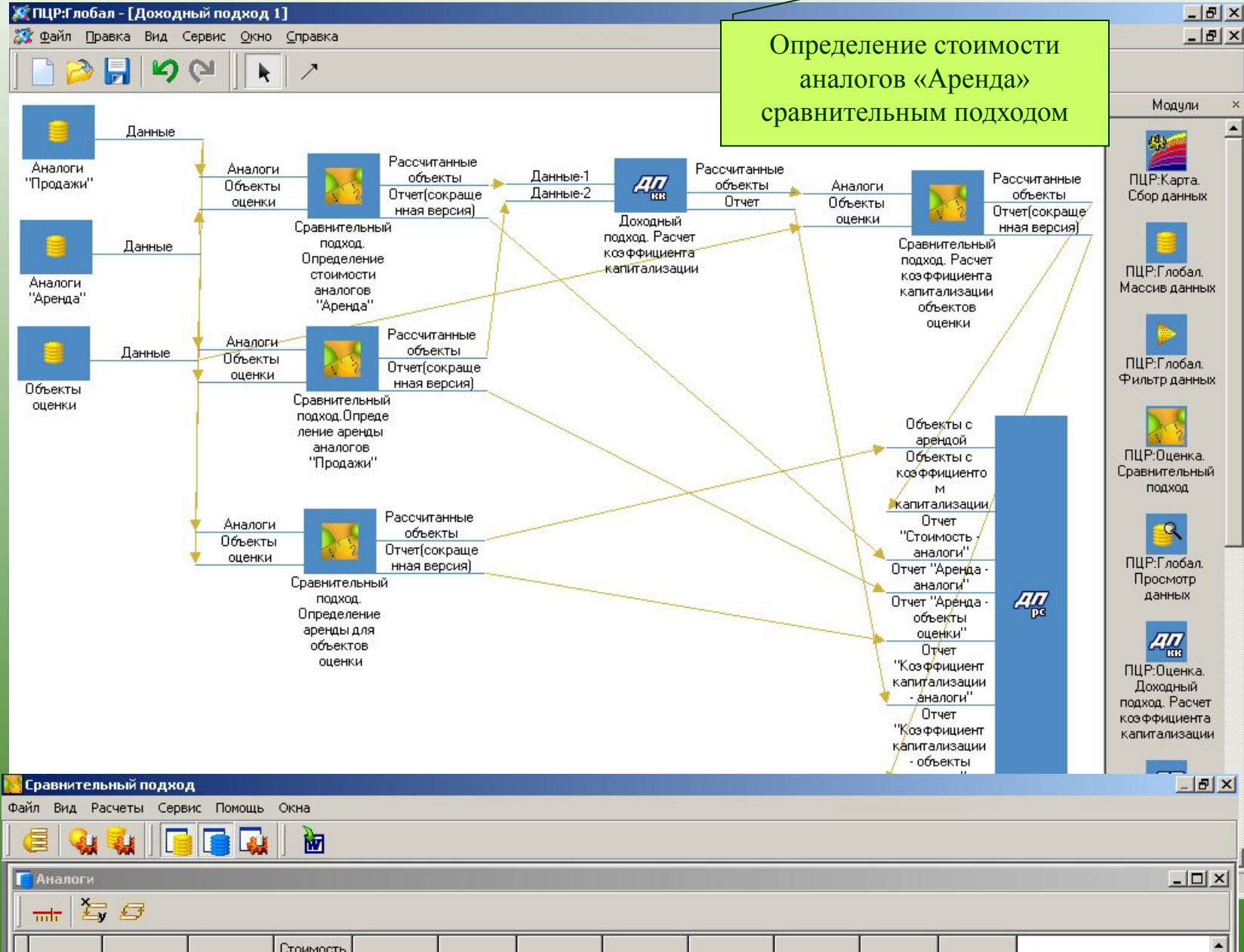
Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.	Источник информации
▶ Отдельностоящее офисное здание	"Никитские врата", г.Самара, Красное	33250	Спектр недвижимости,
Отдельностоящее офисное здание	г.Самара, Одесский пер. / Арцыбушев	25180	Спектр недвижимости,
Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, ул. Лейтенанта Шмидта / ул	39530	Спектр недвижимости,
Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 3-я Просека	22800	Региональный центр неж
Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 1-я Просека	32540	Волга-Риэлт, 8 (8462) 38
Отдельностоящее офисное здание	г. Самара, Новосадовая / 2-я Радиаль	21900	"Самарапромстрой", 8(8

OK Отмена

Элементов в массиве: 6

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР: Оценка. Сравнительный подход»

Результаты расчета стоимости аналогов «Аренда»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность расположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации
<input type="checkbox"/>	Отдельность: "Никитские в		33 250,00	Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хорошее		
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, Од		25 180,00	Спектр недви	258,30	хорошая	умеренная пр	достаточно	хорошее		
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, ул		39 530,00	Спектр недви	582,20	очень хорошая	очень прести	достаточно	очень хороше		
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, Н		22 800,00	Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее		
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, Н		32 540,00	Волга-Ривлт,	257,90	хорошая	престижное	достаточно	очень хороше		

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р			
						МАИ	Регрессионный анализ	Метод относительных корректировок	Средневзвешенная величина
черновая	престижное	достаточно	очень хорошее	660,00		32 347,94	32 884,92	32 895,00	32 828,16
хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	800,00		34 689,65	39 541,60	39 530,00	39 018,99
хорошая	престижное	недостаточно	очень хорошее	695,00		31 571,12	29 177,13	27 052,51	29 233,37
черновая	умеренная престиж	недостаточно	хорошее	600,00		24 738,28	22 345,47	22 350,00	22 603,09
черновая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	750,00		34 689,65	39 541,60	39 530,00	39 018,99
очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее	835,00		34 689,65	39 541,60	39 530,00	39 018,99

Вес МАИ: 0,11 | Вес регрессии: 0,80 | Вес метода корректировок: 0,09 | Объектов оценки: 6

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare ... | Все програ... | презентация | Для заказч... | Microsoft P... | ПЦР:Оцен... | 10:41

«ПЦР: Оценка. Сравнительный подход»

Погрешность расчета стоимости аналогов «Аренда»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта
<input type="checkbox"/>	Отдельность: "Никитские	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, С	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара,	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара,	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара,	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта
черновая	престижное
хорошая	очень престижное
хорошая	престижное
черновая	умеренная прести
черновая	очень престижное
очень хорошая	очень престижное

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ | МАИ | Метод относительных корректировок | Средневзвешенное значение

F критерий		Показатели точности модели	
Уровень значимости	0,05	Кoeffициент детерминации (r2), %	99,63
F критическое	9,55	Стандартная ошибка	468,14
F расчетное	404,87	Кoeffициент вариации, %	1,60
Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)		Средняя ошибка аппроксимации, %	1,04

$y = 32884,92$
 $x1 = 2,12 \quad x2 = 2,00$

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r2 скорректирован
Квадратичная модель 2-го рода	$16041,53 * 1,25^{x1} * 1,13^{x2}$	
Линейное	$13156,93 + 7105,72 * x1 + 2520,12 * x2$	
Квадратичная модель 1-го рода	$22880,24 * x1^{0,38} * x2^{0,15}$	

Чтобы выбрать функцию регрессии, выделите соответствующую функцию и нажмите применить

Применить

Параметры модели | T тест

OK Отмена

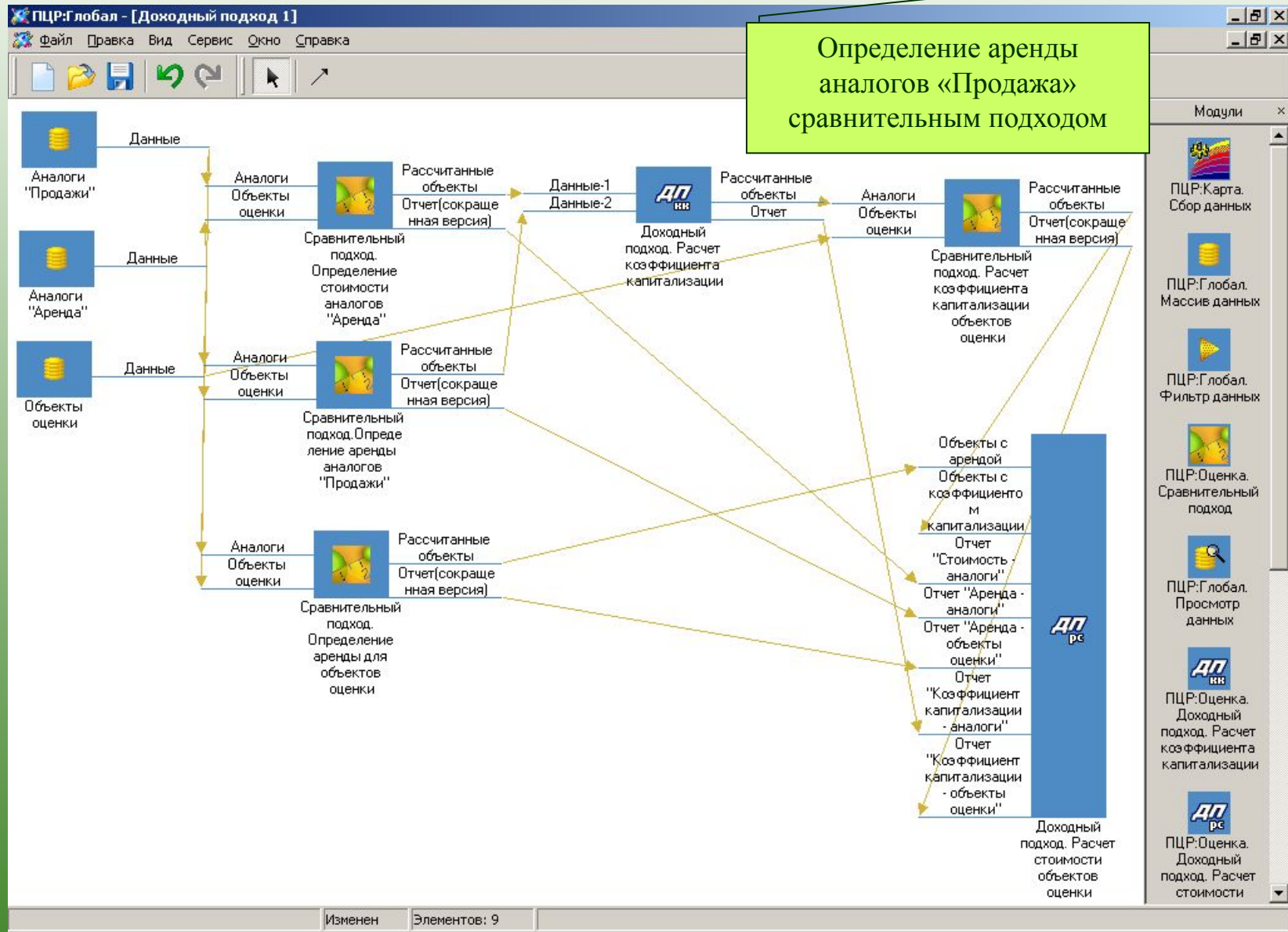
Стоимость с учетом поправки на угол, p	Средневзвешенная величина
32 895,00	32 828,16
39 530,00	39 018,99
27 052,51	29 233,37
22 350,00	22 603,09
39 530,00	39 018,99
39 530,00	39 018,99

Вес МАИ: 0,11 | Вес регрессии: 0,80 | Вес метода корректировок: 0,09 | Объектов оценки: 6

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare ... | Все програ... | презентация | Для заказч... | Microsoft P... | ПЦР:Оцен... | 10:43

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР: Оценка. Сравнительный подход»

Результаты расчета аренды аналогов «Продажа»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта с учетом поправки на торговые и сервисные услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность и расположение объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации
<input type="checkbox"/>	Отдельность: "Никитские в			Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хорошее	660,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул.			8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хорошее	800,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул.			"Поволжский"	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хорошее	695,00	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, Н			Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее	600,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с "Алабинский"			Спектр недви	181,50	черновая	очень прести	достаточно	очень хорошее	750,00	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность и месторасположение объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Коэффициент капитализации	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.				ИТОГО
					МАИ	Регрессионный анализ	Метод относительных корректировок	Средневзвешенная величина	
черновая	престижное	достаточно	очень хорошее		693,50	659,93	660,00	661,59	661,59
хорошая	умеренная прести	достаточно	хорошее		675,90	636,59	692,79	641,89	641,89
очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		774,07	836,62	835,00	833,44	833,44
черновая	умеренная прести	недостаточно	хорошее		660,38	597,82	600,00	601,04	601,04
хорошая	престижное	достаточно	очень хорошее		702,85	698,69	737,73	701,23	701,23
черновая	умеренная прести	недостаточно	хорошее		660,38	597,82	600,00	601,04	601,04

Вес МАИ: 0,05 Вес регрессии: 0,89 Вес метода корректировок: 0,06 Объектов оценки: 6

Пуск ПЦР:Глобал DameWare ... Все програ... презентация Для заказч... Microsoft P... ПЦР:Оцен... 10:46

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Погрешность расчета аренды аналогов «Продажа»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы Наименование объекта Адрес объекта

Отдельность: "Никитские
 Встроенное с г. Самара, у
 Встроенное с г. Самара, у
 Отдельность: г. Самара,
 Встроенное с "Алабински

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта
черновая	престижное
хорошая	умеренная прести
очень хорошая	очень престижное
черновая	умеренная прести
хорошая	престижное
черновая	умеренная прести

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ МАИ Метод относительных корректировок Средневзвешенное значение

F критерий

Уровень значимости 0,05
 F критическое 9,55
 F расчетное 658,69

Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)

Показатели точности модели

Коэффициент детерминации (r2), % 99,77
 Стандартная ошибка 5,44
 Коэффициент вариации, % 0,75
 Средняя ошибка аппроксимации, % 0,42

у = 659,93
 x1 = 2,98 x2 = 2,14 x3 = 1,00 x4 = 1,00

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r2 скорректирован
Линейное	$949,85 + -41,27 \cdot x_1 + -78,13 \cdot x_2 + 0 \cdot x_3 + 0$	
Линейная модель 2-го рода	$987,96 * 0,95^{x_1} * 0,90^{x_2} * 1^{x_3} * 0,99^{x_4}$	
Линейное	$946,77 + -41,39 \cdot x_1 + -79,98 \cdot x_2 + 0 \cdot x_3 + 5$	

Чтобы выбрать функцию регрессии, выделите соответствующую функцию и нажмите применить

Применить

Параметры модели Т тест

ИТОГО

средневзвешенная величина

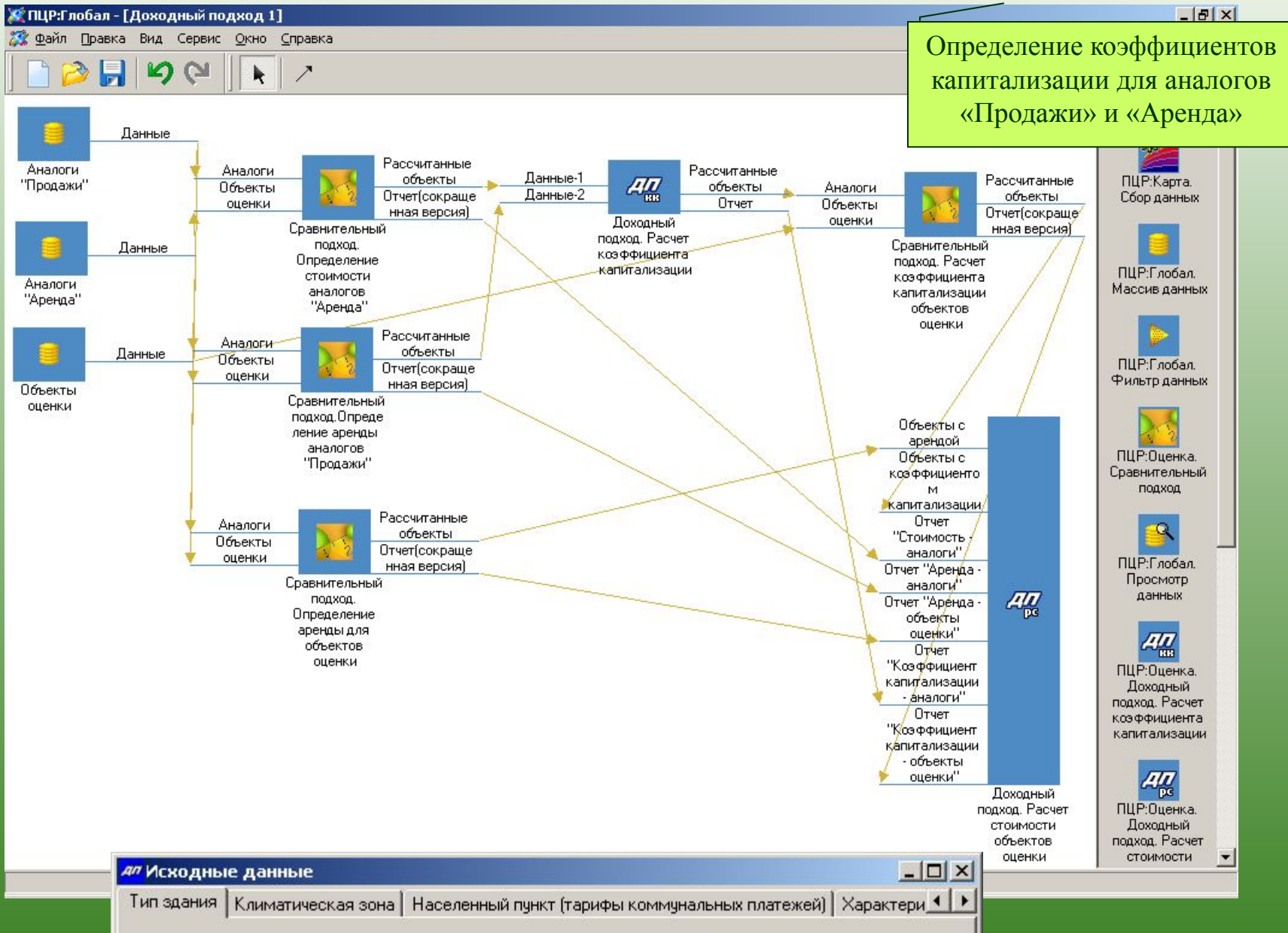
661,59	661,59
641,89	641,89
833,44	833,44
601,04	601,04
702,85	698,69
660,38	597,82
	737,73
	701,23
	601,04
	601,04

Вес МАИ: 0,05 Вес регрессии: 0,89 Вес метода корректировок: 0,06 Объектов оценки: 6

Пуск ПЦР:Глобал DameWare ... Все програ... презентация Для заказ... Microsoft P... ПЦР:Оцен... 10:49

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициентов капитализации

Настройка расчета

Исходные данные

Тип здания | Климатическая зона | Населенный пункт (тарифы коммунальных платежей) | Характери

Дата оценки: 27.06.2007 | Количество смен: 1 смена

Тип здания

<input type="checkbox"/>	Административно бытовые здания
<input checked="" type="checkbox"/>	Магазины
<input type="checkbox"/>	Склад
<input type="checkbox"/>	Производственное здание
<input checked="" type="checkbox"/>	Жилые здания
<input checked="" type="checkbox"/>	Лечебные учреждения
<input checked="" type="checkbox"/>	Детские/образовательные учреждения
<input checked="" type="checkbox"/>	Учреждения бытового сервиса
<input checked="" type="checkbox"/>	Общепит
<input checked="" type="checkbox"/>	Культурно-развлекательные учреждения
<input type="checkbox"/>	Спортивные сооружения

Продолжительность рабочего дня, часов: 8

Рабочих дней в неделе: 5

OK Отмена

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициентов капитализации

Настройка расчета

Исходные данные

Тип здания | Климатическая зона | **Населенный пункт (тарифы коммунальных платежей)** | Характери

Страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Область, край, автономная республика:
Ростовская область
Рязанская область
Самарская область
Саратовская область
Сахалинская область
Свердловская область

Населенный пункт:
Самара
Тольятти

Добавить
Удалить

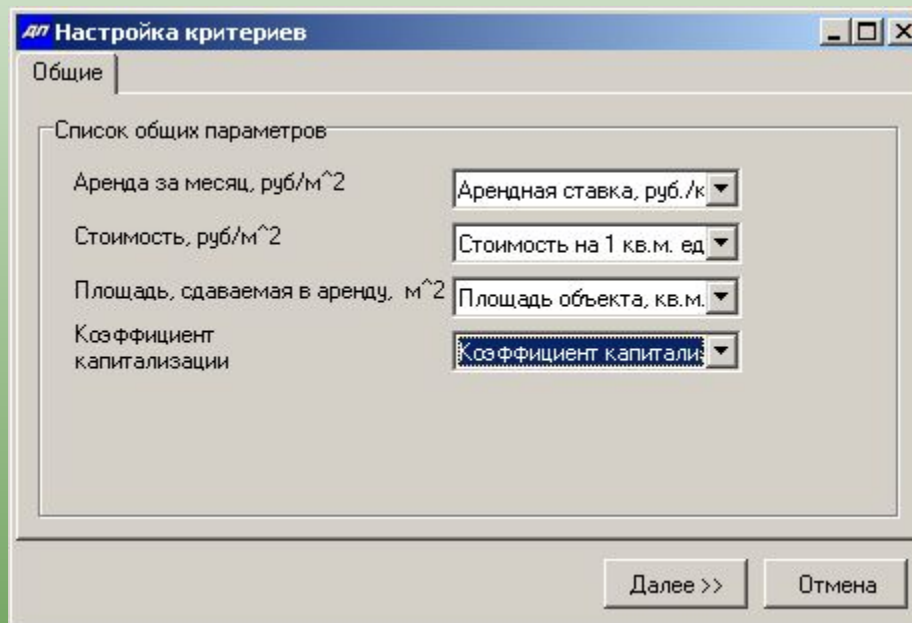
OK Отмена

Тарифы коммунальных платежей в программе есть только для Самары.
Для остальных населенных пунктов пользователь может внести тарифы сам.

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициентов капитализации

Настройка расчета



ПЦР Настройка критериев

Общие

Список общих параметров

Аренда за месяц, руб/м ²	Арендная ставка, руб./к
Стоимость, руб/м ²	Стоимость на 1 кв.м. ед
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	Площадь объекта, кв.м.
Коэффициент капитализации	Коэффициент капитализации

Далее >> Отмена

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициента капитализации

Выполнение расчета коэффициентов капитализации всех объектов

Настраиваемые объекты для которых задаются пользователем или рассчитываются по нормативам составляющие операционных расходов. Эти объекты выбираются пользователем. Здесь могут быть все объекты.

Объекты для которых составляющие операционных расходов рассчитываются по среднему настраиваемых объектов

Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Смета

Наименование	Величина за год	Единица измерения	Период	На м2	Рассчитывать по нормативам
Чистый операционный доход		рубли	год		
Действительный валовой доход		рубли	год		
Потенциальный валовой доход		рубли	год		
Рыночная аренда		рубли	год		
Прочие доходы		рубли	год		
Потери от незаяности		рубли	год		
Операционные расходы		рубли	год		
Постоянные операционные расходы		рубли	год		
Налог на имущество и землю		рубли	год		
Страхование		рубли	год		
Переменные операционные расходы		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Управление		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Заключение договоров аренды		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Коммчальные платежи		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Список объектов

Настраиваемые объекты

Объект	Наименование о...	Адрес объекта	Источник инфор...	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отде	Информация о...
Объект 1	Отдельстоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	
Объект 2	Встроенное	г. Самара, ул.	8 (8462) 48-81-09,	140,40	хорошая	
Объект 3	Встроенное	г. Самара, ул.	"Поволжский	163,00	хорошая	
Объект 4	Отдельстоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная
Объект 10	Отдельстоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная

Значения в смете рассчитываются по среднему

Объект 5	Встроенное	"Алабинский",	Спектр	181,50	черновая	очень престижное				39018,9!
Объект 6	Встроенное	г. Самара, ул.	"Арбат",	500,00	очень хорошая	очень престижное				39018,9!
Объект 7	Отдельстоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	престижное				33250,0!
Объект 8	Отдельстоящее	г. Самара,	Спектр	258,30	хорошая	умеренная				25180,0!
Объект 9	Отдельстоящее	г. Самара, ул.	Спектр	582,20	очень хорошая	очень престижное				39530,0!

Количество объектов: 12

Пуск ПЦР:Глобал DameWare NT Utili... 3 Проводник Microsoft PowerP... ПЦР:Оценка. Дохо... 10:59

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициента капитализации.

Составляющие операционных расходов

Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации - [Смета]

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Наименование	Величина за год		Единица измерения	Период	На м2	Рассчитывать по нормативам
Чистый операционный доход	7800794,58	7800794,58	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Действительный валовый доход	13780800,00	13780800,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потенциальный валовый доход	15840000,00	15840000,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Рыночная аренда	15840000,00	15840000,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Прочие доходы			рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потери от незанятости	-2059200,00	-2059200,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Операционные расходы	-5980005,42	-5980005,42	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Постоянные операционные расходы	-1707064,24	-1707064,24	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на имущество и землю	-1313126,34	-1313126,34	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Страхование	-393937,90	-393937,90	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Переменные операционные расходы	-3480941,18	-3480941,18	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Управление	-1378080,00	-1378080,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Заключение договоров аренды	-551232,00	-551232,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Коммунальные платежи	-285989,18	-285989,18	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на телефон	-4800,00	-400,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на электроэнергию	-225857,83	-225857,83	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на отопление	-29799,60	-29799,60	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на газоснабжение	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на водоснабжение	-25531,75	-25531,75	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на холодное водо...	-9581,25	-9581,25	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на горячее водос...	-9052,00	-9052,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на канализацию	-6898,50	-6898,50	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на зарплату	-1025640,00	-1025640,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата уборщиц	-189000,00	-15750,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата сантехников	-75600,00	-6300,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата телефонистов	-90720,00	-7560,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата электриков	-90720,00	-7560,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата охранников	-504000,00	-42000,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Зарплата дворников	-75600,00	-6300,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Уборка и вывоз мусора (ПЖРТ)	-240000,00	-20000,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Резервы на замещение	-792000,00	-792000,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Настройки выполняются для каждого объекта.
Имеется возможность скопировать настройки
1-го объекта для всех остальных

Значения в светлых полях могут
рассчитываться по нормативам
либо задаваться пользователем

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициента капитализации. Результаты расчета

Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Смета

Наименование	Величина за год		Единица измерения	Период	На м2	Расчитывать по нормативам
Действительный валовой доход	13780800,00	13780800,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потенциальный валовой доход	15840000,00	15840000,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Рыночная аренда	15840000,00	15840000,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Прочие доходы			рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потери от незанятости	-2059200,00	-2059200,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Операционные расходы	-5980005,42	-5980005,42	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Постоянные операционные расходы	-1707064,24	-1707064,24	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на имущество и землю	-1313126,34	-1313126,34	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Страхование	-393937,90	-393937,90	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Переменные операционные расходы	-3480941,18	-3480941,18	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Управление	-1378080,00	-1378080,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Заключение договоров аренды	-551232,00	-551232,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Коммунальные платежи	-285989,18	-285989,18	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на телефон	-4800,00	-400,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Список объектов

Настраиваемые объекты

Объект	Наименование о...	Адрес объекта	Источник инфор...	Информация об объекте			Результаты расчетов в р на кв. м. за год					
				Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отде...	Престижность	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Стоим...	Кэффици...
Объект 1	Отдельностоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	престижное	7920,00	6890,40	-2990,00	3900,40	32828,16	0,12
Объект 2	Встроенное	г.Самара, ул.	8 (8462) 48-81-09,	140,40	хорошая	очень престижн	9600,00	8352,00	-3454,25	4897,75	39018,96	0,13
Объект 3	Встроенное	г.Самара, ул.	"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	8340,00	7255,80	-2981,10	4274,70	29233,31	0,15
Объект 4	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	7200,00	6264,00	-2601,13	3662,87	22603,06	0,16
Объект 10	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	7212,45	6274,83	-2608,39	3666,44	22800,00	0,16

Значения в смете расчитываются по среднему

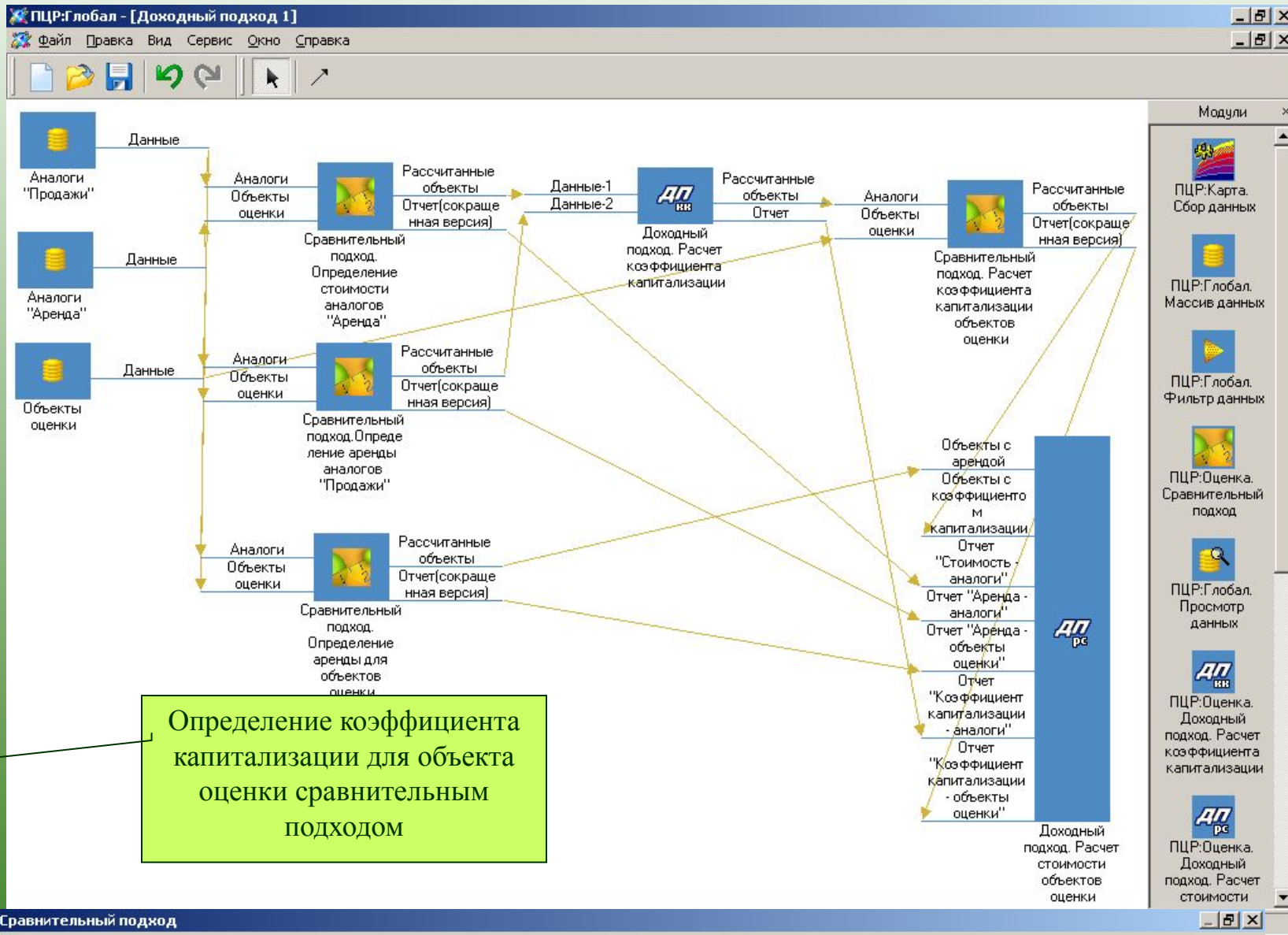
Объект 5	Встроенное	"Алабинский",	Спектр	181,50	черновая	очень престижное	9000,00	7952,92	-2926,97	5025,94	39018,96	0,13
Объект 6	Встроенное	г. Самара, ул.	"Арбат",	500,00	очень хорошая	очень престижное	10020,00	8972,92	-2926,97	6045,94	39018,96	0,15
Объект 7	Отдельностоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	престижное	7939,05	6891,96	-2926,97	3964,99	33250,00	0,12
Объект 8	Отдельностоящее	г.Самара,	Спектр	258,30	хорошая	умеренная	7702,63	6655,55	-2926,97	3728,58	25180,00	0,15
Объект 9	Отдельностоящее	г. Самара, ул.	Спектр	582,20	очень хорошая	очень престижное	10001,26	8954,17	-2926,97	6027,20	39530,00	0,15

Количество объектов: 12

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | З Проводник | Microsoft PowerPoin... | ПЦР:Оценка. До... | 11:22

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР: Оценка. Сравнительный подход»

Результаты расчета коэффициента капитализации для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта с учетом поправки на торг и зиелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность и расположение объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации
<input type="checkbox"/>	Отдельность: "Никитские в		32 828,16	Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хороше	660,00	0,12
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул.		39 018,99	8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хороше	800,00	0,13
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул.		29 233,37	"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	недостаточнс	очень хороше	695,00	0,15
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара, Н		22 603,09	Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточнс	хорошее	600,00	0,16
<input type="checkbox"/>	Встроенное с "Алабинский"		39 018,99	Спектр недви	181,50	черновая	очень прести	достаточно	очень хороше	750,00	0,13

Аналогов: 12

Объекты оценки

Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность и расположение объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации				ИТ
						МАИ	Регрессионный анализ	Метод относительных корректировок	Средневзвешенная величина	
1 281,00	очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		0,14	0,14	0,14	0,14	

Вес МАИ: 0,33 | Вес регрессии: 0,38 | Вес метода корректировок: 0,29 | Объектов оценки: 1

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | 5 Проводник | Microsoft PowerPoin... | ПЦР:Оценка. Срав... | 11:49

«ПЦР: Оценка. Сравнительный подход»

Погрешность расчета коэффициента капитализации

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ МАИ Метод относительных корректировок Средневзвешенное значение

F критерий		Показатели точности модели	
Уровень значимости	0,05	Коэффициент детерминации (r2), %	56,22
F критическое	4,26	Стандартная ошибка	0,01
F расчетное	5,78	Коэффициент вариации, %	8,03
Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)		Средняя ошибка аппроксимации, %	6,24

Уравнение регрессии:
 $y = 0,14$
 $x1 = 1,89$ $x2 = 1,00$

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r2 скорректирован
я модель 1-го рода	$0,13 * x1^{0,13} * x2^{0,12}$	
Линейное	$0,11 + 0,01 * x1 + 0,01 * x2$	
я модель 2-го рода	$0,11 * 1,07^{x1} * 1,08^{x2}$	

Чтобы выбрать функцию регрессии, выделите соответствующую функцию и нажмите применить

Применить

Параметры модели Т тест

OK Отмена

Аналогов: 12

Объекты оценки

Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Пространство
1 281,00	очень хорошая	очень хорошая

Коэффициент капитализации

0,12
0,13
0,15
0,16
0,13

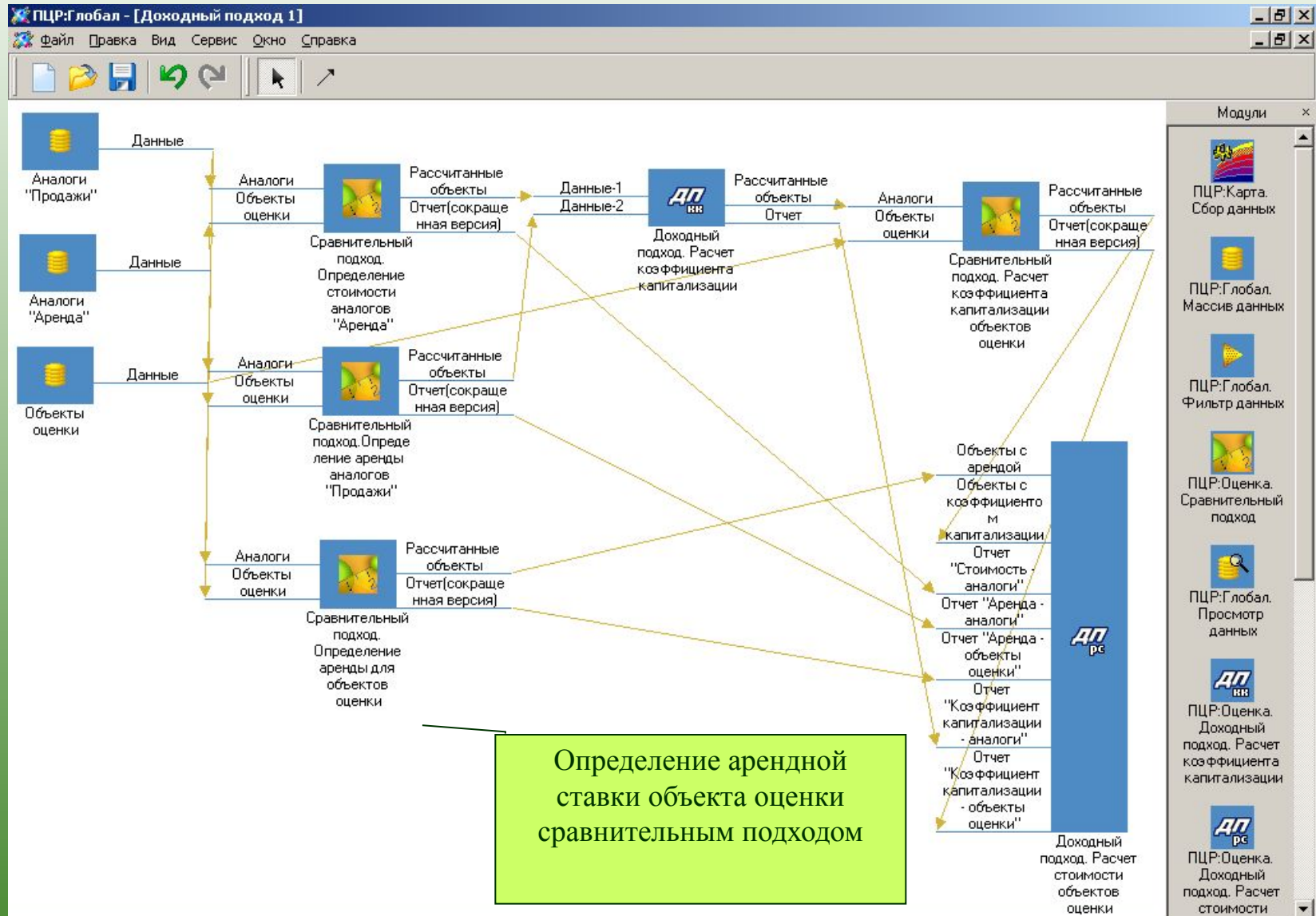
Коэффициент капитализации

Метод	Средневзвешенная величина
0,14	0,14

Вес МАИ: 0,33 Вес регрессии: 0,38 Вес метода корректировок: 0,29 Объектов оценки: 1

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Результаты расчета аренды для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Коэффициент капитализации
<input type="checkbox"/>	Отдельно: "Никитские в			Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хорошее	660,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул			8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хорошее	800,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, ул.			"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хорошее	695,00	
<input type="checkbox"/>	Отдельно: г. Самара, Н			Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее	600,00	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с "Алабинский'			Спектр недви	181,50	черновая	очень прести	достаточно	очень хорошее	750,00	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Коэффициент капитализации	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.				ИТОГО
					МАИ	Регрессионный анализ	Метод относительных корректировок	Средневзвешенная величина	
очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		774,07	836,62	835,00	833,44	833,44

Вес МАИ: 0,05 Вес регрессии: 0,89 Вес метода корректировок: 0,06 Объектов оценки: 1

Пуск ПЦР:Глобал DameWare NT Utiliti... 5 Проводник Microsoft PowerPoin... ПЦР:Оценка. Сра... 11:53

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Погрешность расчета аренды для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименование объекта	Адрес объекта
<input type="checkbox"/>	Отдельность: "Никитские	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, у	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с г. Самара, у	
<input type="checkbox"/>	Отдельность: г. Самара,	
<input type="checkbox"/>	Встроенное с "Алабински	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта
очень хорошая	очень престижное

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ | МАИ | Метод относительных корректировок | Средневзвешенное значение

F критерий		Показатели точности модели	
Уровень значимости	0,05	Кoeffициент детерминации (r ²), %	99,77
F критическое	9,55	Стандартная ошибка	5,44
F расчетное	658,69	Кoeffициент вариации, %	0,75
Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)		Средняя ошибка аппроксимации, %	0,42

у = 836,62
x1 = 0,98 x2 = 0,93 x3 = 1,00 x4 = 1,00

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r ² скорректирован
Линейное	949,85 + -41,27*x1 + -78,13*x2 + 0*x3 + 0	
Логарифмическая модель 2-го рода	987,96 * 0,95^x1 * 0,90^x2 * 1^x3 * 0,99^x4	
Линейное	946,77 + -41,39*x1 + -79,98*x2 + 0*x3 + 5	

Чтобы выбрать функцию регрессии, выделите соответствующую функцию и нажмите применить

Применить

Параметры модели | T тест

OK Отмена

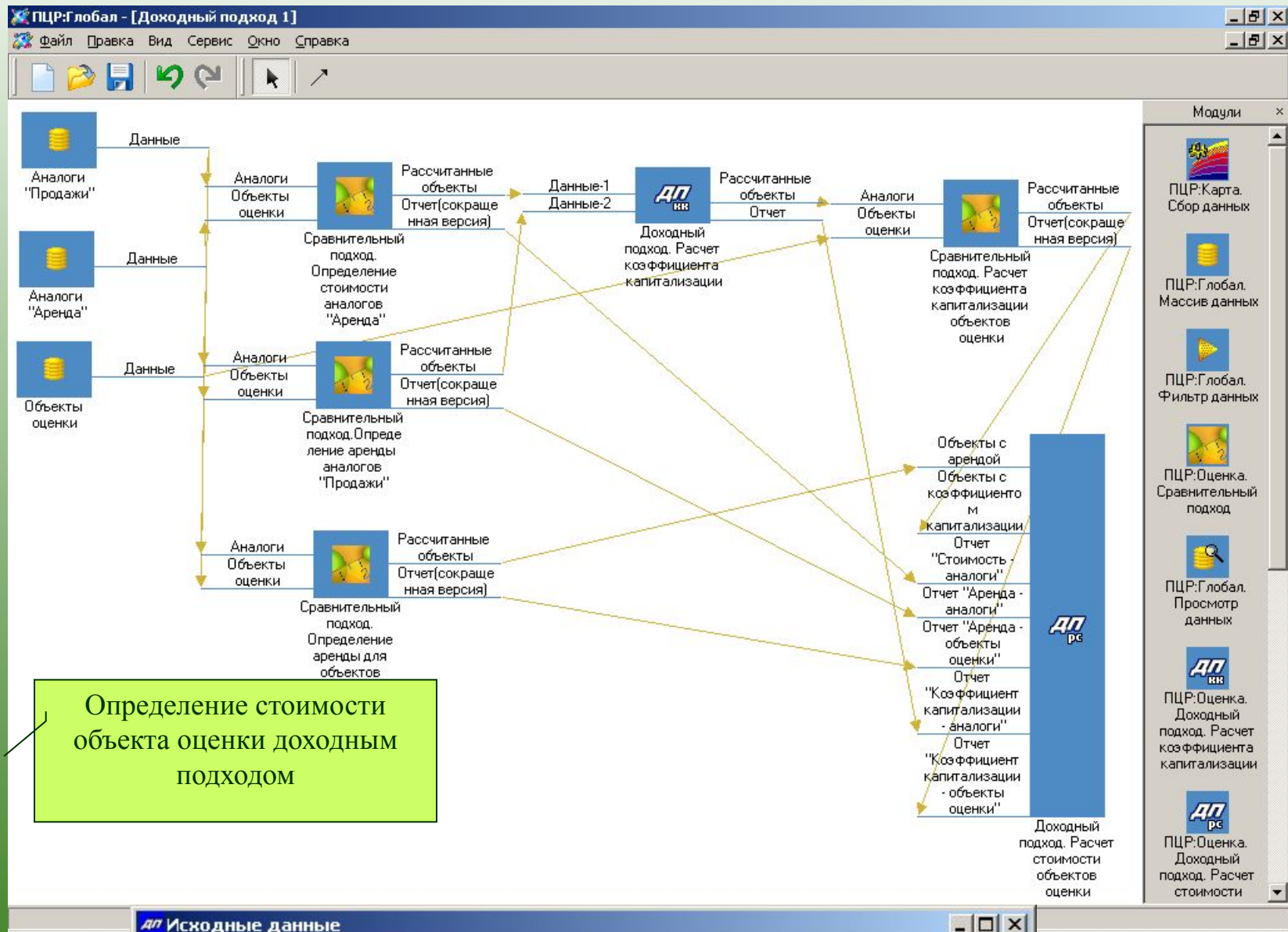
Средневзвешенная величина	ИТОГО
833,44	833,44

Вес МАИ: 0,05 | Вес регрессии: 0,89 | Вес метода корректировок: 0,06 | Объектов оценки: 1

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | 5 Проводник | Microsoft PowerPoin... | ПЦР:Оценка. Сра... | 11:54

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет стоимости объектов оценки

Исходные данные

Тип здания | Климатическая зона | Населенный пункт (тарифы коммунальных платежей) | Характери

Дата оценки: 27.06.2007

Количество смен: 1 смена

Продолжительность рабочего дня, часов: 8

Рабочих дней в неделе: 5

Тип здания:

- Административно бытовые здания
- Магазины
- Склад
- Производственное здание
- Жилые здания
- Лечебные учреждения
- Детские/образовательные учреждения
- Учреждения бытового сервиса
- Общепит
- Культурно-развлекательные учреждения
- Спортивные сооружения

OK Отмена

Настройки расчетов выполняются также как в модуле «Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации»

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет стоимости объектов оценки

Выполнение расчета доходным подходом всех объектов

Если у пользователя имеется программа «ПЦР:Оценка.Затратный подход для зданий и сооружений», то «Стоимость замещения» и «ПВС коротко живущих элементов» переносятся из Затратного подхода автоматически, в противном случае эти значения нужно ввести.
(Они используются для расчета резерва на замещение и налога на имущество)

ДП Доходный подход. Расчет стоимости

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

ДП Смета

Наименование	Величина за год	Единица измерения	Период	На м2	Расчислять по нормативам
Чистый операционный доход		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Действительный валовой доход		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потенциальный валовой доход		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Рыночная аренда		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Прочие доходы		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потери от незанятости		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Операционные расходы		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Постоянные операционные расходы		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на имущество		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на землю		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Страхование		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Переменные операционные расходы		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Управление		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Заключение договоров аренды		рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ДП Список объектов

Настраиваемые объекты

Объект	формация об объекте					Результаты расчетов в р на кв. м. за год						
	рестижность м...	Наличие парков...	Общее физичес...	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Стоимость за...	ПВС КЖЭ, руб.	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Козф...	Стоим...
Объект 1	ень престижное	достаточно	очень хорошее	833,44							0,14	

Значения в смете рассчитываются по среднему

Количество объектов: 0

Пуск ПЦР:Глобал DameWare NT Utiliti... 5 Проводник Microsoft PowerPoin... ДП ПЦР:Оценка. До... 12:00

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Результаты расчета стоимости объекта оценки

ДП Доходный подход. Расчет стоимости

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Выгрузка результатов в Word

ДП Смета

Наименование	Величина за год		Единица измерения	Период	На м2	Рассчитывать по нормативам
Чистый операционный доход	8592515,34	8592515,34	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Действительный валовой доход	11146100,77	11146100,77	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потенциальный валовой доход	12811610,08	12811610,08	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Рыночная аренда	12811610,08	12811610,08	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Прочие доходы			рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Потери от незанятости	-1665509,31	-1665509,31	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Операционные расходы	-2553585,43	-2553585,43	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Постоянные операционные расходы	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на имущество	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на землю	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Страхование	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Переменные операционные расходы	-2553585,43	-2553585,43	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Управление	-1114610,08	-1114610,08	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Заключение договоров аренды	-445844,03	-445844,03	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Коммунальные платежи	-182488,90	-182488,90	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на телефон	-2400,00	-200,00	рубли	месяц	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на электроэнергию	-144661,94	-144661,94	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на отопление	-19086,64	-19086,64	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на газоснабжение	0,00	0,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на водоснабжение	-16340,32	-16340,32	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Расходы на холодное водо...	-6132,00	-6132,00	рубли	год	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ДП Список объектов

Настраиваемые объекты

Объект	формация об объекте				Результаты расчетов в р на кв. м. за год							
	эстичность м...	Наличие парков...	Общее физичес...	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Стоимость за...	ПВС КЖЭ, руб.	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Козф...	Стоим...
Объект 1	ень престижное	достаточно	очень хорошее	833,44			10001,26	8701,09	-1993,43	6707,66	0,14	48246,31

Значения в смете рассчитываются по среднему

Количество объектов: 0

Пуск ПЦР:Глобал DameWare NT Utili... 5 Проводник Microsoft PowerPoin... ПЦР:Оценка. До... 12:06

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Настройка выгрузки в Word

диалог **Настройка экспорта данных**

Общие | Настройка выгружаемых параметров

Выгрузить результаты расчета ЧОД

Для всех объектов

Для текущего объекта

Выгрузка таблиц в Word

Укажите при каком количестве строк/столбцов выгружать таблицы в Word.

Если количество строк/столбцов превысит указанные значения, таблицы будут выгружены в Excel

Строк: 50

Столбцов: 50

Название объекта оценки

Параметр, задающий название объекта оценки

Не задан

Выгрузить

Все Фрагмент

OK Отмена

Выполняется выгрузка всех расчетов, включая расчеты, которые выполнялись модулями «ПЦР:Оценка.Сравнительный подход», либо выполняется выгрузка фрагмента расчета, выполненного в данном модуле.

Выгружаются промежуточные результаты расчетов, такие как расчет составляющих ЧОД, для всех либо для 1-го объекта