

ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЕРТИЗЫ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ:

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ
ДЕВЕЛОПЕРУ ПРИ
ФОРМИРОВАНИИ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
ПРОЕКТА



АНДРЕЙ ПАНЬШИН

- Профессиональный оценщик
- Член ассоциации саморегулируемой организации судебных экспертов "Сумма мнений"
- Член некоммерческого партнерства «Уральская Палата Недвижимости», «Российская Гильдия Риелторов».
- Опытный риелтор





1

Определение рыночной стоимости земельного участка: подбор несколько аналогичных участков, свободных от каких-либо строений.

1

Определение рыночной стоимости земельного участка: подбор несколько аналогичных участков, свободных от каких-либо строений.

2

Определение средней стоимости 1 квадратного метра аналогичного земельного участка, далее умножаем на площадь объекта оценки. Это и будет рыночная стоимость земельного участка.

1

Определение рыночной стоимости земельного участка: подбор несколько аналогичных участков, свободных от каких-либо строений.

2

Определение средней стоимости 1 квадратного метра аналогичного земельного участка, далее умножаем на площадь объекта оценки. Это и будет рыночная стоимость земельного участка.

3

Стоимость земельного участка увеличивается или уменьшается в зависимости от следующих факторов.

ФАКТОРЫ, ПОЛОЖИТЕЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:



- Земельный участок площадью более 3 соток +2...3%
- Участок имеет правильную форму +2%
- Участок шире 12 м +1...5%
- Близкое расположение транспортных развязок +1...5%
- Наличие асфальтного покрытия на дорогах +5...15%
- Расположение участка в равнинной местности +3...5%
- Природные условия (речка, лес и т. д.) +5...10%
- Наличие центральной канализации +5...20%

ФАКТОРЫ, ОТРИЦАТЕЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:



- Земельный участок площадью менее 3 соток -2...3%
- Участок имеет неправильную форму -2...4%
- Участок уже 12 м -2...15%
- Отсутствие близкорасположенных транспортных развязок -5...8%
- Дороги без асфальтового покрытия -3%
- Близкое расположение промышленных объектов -5...10%
- Участок, расположенный на склоне -5...7%
- Отсутствие отдельного заезда -30%
- Совместный двор -50%

1

Определение рыночной стоимости земельного участка: подбор несколько аналогичных участков, свободных от каких-либо строений.

2

Определение средней стоимости 1 квадратного метра аналогичного земельного участка, далее умножаем на площадь объекта оценки. Это и будет рыночная стоимость земельного участка.

3

Стоимость земельного участка увеличивается или уменьшается в зависимости от следующих факторов.

4

Определение стоимости дома (без учёта стоимости земли и дополнительных строений).

ФАКТОРЫ, ПОЛОЖИТЕЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ДОМА:



- Строительный материал - кирпич +3...5%
(в отличии от блока)
- Зданию менее 7 лет +5...10%
- Общая площадь более 80 кв. м +1...3%
- Дом не требует ремонта +15...30%
- Наличие капитально отремонтированных труб и коммуникаций +5...10%
- Наличие отдельных комнат +5%
- Современный проект +20...30%
- Наличие всех необходимых удобств +10...20%

ФАКТОРЫ, ОТРИЦАТЕЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ДОМА:



- Строительный материал - ракушник -5...8%
- Разница между кирпичом и деревом - 15%, кирпичом и блоком -5%, блоком и деревом – 10%
- Зданию 8-20 лет и больше -5...15%
- Общая площадь меньше 60 кв. м -1...3%
- Строительство не завершено - понижающий коэффициент зависит от степени готовности дома.
- Наличие прогнивших (старых) труб и сантехники -5...10%
- Наличие смежных комнат -5%
- Здание требует ремонта -10...30%
- Частичное или полное отсутствие удобств. -10...20%

ПОМИМО ВСЕХ ЭТИХ ФАКТОРОВ, НА ОЦЕНКУ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОМОВЛАДЕНИЯ ВЛИЯЮТ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ДЕТАЛЕЙ:



- Если в продаваемом доме никто не проживал и не зарегистрирован, то его можно продать дороже.
- Если недвижимость приватизирована, то цена возрастает.
- В случае если имущество находится в престижном районе, то цена будет на порядок выше.
- Сделанный ремонт редко окупается на все 100%. Максимум вы можете в стоимость дома включить $1/3$ часть от всех средств, затраченных на ремонт

1

Определение рыночной стоимости земельного участка: подбор несколько аналогичных участков, свободных от каких-либо строений.

2

Определение средней стоимости 1 квадратного метра аналогичного земельного участка, далее умножаем на площадь объекта оценки. Это и будет рыночная стоимость земельного участка.

3

Стоимость земельного участка увеличивается или уменьшается в зависимости от следующих факторов.

4

Определение стоимости дома (без учёта стоимости земли и дополнительных строений).

5

Определение стоимости имеющихся дополнительных строений. Это можно сделать, используя затратный метод. А именно подсчитать сколько средств было затрачено на постройку того или иного сооружения.

СЛОЖИТЬ ВСЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ:

Стоимость земельного участка

+

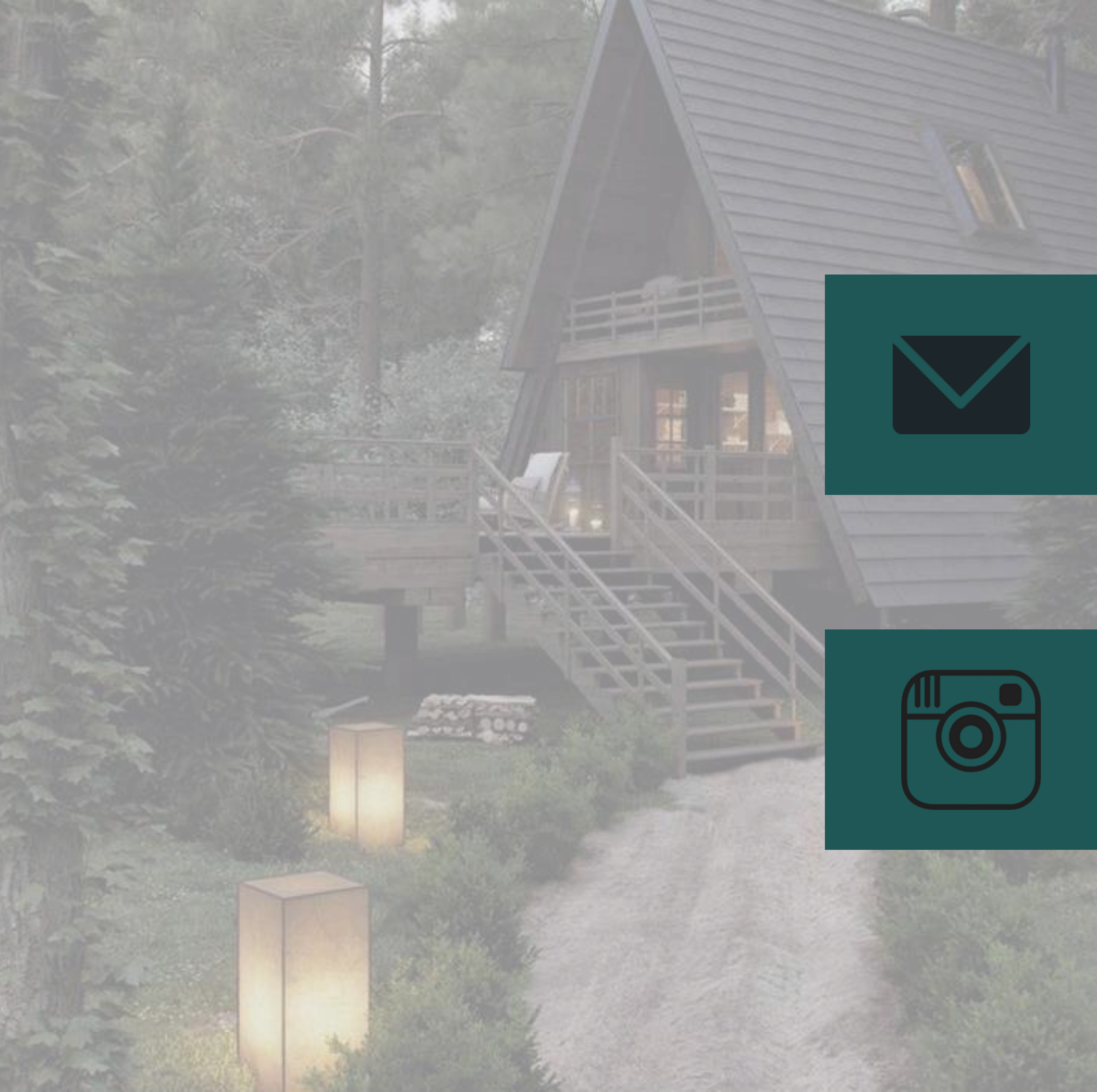
Стоимость дома

+

Стоимость дополнительных строений

=

Общая стоимость домовладения.



ПОЧТОВЫЙ АДРЕС

2066493@list.ru



INSTAGRAM

@andrey_panshin_