

Расчет ЧОД

Показатели	Варианты														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 Общая площадь здания, кв.м	2160	1800	1520	1440	1140	1900	1050	720	1110	3240	3250	1570	2310	1500	1890
2 Коэфф. арендной площади	0,9	0,95	0,75	0,85	0,8	0,85	0,9	0,8	0,85	0,85	0,8	0,9	0,85	0,75	0,85
3.Площадь здания, кв.м: занимаемая собственником сданная в аренду на момент	200 600	300 200	120 290	200 350	80 500	230 400	90 450	30 180	200 500	400 1500	1200 1300	450 650	560 850	150 230	120 620
4.Контрактная арендная плата, долл/кв.м в год (без НДС)	130	140	135	120	110	140	125	145	125	140	130	140	135	120	110
5.Рыночная арендная плата, долл/кв.м в год (без НДС)	170	175	170	160	155	165	165	170	165	170	170	175	170	160	155
6.Потери от недозагрузки,%	20	15	15	10	20	25	15	20	15	15	20	15	15	10	20
7. Потери от неплатежей, %	10	20	15	15	10	10	15	10	10	10	10	20	15	15	10
8. Дополнительные доходы,%	5	3	2	4	1	2	5	3	4	3	3	1	4	2	5
9.Затраты на страхование объек- та, долл/год	2600	2100	6500	7500	1300	1350	1250	580	1420	10980	11000	2300	6500	2100	2600
10.Расходы на управление соб- ственностью, %	7	6	7	6	5	4	5	8	4	3	7	6	7	6	5
11.Величина операционных рас- ходов, % в год	30	25	30	25	25	25	20	40	30	25	30	25	30	25	25
12Величина налогов на недви- жимость, % в год	6	8	9	7	8	6	5	7	8	6	6	8	9	7	8
13.Данные для расчета резерва на замещение: стоимость будущего ремонта, долл. расчетный период лет норма дисконта, %	46000 5 14	68000 6 13	37000 5 15	40000 7 10	39000 6 9	41000 5 15	44000 4 16	10000 6 10	42000 7 8	99500 5 16	120000 5 11	46000 4 13	62000 6 10	57000 8 11	42000 5 9

Расчет ЧОД

Показатели	Варианты														
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1.Общая площадь здания, кв.м	1900	2640	980	2380	1680	2980	2350	1640	1740	860	1920	2160	1540	1360	1870
2.Коэфф. арендной площади	0,95	0,9	0,8	0,85	0,8	0,8	0,9	0,85	0,75	0,85	0,95	0,9	0,8	0,85	0,8
3.Площадь здания, кв.м: занимаемая собственни- ком сданная в аренду на момент оценки	200 640	480 1500	90 300	250 1200	300 500	800 650	230 670	640 200	120 680	230 240	350 780	380 790	180 340	240 570	210 480
4.Контрактная арендная пла- та, долл/кв.м в год (без НДС)	140	125	145	125	140	130	140	135	120	110	140	125	145	125	140
5.Рыночная арендная пла- та, долл/кв.м в год (без НДС)	165	165	170	165	170	170	175	170	160	155	165	165	170	165	170
6. Потери рт недозагрузки, %	25	15	20	15	15	20	15	15	10	20	25	15	20	15	15
7.Потери от неплатежей, %	10	15	10	10	10	10	20	15	15	10	10	15	10	10	10
8. Дополнительные доходы, %	3	4	2	4	3	2	3	4	1	3	2	4	1	2	3
Э.Заграты на страхова- ние объекта, долл/год	3500	2400	920	3100	1750	3500	2800	1800	1500	750	2100	2000	1200	1100	1500
1Q.Расходы на управле- ние собственностью, %	4	5	8	4	3	7	6	7	6	5	4	5	8	4	3
11. Величина операцион- ных расходов, % в год	25	20	40	30	25	30	25	30	25	25	25	20	40	30	25
12.Величина нало- гов на недвижи- мость, % в год	6	5	7	8	6	6	8	9	7	8	6	5	7	8	6
13.Данные для расчета резерва на замещение: Стоимость будущего ремон- та, долл. расчетный период, лет норма дисконта, %	41000 7 12	65000 6 14	15000 4 7	68000 5 12	46000 6 13	65000 5 11	32000 4 13	41000 6 10	23000 8 8	21000 5 9	36000 7 12	42000 6 10	15000 4 13	18000 5 10	23000 6 8