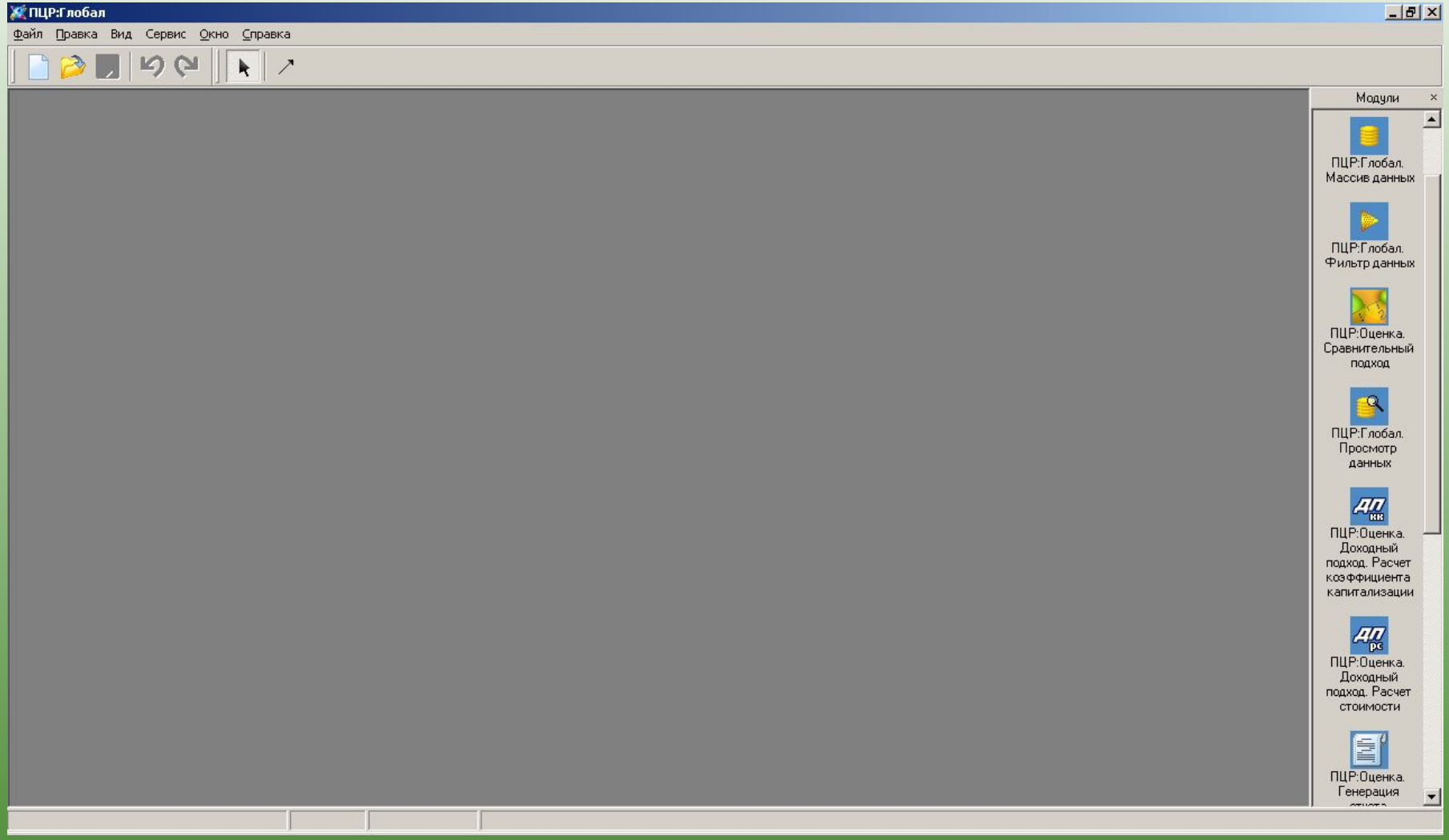
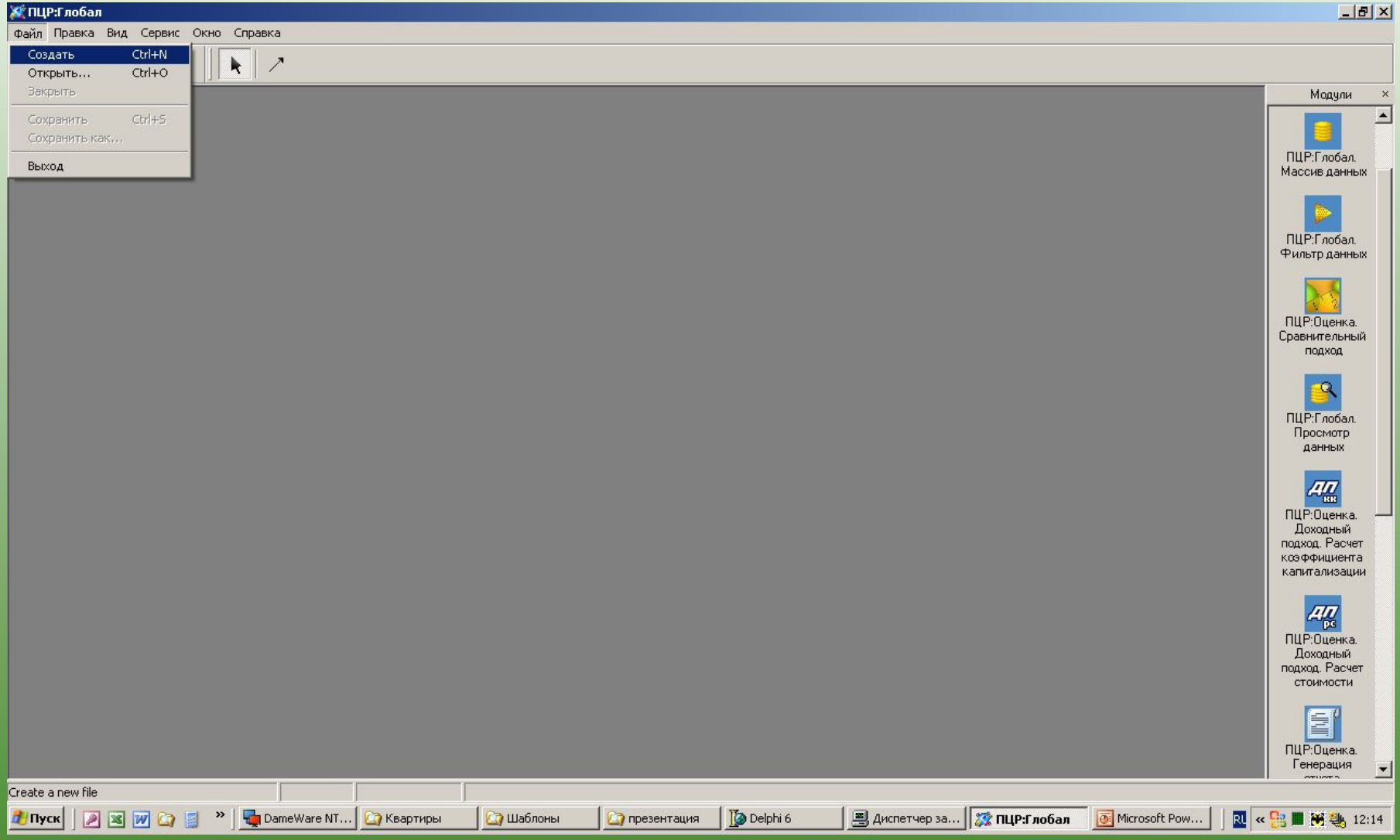
ПЦР:Оценка. Доходный подход

Программа «ПЦР:Глобал»



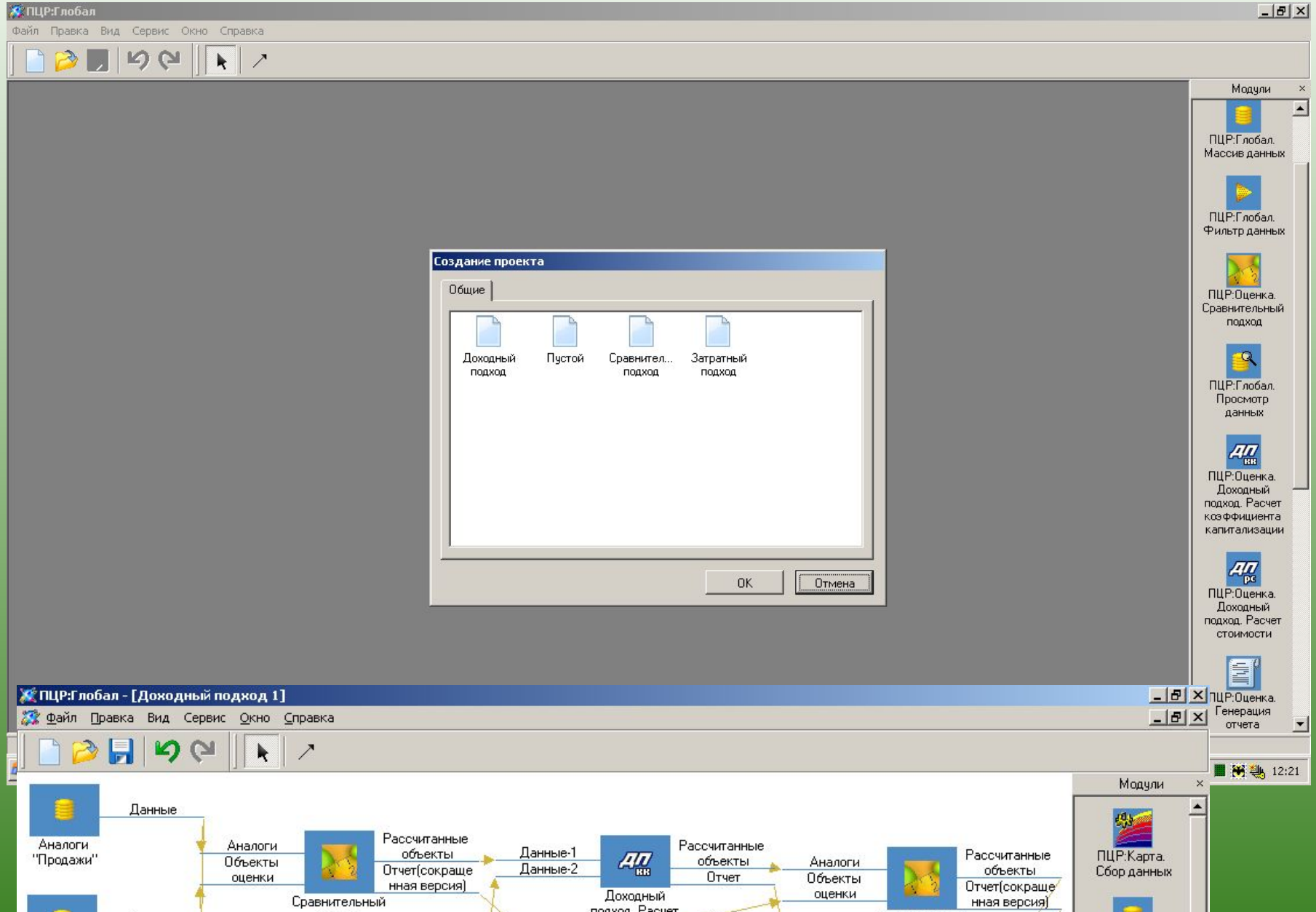
Программа «ПЦР:Глобал»

Начало работы

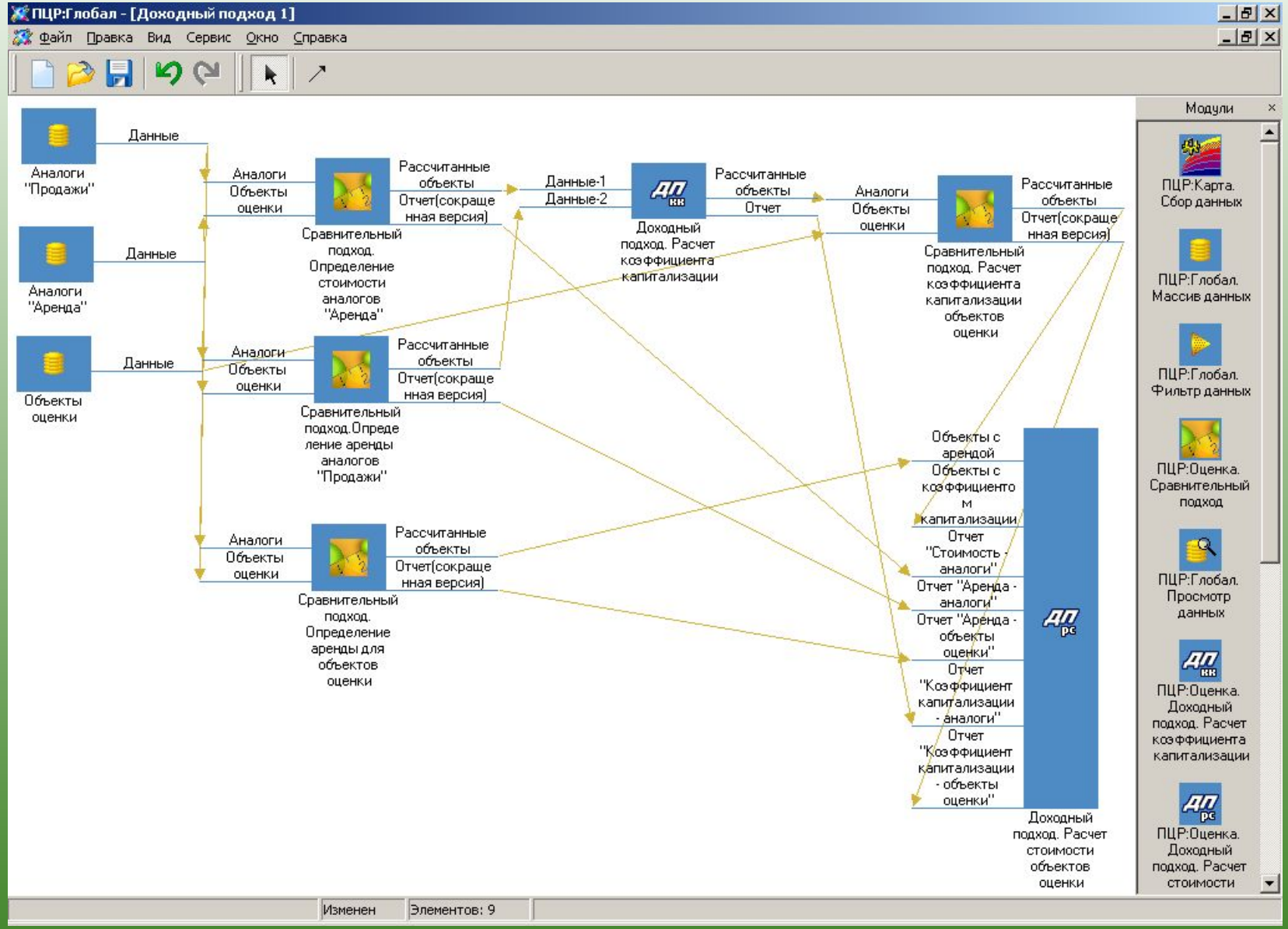


«ПЦР:Глобал»

Шаблон для выбора доходным подходом



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. Сравнительными 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

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

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
62	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
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) 38-70-16, 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 обозрению	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

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
51	*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*
52	Отдельностоящее 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 обозрению "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 обозрению "НРН", стр. 96	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хорошее	695,00	
55	Отдельностоящее 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 обозрению "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

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

Microsoft Excel - Аналоги_Здание_для конференции_итог_1.xls

R54C5 =R[-49]C[1]

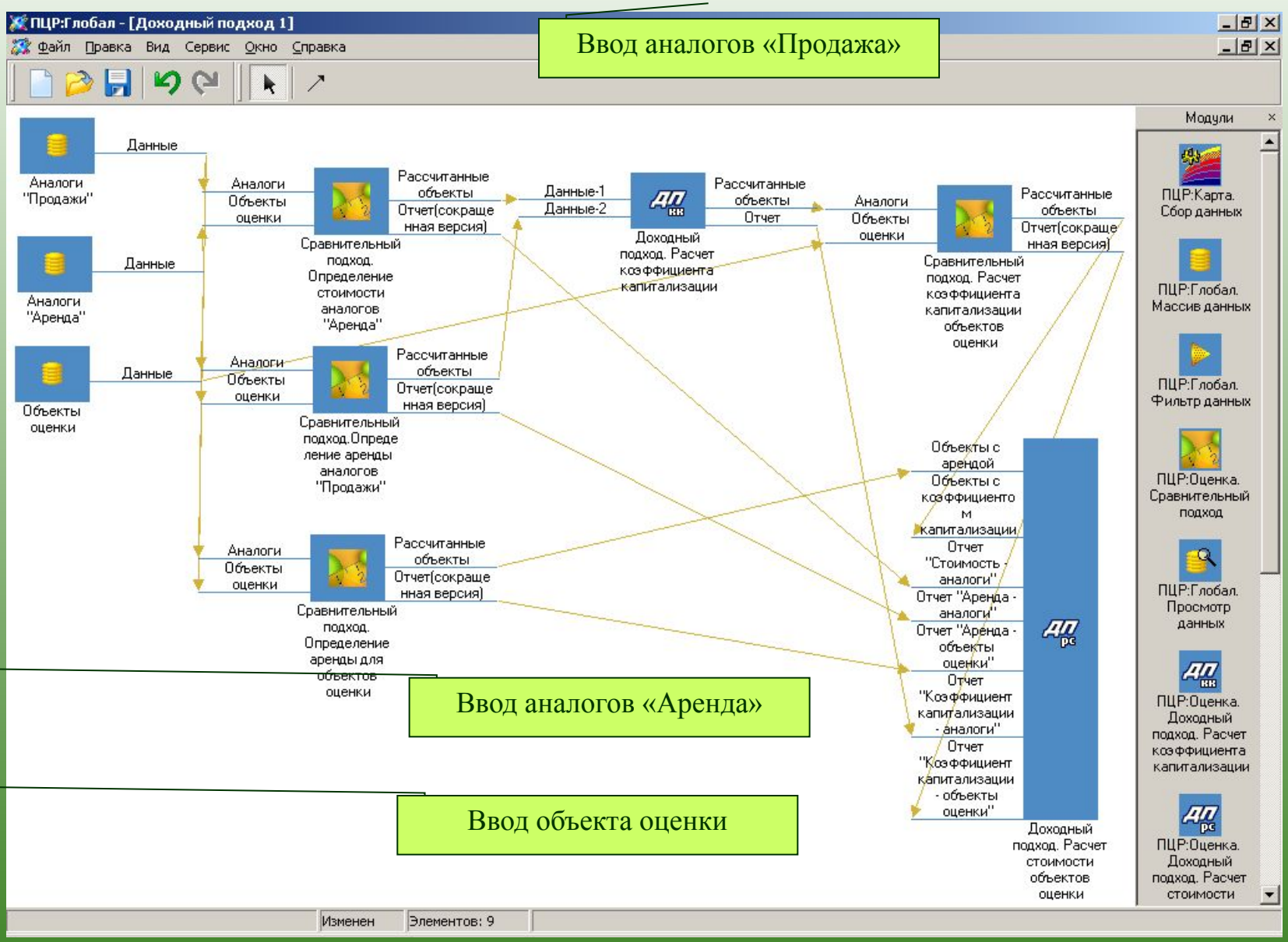
Наименование объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположения объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Коэффициент капитализации
Нежилое здание, литера А	г. Самара, Ленинский район, ул. Льва Толстого, XX			1281,00	очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		

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

Готово NUM

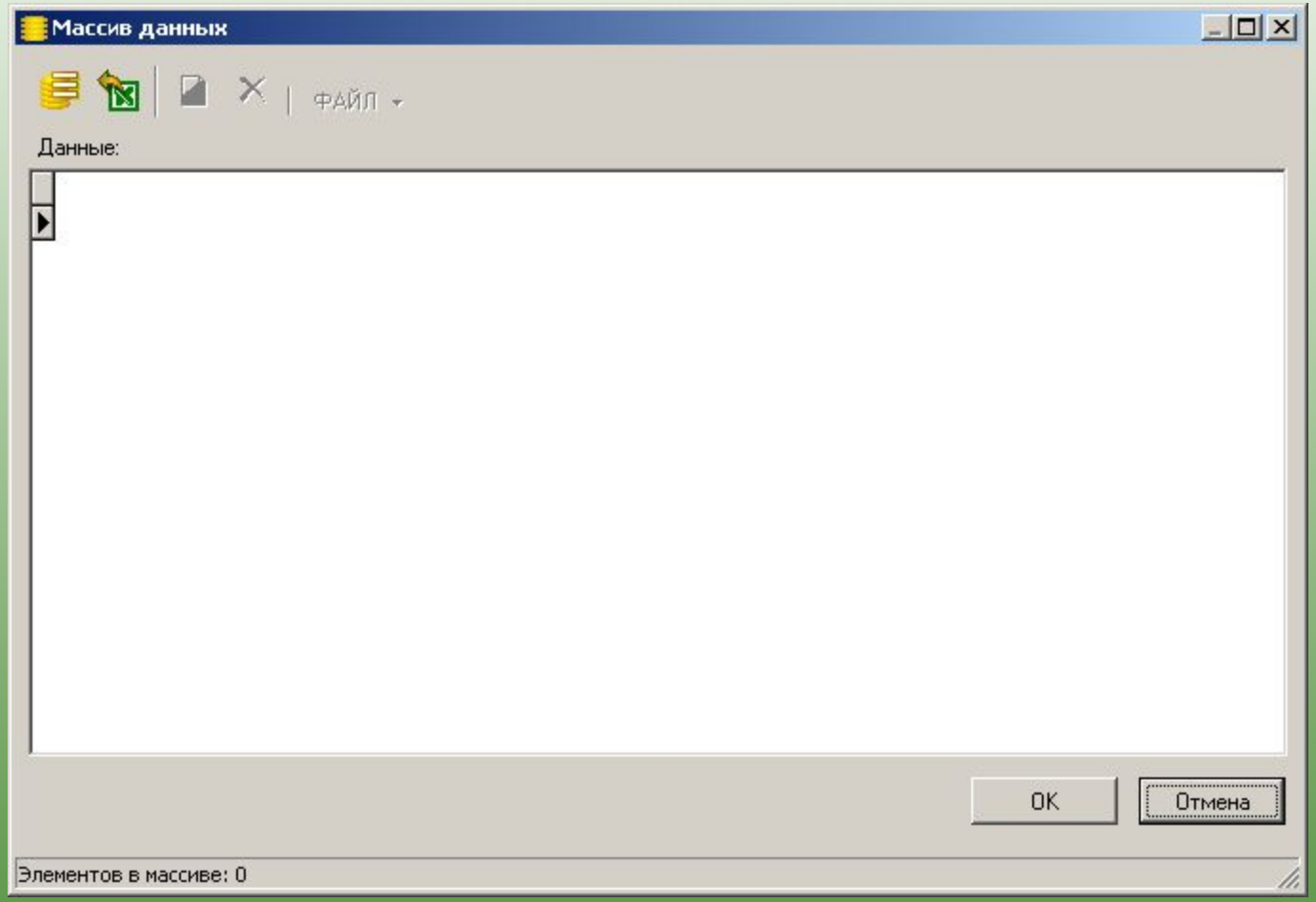
«ПЦР:Глобал»

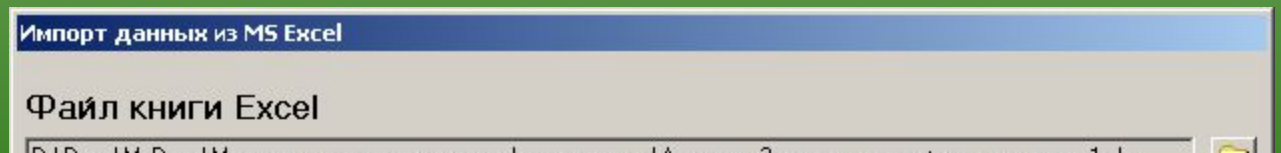
Выполнение оценки доходным подходом



Модуль «ПЦР:Глобал.Массив данных»

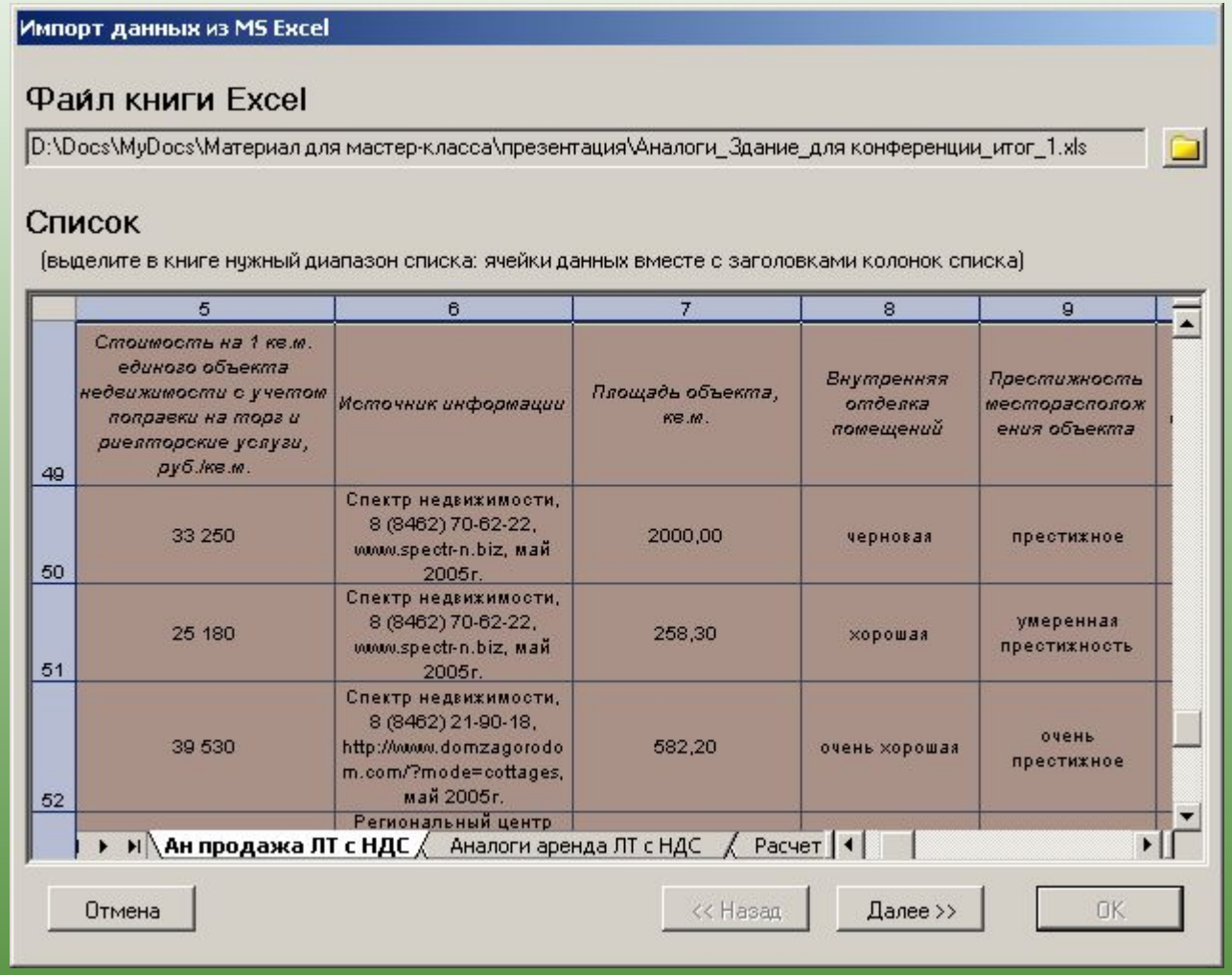
Занесение и хранение информации об объектах и аналогах





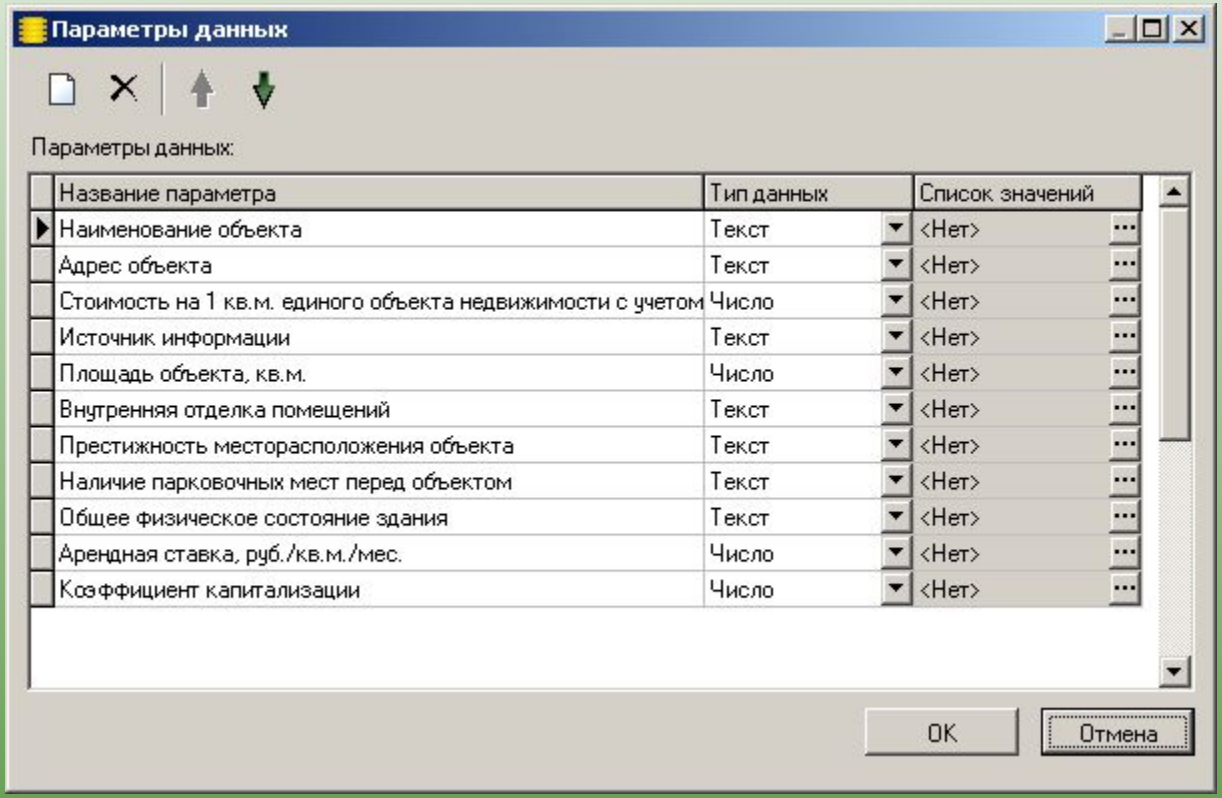
«ПЦР:Глобал.Массив данных»

Импорт объектов из Excel



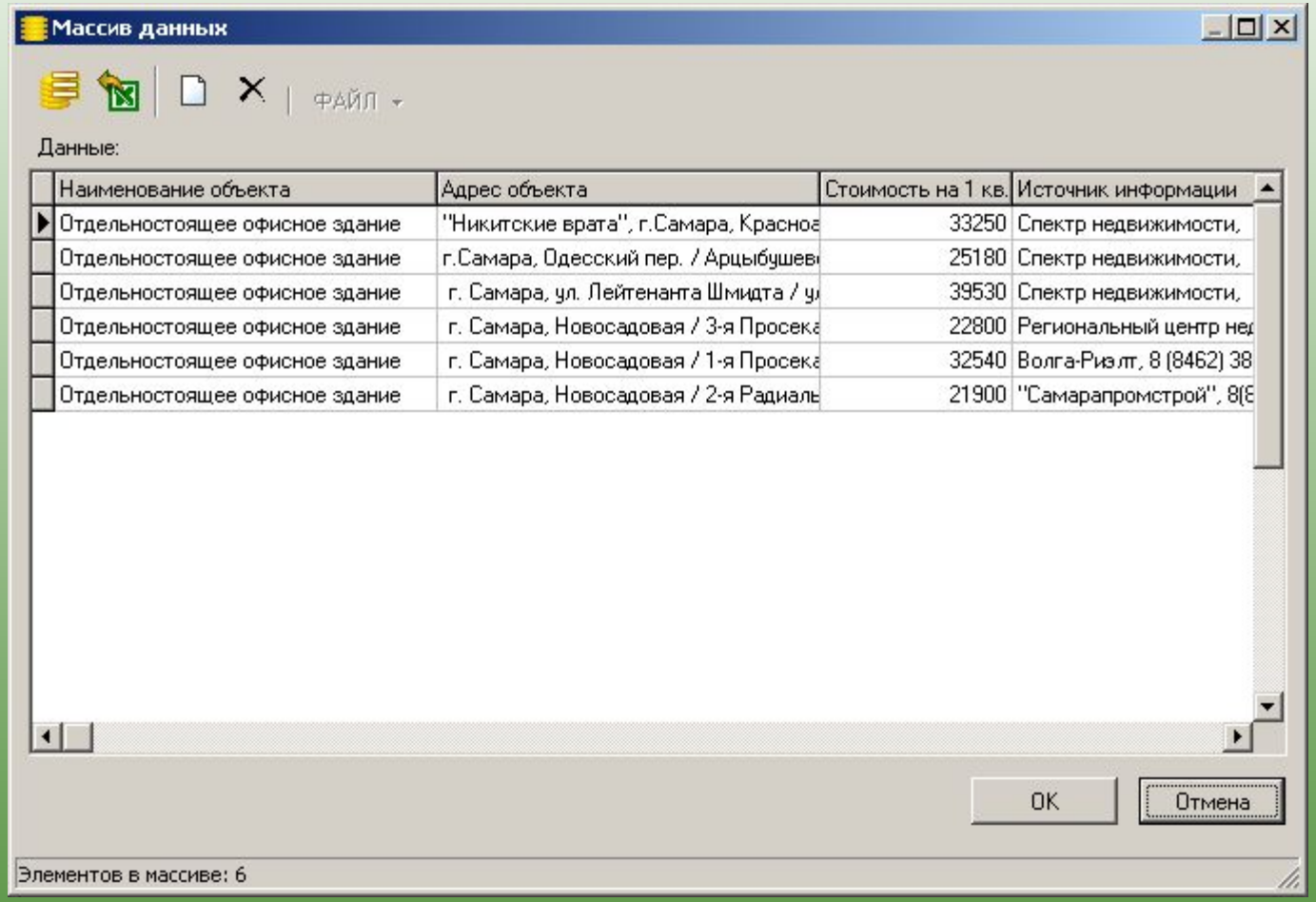
	5	6	7	8	9
49	*Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимости с учетом поправки на торг и риелторские услуги, руб./кв.м.*	*Источник информации*	*Площадь объекта, кв.м.*	*Внутренняя отделка помещений*	*Престижность месторасположения объекта*
50	33 250	Спектр недвижимости, 8 (8462) 70-62-22, www.spectr-n.biz, 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.domzagorodom.com/?mode=cottages, май 2005г.	582,20	очень хорошая	очень престижное
		Региональный центр			

«ПЦР:Глобал.Массив данных»
Настройка параметров



«ПЦР:Глобал.Массив данных»

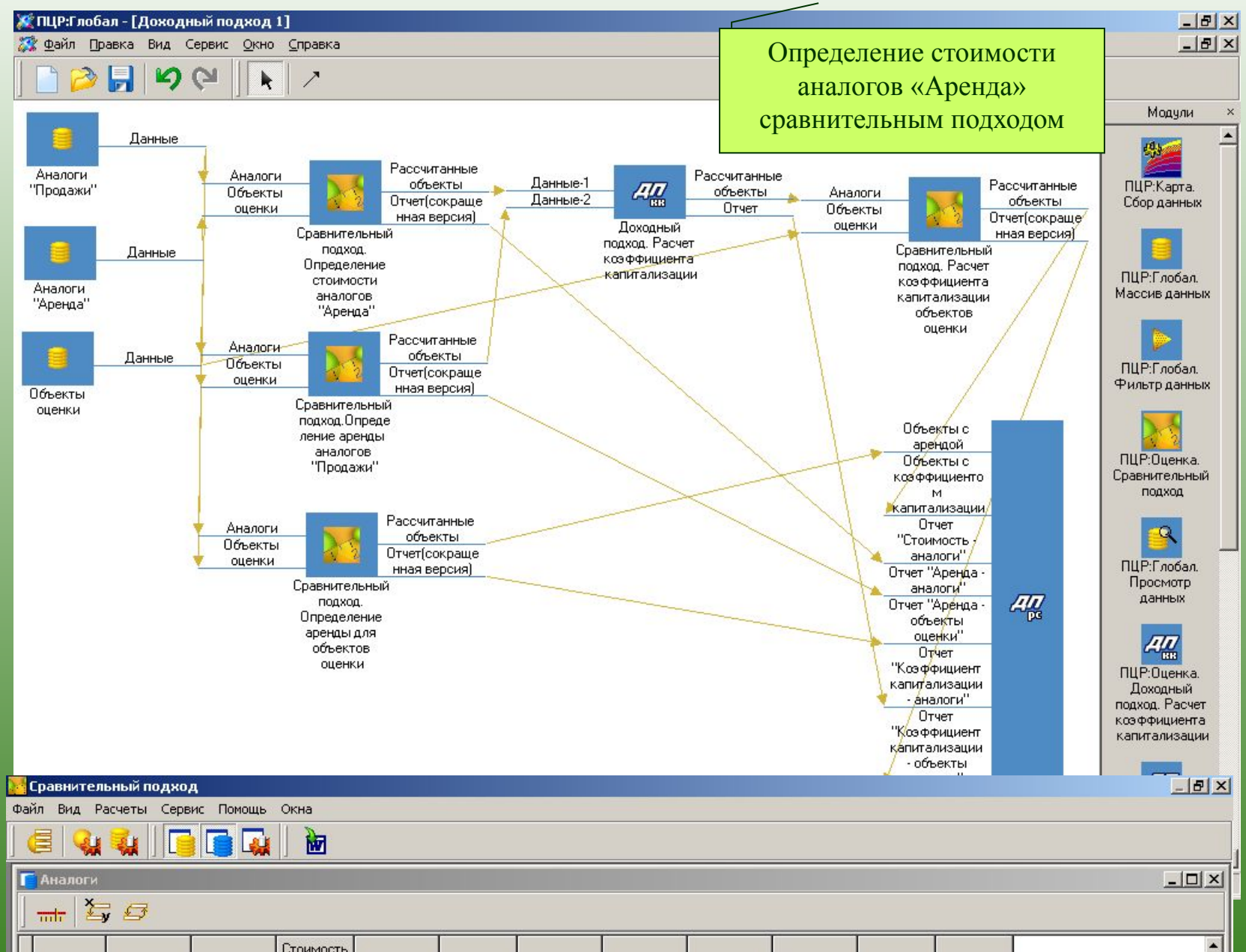
Редактирование объектов



«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом

Определение стоимости аналогов «Аренда» сравнительным подходом



«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Результаты расчета стоимости аналогов «Аренда»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта едвижимост с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность торасположе объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, уб./кв.м./ме	Коэффициен капитализаци
☐	Отдельносто:	"Никитские в	33 250,00	Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хороше		
☐	Отдельносто:	г.Самара, Од	25 180,00	Спектр недви	258,30	хорошая	умеренная пр	достаточно	хорошее		
☐	Отдельносто:	г. Самара, ул	39 530,00	Спектр недви	582,20	очень хороша	очень прести	достаточно	очень хороше		
☐	Отдельносто:	г. Самара, Н	22 800,00	Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее		
☐	Отдельносто:	г. Самара, Н	32 540,00	Волга-Риэлт,	257,90	хорошая	престижное	достаточно	очень хороше		

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположени объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, уб./кв.м./ме	Коэффициен капитализаци	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... | RU | 10:41

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Погрешность расчета стоимости аналогов «Аренда»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта
	Отдельносто: "Никитские	
	Отдельносто: г.Самара, С	
	Отдельносто: г. Самара,	
	Отдельносто: г. Самара,	
	Отдельносто: г. Самара,	

Аналогов: 6

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ | МАИ | Метод относительных корректировок | Средневзвешенное значение

F критерий

Уровень значимости	0,05
F критическое	9,55
F расчетное	404,87

Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)

Показатели точности модели

Коэффициент детерминации (r2), %	99,63
Стандартная ошибка	468,14
Коэффициент вариации, %	1,60
Средняя ошибка аппроксимации, %	1,04

y = 32884,92
x1 = 2,12 x2 = 2,00

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r2 скорректирован
я модель 2-го рода	16041,53 * 1,25^x1 * 1,13^x2	
Линейное	13156,93 + 7105,72*x1 + 2520,12*x2	
я 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 | Т тест

OK | Отмена

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположени объекта	имости с учетом поправки на уги, р	тод тельных тировок	Средневзвешенная величина
черновая	престижное		32 895,00	32 828,16
хорошая	очень престижное		39 530,00	39 018,99
хорошая	престижное		27 052,51	29 233,37
черновая	умеренная прести		22 350,00	22 603,09
черновая	очень престижное		39 530,00	39 018,99
очень хорошая	очень престижное		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... | RU | 10:43

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом

Определение аренды аналогов «Продажа» сравнительным подходом

ПЦР:Глобал - [Доходный подход 1]

Файл Правка Вид Сервис Окно Справка

Аналоги "Продажи" — Данные

Аналоги "Аренда" — Данные

Объекты оценки — Данные

Аналоги, Объекты оценки → Сравнительный подход. Определение стоимости аналогов "Аренда" → Рассчитанные объекты, Отчет(сокращенная версия)

Аналоги, Объекты оценки → Сравнительный подход.Определение аренды аналогов "Продажи" → Рассчитанные объекты, Отчет(сокращенная версия)

Аналоги, Объекты оценки → Сравнительный подход. Определение аренды для объектов оценки → Рассчитанные объекты, Отчет(сокращенная версия)

Данные-1, Данные-2 → Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации → Рассчитанные объекты, Отчет

Аналоги, Объекты оценки → Сравнительный подход. Расчет коэффициента капитализации объектов оценки → Рассчитанные объекты, Отчет(сокращенная версия)

Объекты с арендой; Объекты с коэффициентом капитализации; Отчет "Стоимость - аналоги"; Отчет "Аренда - аналоги"; Отчет "Аренда - объекты оценки"; Отчет "Коэффициент капитализации - аналоги"; Отчет "Коэффициент капитализации - объекты оценки" → Доходный подход. Расчет стоимости объектов оценки

Модули: ПЦР:Карта. Сбор данных; 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

Изменен | Элементов: 9

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Результаты расчета аренды аналогов «Продажа»

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимост с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность торасположе объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./ме	Коэффициен капитализаци
☐	Отдельносто	"Никитские в		Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хороше	660,00	
☐	Встроенное с	г.Самара, ул		8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хороше	800,00	
☐	Встроенное с	г.Самара, ул.		"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хороше	695,00	
☐	Отдельносто	г. Самара, Н		Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее	600,00	
☐	Встроенное с	"Алабинский'		Спектр недви	181,50	черновая	очень прести	достаточно	очень хороше	750,00	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположени объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Коэффициен капитализаци	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	661,5
хорошая	умеренная престиж	достаточно	хорошее		675,90	636,59	692,79	641,89	641,8
очень хорошая	очень престижное	достаточно	очень хорошее		774,07	836,62	835,00	833,44	833,4
черновая	умеренная престиж	недостаточно	хорошее		660,38	597,82	600,00	601,04	601,0
хорошая	престижное	достаточно	очень хорошее		702,85	698,69	737,73	701,23	701,2
черновая	умеренная престиж	недостаточно	хорошее		660,38	597,82	600,00	601,04	601,0

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

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

y = 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*x1 + -78,13*x2 + 0*x3 + 0	
я модель 2-го рода	987,96 * 0,95^x1 * 0,90^x2 * 1^x3 * 0,99^	
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 | Т тест

OK | Отмена

Аналогов: 6

Объекты оценки

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположен объекта								ИТОГО
	Отдельносто: "Никитские		черновая	престижное							661,59	661,59
	Встроенное с г.Самара, у		хорошая	умеренная прести							641,89	641,89
	Встроенное с г.Самара, у		очень хорошая	очень престижное							833,44	833,44
	Отдельносто: г. Самара,		черновая	умеренная прести							601,04	601,04
	Встроенное с "Алабински		хорошая	престижное	достаточно	очень хорошее		702,85	698,69	737,73	701,23	701,23
			черновая	умеренная престиж	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... | 10:49

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом

Определение коэффициентов капитализации для аналогов «Продажи» и «Аренда»

ПЦР:Глобал - [Доходный подход 1]

Файл Правка Вид Сервис Окно Справка

Аналоги "Продажи"
Данные
Аналоги "Аренда"
Данные
Объекты оценки
Данные

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Определение стоимости аналогов "Аренда"
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход.Определение аренды аналогов "Продажи"
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Определение аренды для объектов оценки
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Данные-1
Данные-2
Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации
Рассчитанные объекты
Отчет

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Расчет коэффициента капитализации объектов оценки
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Объекты с арендой
Объекты с коэффициентом капитализации
Отчет "Стоимость - аналоги"
Отчет "Аренда - аналоги"
Отчет "Аренда - объекты оценки"
Отчет "Коэффициент капитализации - аналоги"
Отчет "Коэффициент капитализации - объекты оценки"
Доходный подход. Расчет стоимости объектов оценки

ПЦР:Карта. Сбор данных
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

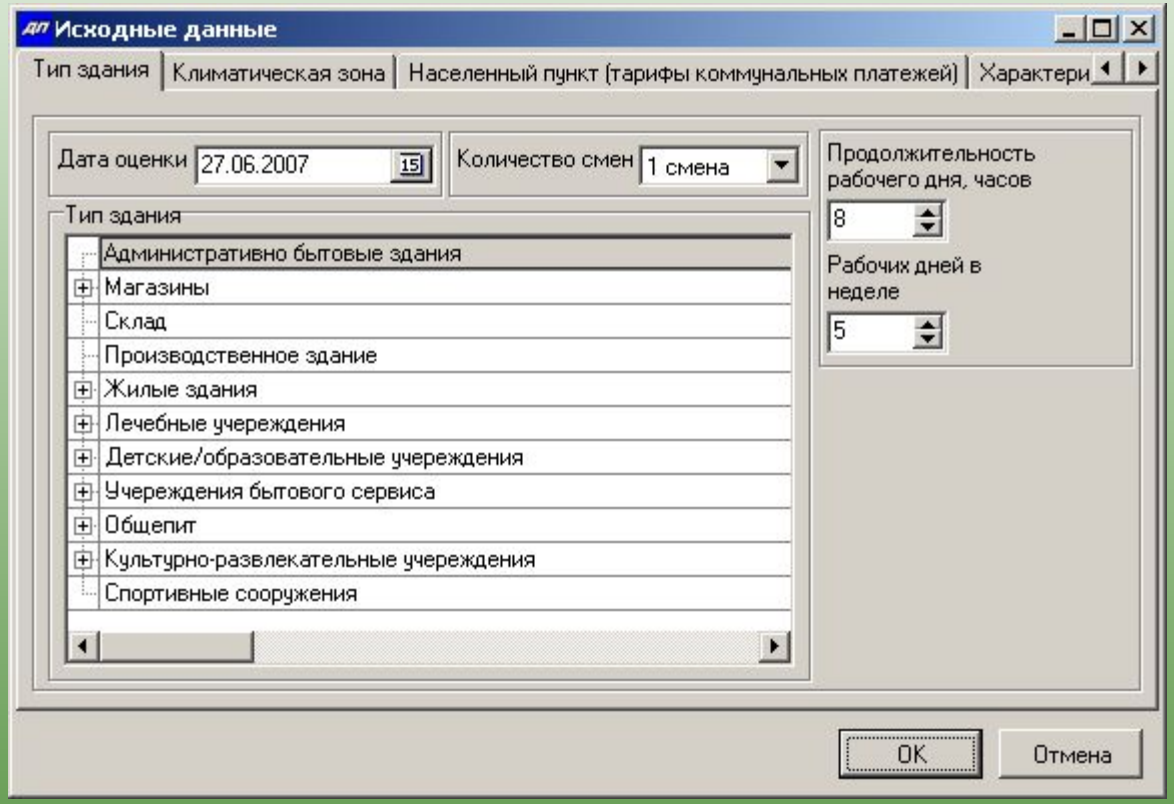
Исходные данные

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

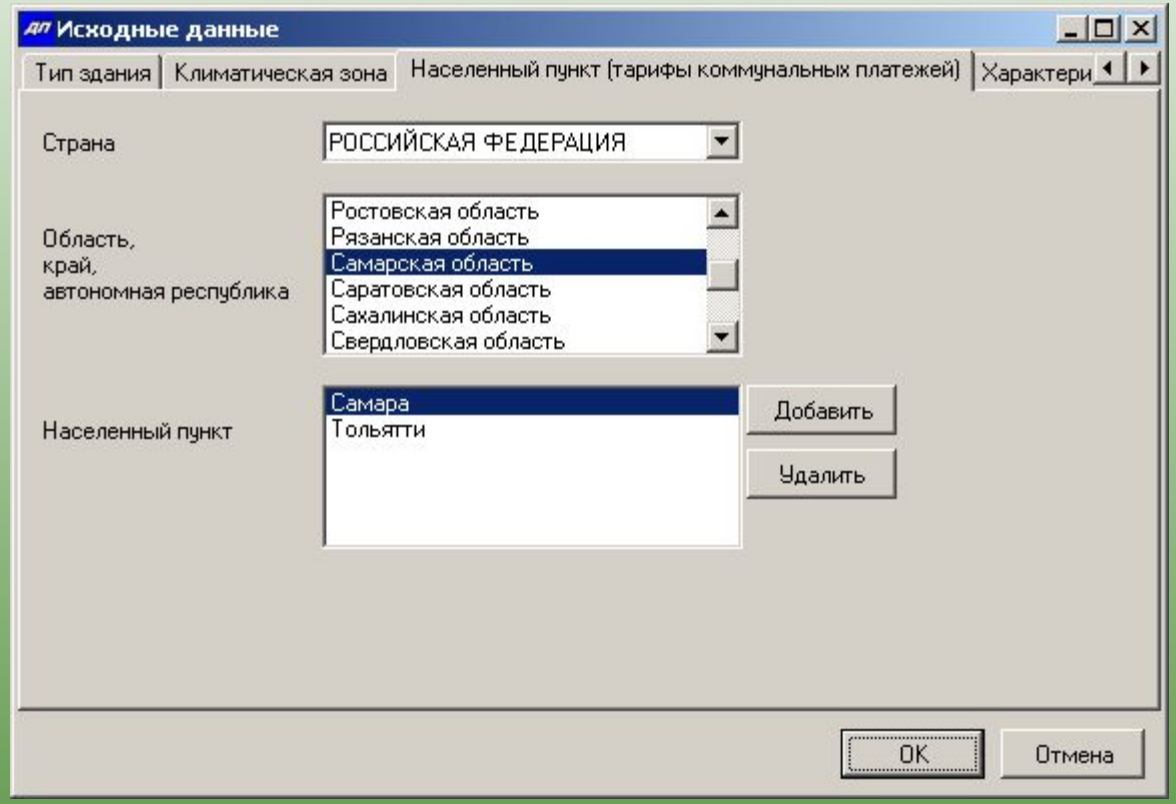
«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициентов капитализации

Настройка расчета



«ПЦР:Оценка.Доходный подход»
Расчет коэффициентов капитализации
Настройка расчета

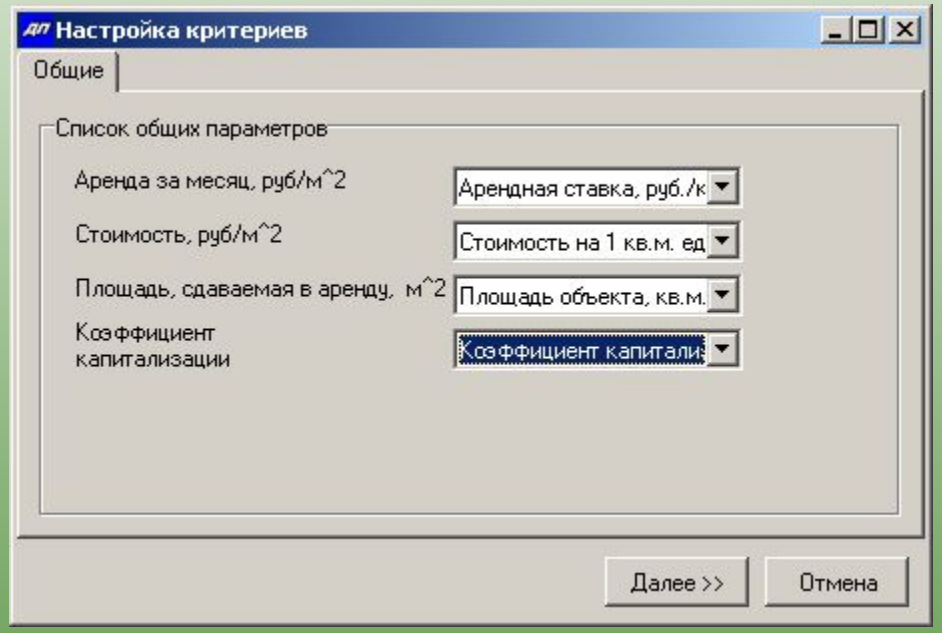


Тарифы коммунальных платежей в программе есть только для Самары. Для остальных населенных пунктов пользователь может внести тарифы сам.

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициентов капитализации

Настройка расчета



«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет коэффициента капитализации

Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Выполнение расчета коэффициентов капитализации всех объектов

Смета

Наименование	Величина за год		Единица измерения	Период	На м2	Рассчитывать по нормативам
Чистый операционный доход			рубли	год		
Действительный валовый доход			рубли	год		
Потенциальный валовый доход			рубли	год		
Рыночная аренда			рубли	год		
Прочие доходы			рубли	год		
Потери от незанятости			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	☐	☑
Управление			рубли	год	☐	☑
Заключение договоров аренды			рубли	год	☐	☑
Коммунальные платежи			рубли	год	☐	☑

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

Список объектов

Настраиваемые объекты

Объект	Наименование о...	Адрес объекта	Источник инфор...	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отде...		
Объект 1	Отдельностоящее	"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	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	
Объект 10	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	22800,0

Объекты для которых составляющие операционных расходов рассчитываются по среднему настраиваемых объектов

Значения в смете расчитываются 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	Отдельностоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	престижное	33250,0
Объект 8	Отдельностоящее	г.Самара,	Спектр	258,30	хорошая	умеренная	25180,0
Объект 9	Отдельностоящее	г. Самара, ул.	Спектр	582,20	очень хорошая	очень престижное	39530,0

Количество объектов: 12

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | 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		✓
Действительный валовый доход	13780800,00	13780800,00	рубли	год		✓
Потенциальный валовый доход	15840000,00	15840000,00	рубли	год		✓
Рыночная аренда	15840000,00	15840000,00	рубли	год		✓
Прочие доходы			рубли	год		✓
Потери от незанятости	-2059200,00	-2059200,00	рубли	год		✓
Операционные расходы	-5980005,42	-5980005,42	рубли	год		✓
Постоянные операционные расходы	-1707064,24	-1707064,24	рубли	год		✓
Налог на имущество и землю	-1313126,34	-1313126,34	рубли	год		✓
Страхование	-393937,90	-393937,90	рубли	год		✓
Переменные операционные расходы	-3480941,18	-3480941,18	рубли	год		✓
Управление	-1378080,00	-1378080,00	рубли	год		✓
Заключение договоров аренды	-551232,00	-551232,00	рубли	год		✓
Коммунальные платежи	-285989,18	-285989,18	рубли	год		✓
Расходы на телефон	-4800,00	-400,00	рубли	месяц		✓
Расходы на электроэнергию	-225857,83	-225857,83	рубли	год		✓
Расходы на отопление	-29799,60	-29799,60	рубли	год		✓
Расходы на газоснабжение	0,00	0,00	рубли	год		✓
Расходы на водоснабжение	-25531,75	-25531,75	рубли	год		✓
Расходы на холодное водо...	-9581,25	-9581,25	рубли	год		✓
Расходы на горячее водос...	-9052,00	-9052,00	рубли	год		✓
Расходы на канализацию	-6898,50	-6898,50	рубли	год		✓
Расходы на зарплату	-1025640,00	-1025640,00	рубли	год		✓
Зарплата уборщиц	-189000,00	-15750,00	рубли	месяц		✓
Зарплата сантехников	-75600,00	-6300,00	рубли	месяц		✓
Зарплата телефонистов	-90720,00	-7560,00	рубли	месяц		✓
Зарплата электриков	-90720,00	-7560,00	рубли	месяц		✓
Зарплата охранников	-504000,00	-42000,00	рубли	месяц		✓
Зарплата дворников	-75600,00	-6300,00	рубли	месяц		✓
Уборка и вывоз мусора (ПЖРТ)	-240000,00	-20000,00	рубли	месяц		✓
Резервы на замещение	-792000,00	-792000,00	рубли	год		✓

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | 3 Проводник | Microsoft PowerPoin... | ПЦР:Оценка. До... | 11:23

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	Рассчитывать по нормативам
Действительный валовый доход	13780800,00	13780800,00	рубли	год		✔
Потенциальный валовый доход	15840000,00	15840000,00	рубли	год		✔
Рыночная аренда	15840000,00	15840000,00	рубли	год		✔
Прочие доходы			рубли	год		✔
Потери от незанятости	-2059200,00	-2059200,00	рубли	год		✔
Операционные расходы	-5980005,42	-5980005,42	рубли	год		✔
Постоянные операционные расходы	-1707064,24	-1707064,24	рубли	год		✔
Налог на имущество и землю	-1313126,34	-1313126,34	рубли	год		✔
Страхование	-393937,90	-393937,90	рубли	год		✔
Переменные операционные расходы	-3480941,18	-3480941,18	рубли	год		✔
Управление	-1378080,00	-1378080,00	рубли	год		✔
Заключение договоров аренды	-551232,00	-551232,00	рубли	год		✔
Коммунальные платежи	-285989,18	-285989,18	рубли	год		✔
Расходы на телефон	-4800,00	-400,00	рубли	месяц		✔

Список объектов

Настраиваемые объекты

	Информация об объекте						Результаты расчетов в р на кв. м. за год					
Объект	Наименование о...	Адрес объекта	Источник инфор...	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отде...	Престижность	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Стоим...	Коэффици...
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	39018,9	0,13
Объект 3	Встроенное	г.Самара, ул.	"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	8340,00	7255,80	-2981,10	4274,70	29233,3	0,15
Объект 4	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	7200,00	6264,00	-2601,13	3662,87	22603,0	0,16
Объект 10	Отдельностоящее	г. Самара,	Региональный	780,00	черновая	умеренная	7212,45	6274,83	-2608,39	3666,44	22800,0	0,16

Значения в смете расчитываются по среднему

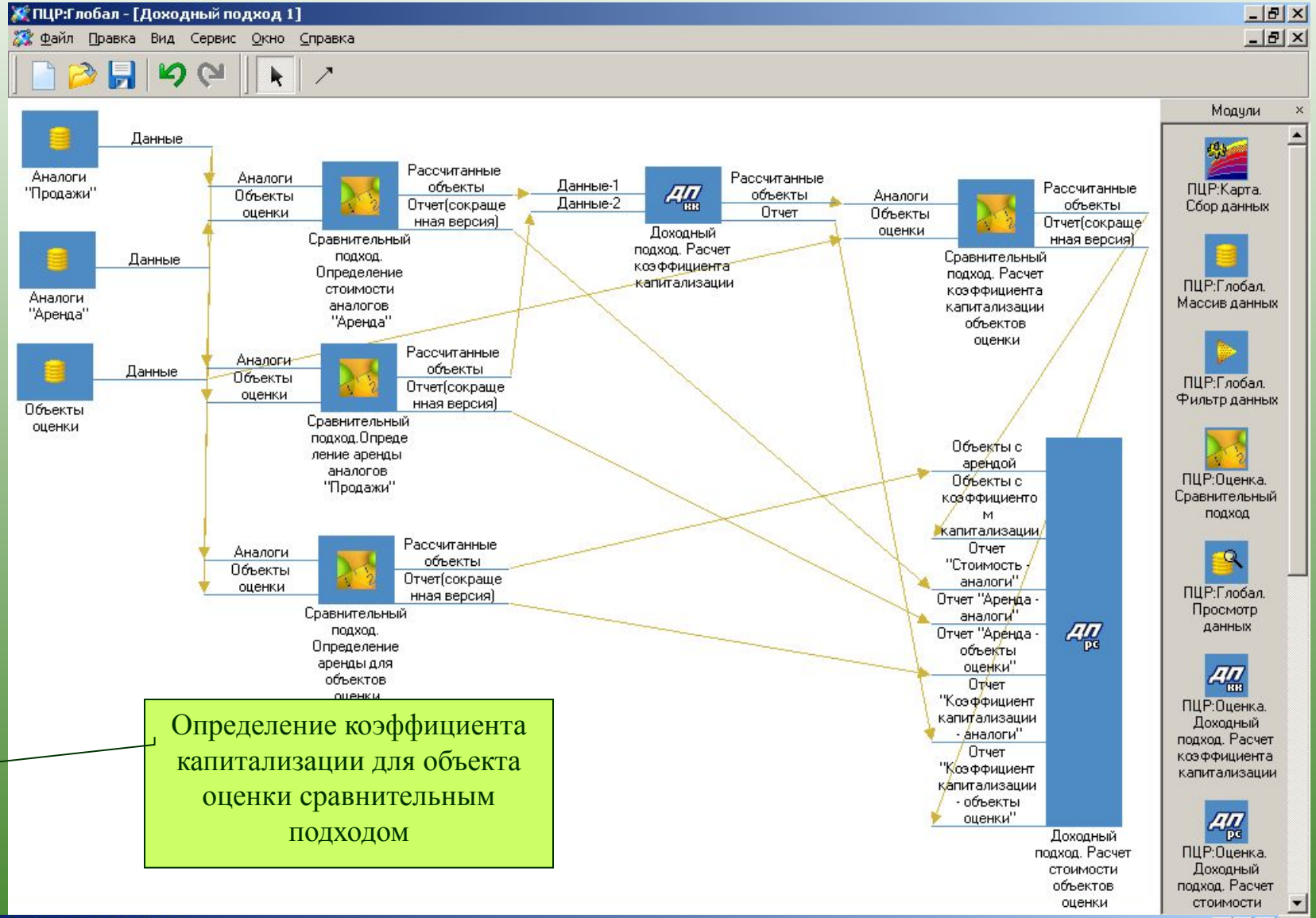
Объект 5	Встроенное	"Алабинский",	Спектр	181,50	черновая	очень престижное	9000,00	7952,92	-2926,97	5025,94	39018,9	0,13
Объект 6	Встроенное	г. Самара, ул.	"Арбат",	500,00	очень хорошая	очень престижное	10020,0	8972,92	-2926,97	6045,94	39018,9	0,15
Объект 7	Отдельностоящее	"Никитские	Спектр	2000,00	черновая	престижное	7939,05	6891,96	-2926,97	3964,99	33250,0	0,12
Объект 8	Отдельностоящее	г.Самара,	Спектр	258,30	хорошая	умеренная	7702,63	6655,55	-2926,97	3728,58	25180,0	0,15
Объект 9	Отдельностоящее	г. Самара, ул.	Спектр	582,20	очень хорошая	очень престижное	10001,2	8954,17	-2926,97	6027,20	39530,0	0,15

Количество объектов: 12

Пуск | ПЦР:Глобал | DameWare NT Utiliti... | 3 Проводник | Microsoft PowerPoin... | ПЦР:Оценка. До... | RU | 11:22

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом



Определение коэффициента капитализации для объекта оценки сравнительным подходом

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Результаты расчета коэффициента капитализации для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта недвижимост с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность торасположе объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./ме	Коэффициен капитализаци
☐	Отдельносто:	"Никитские в	32 828,16	Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хороше	660,00	0,12
☐	Встроенное с	г.Самара, ул	39 018,99	8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хороше	800,00	0,13
☐	Встроенное с	г.Самара, ул.	29 233,37	"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хороше	695,00	0,15
☐	Отдельносто:	г. Самара, Н	22 603,09	Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее	600,00	0,16
☐	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 месторасположени объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, руб./кв.м./ме	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

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	...ициен ...изаци
☐	Отдельносто: "Никитские		0,12
☐	Встроенное с г.Самара,		0,13
☐	Встроенное с г.Самара, у		0,15
☐	Отдельносто: г. Самара,		0,16
☐	Встроенное с "Алабински		0,13

Аналогов: 12

Объекты оценки

Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Пр ...ест...	...зации		ИТ
			...тод ...тельных ...тировок	Средневзвешенная величина	
1 281,00	очень хорошая	очен	0,14	0,14	

Погрешность расчетов

Регрессионный анализ | МАИ | Метод относительных корректировок | Средневзвешенное значение

F критерий

Уровень значимости	0,05
F критическое	4,26
F расчетное	5,78

Уравнение статистически значимо (коэффициент детерминации значимо отличается от нуля)

Показатели точности модели

Коэффициент детерминации (r2), %	56,22
Стандартная ошибка	0,01
Коэффициент вариации, %	8,03
Средняя ошибка аппроксимации, %	6,24

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

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. Сра... | 11:50

«ПЦР:Глобал»

Выполнение оценки доходным подходом

ПЦР:Глобал - [Доходный подход 1]

Файл Правка Вид Сервис Окно Справка

Аналоги "Продажи"
Данные
Аналоги "Аренда"
Данные
Объекты оценки
Данные

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Определение стоимости аналогов "Аренда"
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход.Определение аренды аналогов "Продажи"
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Определение аренды для объектов оценки
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Данные-1
Данные-2
Доходный подход. Расчет коэффициента капитализации
Рассчитанные объекты
Отчет

Аналоги
Объекты оценки
Сравнительный подход. Расчет коэффициента капитализации объектов оценки
Рассчитанные объекты
Отчет(сокращенная версия)

Объекты с арендой
Объекты с коэффициентом капитализации
Отчет "Стоимость - аналоги"
Отчет "Аренда - аналоги"
Отчет "Аренда - объекты оценки"
Отчет "Коэффициент капитализации - аналоги"
Отчет "Коэффициент капитализации - объекты оценки"
Доходный подход. Расчет стоимости объектов оценки

Модули
ПЦР:Карта. Сбор данных
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

Определение арендной ставки объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Результаты расчета аренды для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта	Стоимость на 1 кв.м. единого объекта едвижимост с учетом поправки на торг и риелторские услуги, р	Источник информации	Площадь объекта, кв.м.	Внутренняя отделка помещений	Престижность торасположе объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Арендная ставка, уб./кв.м./ме	Коэффициен капитализаци
☐	Отдельносто: "Никитские в			Спектр недви	2 000,00	черновая	престижное	достаточно	очень хороше	660,00	
☐	Встроенное с г.Самара, ул			8 (8462) 48-81	140,40	хорошая	очень прести	достаточно	очень хороше	800,00	
☐	Встроенное с г.Самара, ул.			"Поволжский	163,00	хорошая	престижное	недостаточно	очень хороше	695,00	
☐	Отдельносто: г. Самара, Н			Региональны	780,00	черновая	умеренная пр	недостаточно	хорошее	600,00	
☐	Встроенное с "Алабинский"			Спектр недви	181,50	черновая	очень прести	достаточно	очень хороше	750,00	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположени объекта	Наличие парковочных мест перед объектом	Общее физическое состояние здания	Коэффициен капитализаци	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... | RU | 11:53

«ПЦР:Оценка.Сравнительный подход»

Погрешность расчета аренды для объекта оценки

Сравнительный подход

Файл Вид Расчеты Сервис Помощь Окна

Аналоги

Выбросы	Наименовани объекта	Адрес объекта
☐	Отдельносто: "Никитские	
☐	Встроенное с г.Самара, у	
☐	Встроенное с г.Самара, у	
☐	Отдельносто: г. Самара,	
☐	Встроенное с "Алабински	

Аналогов: 6

Объекты оценки

Внутренняя отделка помещений	Престижность месторасположени объекта	...	ИТОГО
очень хорошая	очень престижное	833,44	833,44

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

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

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

Регрессионная функция

Тип функции	Функция	r2 скорректирован
Линейное	949,85 + -41,27*x1 + -78,13*x2 + 0*x3 + 0	
я модель 2-го рода	987,96 * 0,95^x1 * 0,90^x2 * 1^x3 * 0,99^	
Линейное	946,77 + -41,39*x1 + -79,98*x2 + 0*x3 + 5	

Применить

Чтобы выбрать функцию регрессии, выделите соответствующую функцию и нажмите применить

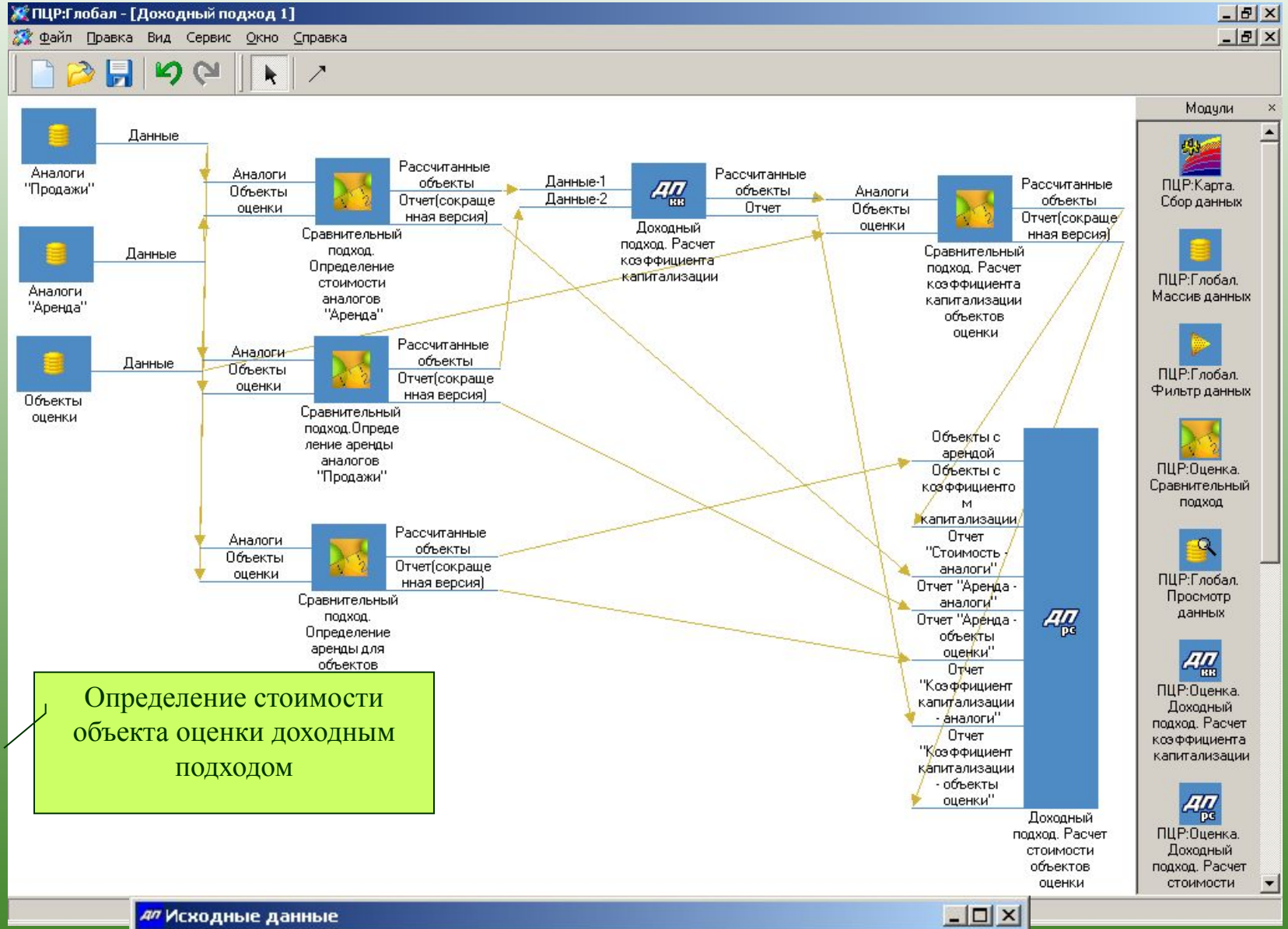
Параметры модели | Т тест

OK | Отмена

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

«ПЦР:Глобал»

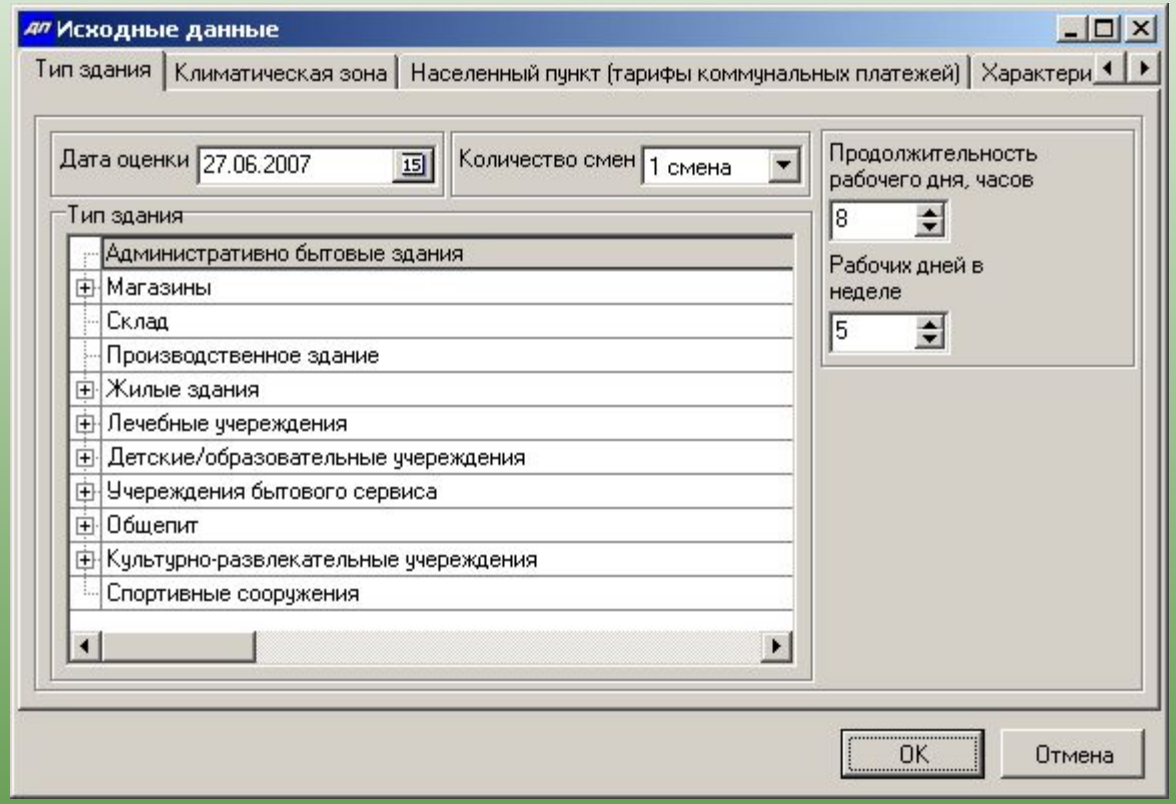
Выполнение оценки доходным подходом



Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Расчет стоимости объектов оценки



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

Доходный подход. Расчет стоимости

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 валовый доход			рубли	год	☐	☑
Потенциальный валовый доход			рубли	год	☐	☑
Рыночная аренда			рубли	год	☐	☑
Прочие доходы			рубли	год	☐	☑
Потери от незанятости			рубли	год	☐	☑
Операционные расходы			рубли	год	☐	☑
Постоянные операционные расходы			рубли	год	☐	☑
Налог на имущество			рубли	год	☐	☑
Налог на землю			рубли	год	☐	☑
Страхование			рубли	год	☐	☑
Переменные операционные расходы			рубли	год	☐	☑
Управление			рубли	год	☐	☑
Заключение договоров аренды			рубли	год	☐	☑

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)

Список объектов

Настраиваемые объекты

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

Значения в смете расчитываются по среднему

Количество объектов: 0

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

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»

Результаты расчета стоимости объекта оценки

Доходный подход. Расчет стоимости

Файл Вид Расчеты Сервис Окна Помощь

Выгрузка результатов в Word

Смета

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

Список объектов

Настраиваемые объекты

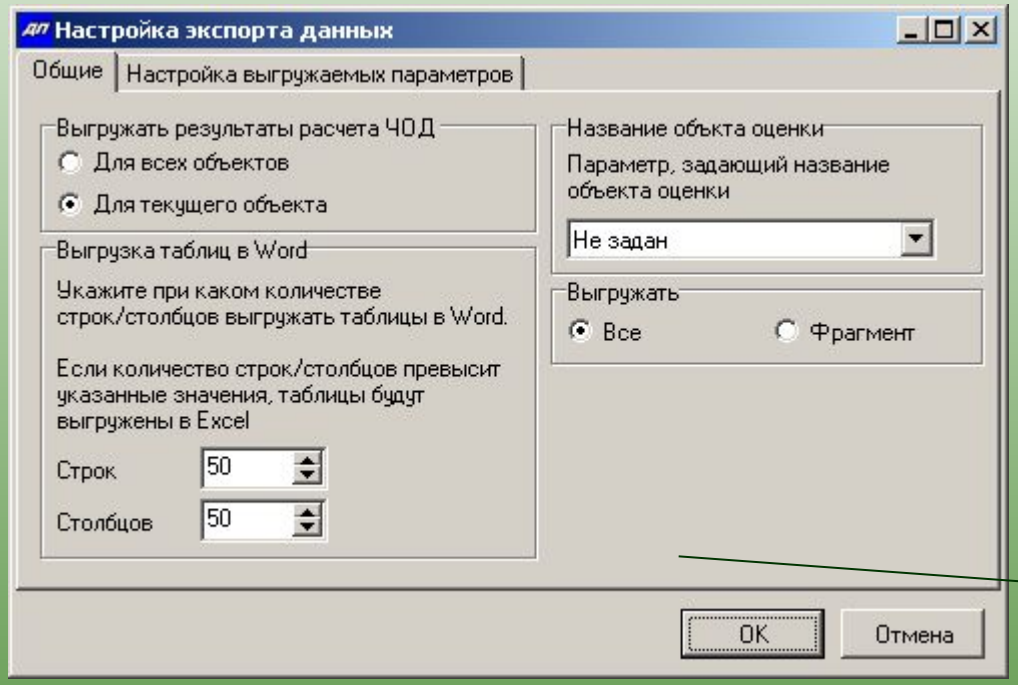
	формация об объекте						Результаты расчетов в р на кв. м. за год					
Объект	рестижность м...	Наличие парков...	Общее физичес...	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Стоимость за...	ПВС КЖЭ, руб.	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Коэф...	Стоим...
Объект 1	ень престижное	достаточно	очень хорошее	833,44			10001,26	8701,09	-1993,43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

Значения в смете расчитываются по среднему

Количество объектов: 0

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

«ПЦР:Оценка.Доходный подход»
Настройка выгрузки в Word



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