

Как самостоятельно посчитать рыночную стоимость квартиры.

Рыночные оценщики при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости применяют множество факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для самостоятельной проверки примерной стоимости и понимания затратной или выгодной покупки квартиры предлагаем рассмотреть пример расчета с меньшим количеством корректировок:

1. В объявлениях выбираем аналоги квартир с характеристиками похожими на выбранную для покупки квартиру. Для этого используем площадки (<https://www.avito.ru/>) или Домклик (<https://domclick.ru/>), где в достаточном количестве содержится информация о продаже квартир.

В качестве основных характеристик рассматриваем местоположение дома, количество комнат, общую площадь квартиры, этаж расположения, этажность дома, вид планировки, наличие балкона или лоджии, состояние и наличие мебели в квартире.

ВАЖНО! Следует выбирать квартиры с характеристиками максимально приближенными к Вашему объекту оценки.

В качестве примера рассмотрим объект покупки в городе Петропавловск-Камчатский:

- двухкомнатная квартира;
- хорошее состояние;
- на 4 этаже 5-этажного дома;
- площадью 44,5 квадратных метра;
- стоимостью 4 600 000 рублей.

<https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/kvartiry/2-k. kvartira 445m 45et. 2390017899>

Петропавловск-Камчатский - ... - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

2-к. квартира, 44,5 м², 4/5 эт.

4 600 000 ₽

103 371 ₽ за м²

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

Вчера в 13:39



Показать телефон

8 914 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает около часа

Агентство недвижимости

ВладКам+

Агентство

На Авито с января 2018



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

№ 2390017899, ☎ 968 (+9)



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 44.5 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 4 из 5
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

№ 2390017899, ☎ 968 (+9)

Описание

Продам 2-х комн. квартиру, расположенную на 4 этаже панельного дома.

Квартира очень тёплая, сухая.

Состояние квартиры жилое.

Окна и балкон пластик, сантехника заменена.

Спокойные соседи.

Вся инфраструктура данного района в шаговой доступности:

Автобусные остановки;

Средняя Школа N1;

Детский сад;

Городской Детский парк (через дорогу);

Почта России;

Спортивная школа (киокусинкай);

Медицинский центр "ВераМед";

Различные продуктовые магазины;

ТЦ ВЕГА;

МФЦ;

Камчатский государственный университет им. Витуса Беринга;

Детская музыкальная школа N7.

Звоните, записывайтесь на просмотр!

О доме

Тип дома: панельный

Грузовой лифт: нет

Год постройки: 1968

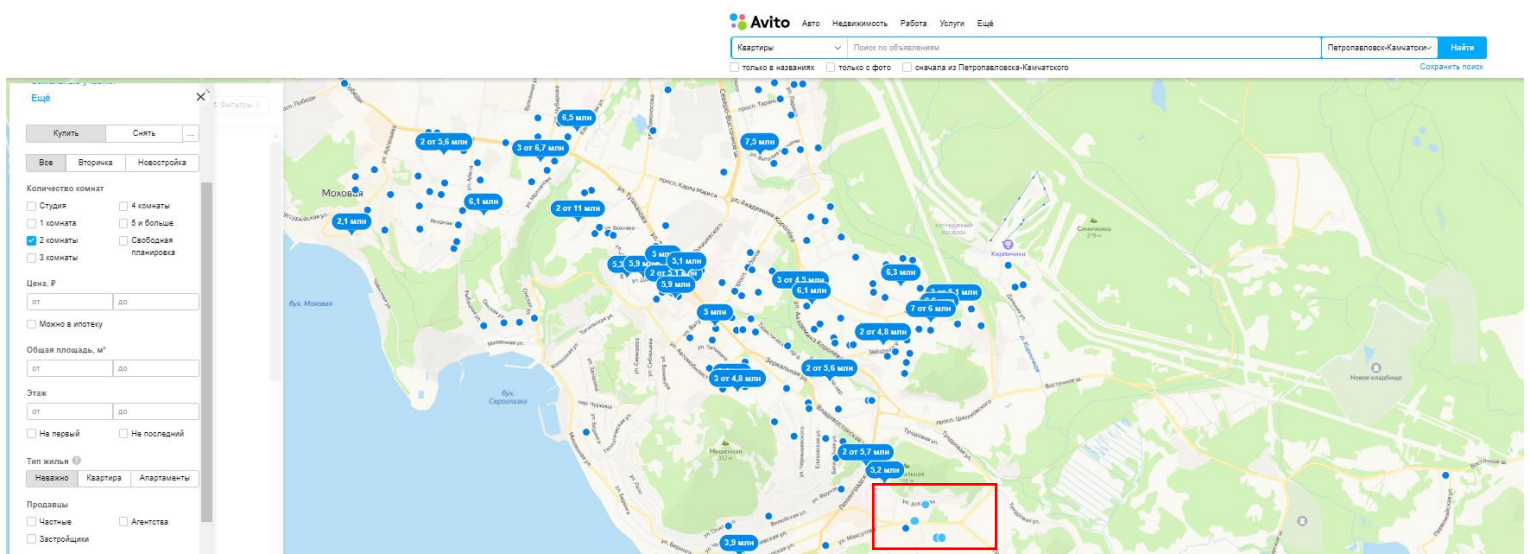
Двор: спортивная площадка

Этажей в доме: 5

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: нет

2. **Поиск аналогов.** Для поиска аналогичных квартир на площадках недвижимости, выбираем категорию объекта Квартиры, количество Комнат аналогичное количеству комнат объекта оценки и нажимаем показать объявления на карте. Выбираем 4 объекта аналога для более точного расчета.



Поиск по Местоположению. Выбираем квартиры максимально близко расположенные к объекту покупки.

3. Общая площадь квартиры. Необходимо сравнить выбранные аналогичные квартиры с объектом оценки по площади. Площади объектов не должны отличаться свыше 20%, такой показатель приведет к максимально точному итоговому результату.

ВАЖНО! Площадь объекта требуется для расчета стоимости квадратного метра предлагаемого и приобретаемого жилья.

$$45 \text{ кв.м.} + 20\% = \underline{54 \text{ кв.м.}}$$

$$45 \text{ кв.м.} - 20\% = \underline{35 \text{ кв.м.}}$$

Аналогичные квартиры выбираем в диапазоне от 35 до 54 квадратных метров.

Аналог 1: (https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/kvartiry/2-k._kvartira_41m_24et._2328735172).

Петропавловск-Камчатский · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 41 м², 2/4 эт.

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку 23 июня в 20:43

4 600 000 ₽
112 195 ₽ за м²
или предложите свою цену


Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2328735172, 📞 1033 (+18)



Аналог 2: (https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/kvartiry/2-k._kvartira_408m_13et._2437072332)

Петропавловск-Камчатский · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 40,8 м², 1/3 эт.

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку 23 июня в 12:00

5 180 000 ₽
126 961 ₽ за м²

Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX


Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Этажи Петропавловск-Камчатский
Агентство
На Авито с февраля 2016 🏡
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

№ 2437072332, 📞 118 (+1)



Аналог 3: (https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/kvartiry/2-k._kvartira_448m_55et._2353020635)

Петропавловск-Камчатский · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 44,8 м², 5/5 эт.

5 800 000 ₽

129 464 ₽ за м²

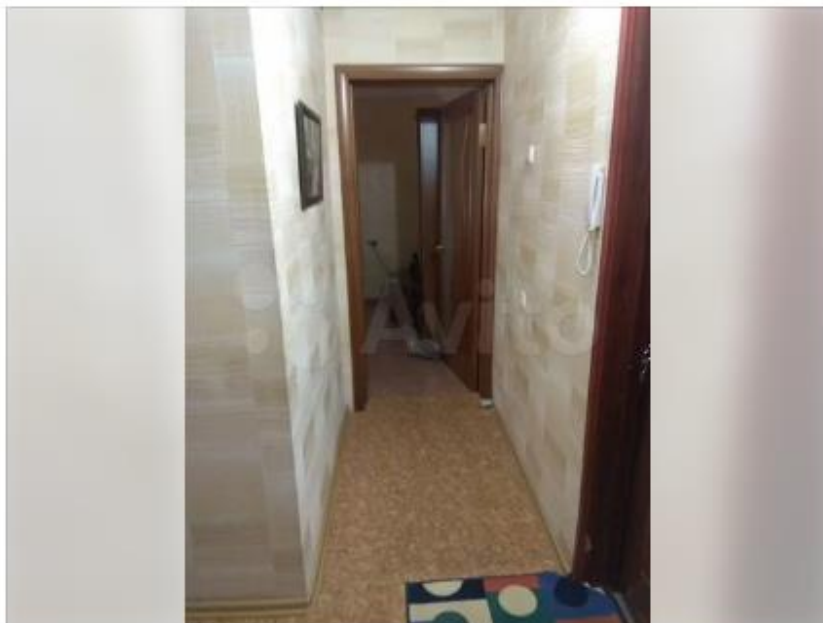
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

5 июня в 03:48



Показать телефон

8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь

Частное лицо

№ 2353020635, 1153 (+1)



Аналог 4: (https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/kvartiry/2-k._kvartira_44m_25et._2339025489)

Петропавловск-Камчатский · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 44 м², 2/5 эт.

5 500 000 ₽

125 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

16 июня в 17:27



Показать телефон

8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Пользователь

Риелтор

№ 2339025489, 797



4. Проверка расхождения по площади. Выбираем максимальную и минимальную площади аналогов. В случае если площадь объекта оценки максимальная или минимальная, ставим ее в числитель или делитель соответственно.

Делим максимальную площадь на минимальную, вычитаем единицу и умножаем на 100, получаем процент расхождения по площади.

В случае если площадь аналога отличается от площади объекта оценки более чем на 20%, необходимо подобрать другой аналог, разница площадей которых не превышает 20%.

$$(44,5 \text{ кв.м.} / 40,8 \text{ кв.м.} - 1) * 100\% = \underline{10\%}.$$

Аналоги выбраны в заданном диапазоне до 20%, продолжаем расчеты.

5. Проверка на этажность. Расположение квартиры на первом или последнем этаже снижает стоимость в сравнении с объектом, расположенном на среднем этаже. При этом квартира, расположенная на первом этаже, стоит дешевле квартиры, расположенной на последнем этаже. Скидка на первый этаж, при сравнении со средним этажом, составляет в среднем 3,5%, на последний этаж 1,5%.

Объект оценки расположен на 4 этаже. Корректировки для аналогов применяются следующим образом:

- *Аналог 1 расположен на 2 этаже 4-этажного дома, корректировку не применяем.*
- *Аналог 2 расположен на первом этаже, применяем повышающую корректировку 3,5%.*
- *Аналог 3 расположен на 5 этаже 5-этажного дома, применяем повышающую корректировку 1,5%.*
- *Аналог 4 расположен на 2 этаже 5-этажного дома, корректировку не применяем.*

6. Проверка на наличие/отсутствие балкона. Квартира с балконом или лоджией стоит дороже, чем квартира, в которой они отсутствуют. Корректировка на отсутствие или наличие, балкона или лоджии в среднем составляет 1%.

Объект оценки имеет балкон, аналоги 1 и 2 без балконов. Применяем повышающую корректировку 1% к аналогам 1 и 2. Аналоги 3 и 4 с балконами, корректировку не применяем.

7. Проверка на наличие/отсутствие мебели. Наличие мебели в квартире при расчете не увеличивает, а снижает стоимость недвижимости, так как мебель не является объектом недвижимости. Мебель отделимая часть в квартире, в отличие от ремонта, который при демонтаже влияет на характеристику объекта. При покупке недвижимости с мебелью покупатель платит продавцу дополнительно за мебель.

Размер корректировки зависит от количества, состояния мебели и техники, в среднем составляет 2% — 5%. Состояние и комплектность уточняйте у продавца.

Аналоги 1, 2, 3, 4 продаются с мебелью и техникой, применяем понижающую корректировку 2%.

8. Проверка качества ремонта. Состояние квартиры определяется качеством ремонта. Состояние в квартирах на вторичном рынке жилья характеризуют как неудовлетворительное состояние квартиры, удовлетворительное, хорошее, отличное или евроремонт, дизайнерский ремонт.

Корректировка на состояние проводится из расчета стоимости выполненных работ и стоимости материалов, используемых при отделке квартиры с учетом износа.

Аналоги схожи по состоянию с объектом оценки, корректировку не применяем.

В случае, если состояние ремонта аналогов отличается с объектом оценки, применяются приближенные корректировки стоимости квадратного метра аналога по таблице из Справочника оценщика недвижимости. Лейфера Л.А.:

Таблица 1. Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.

Состояние отделки объекта		Объект - аналог		
		Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный
Объект оценки	Требует косметического ремонта	0 руб.	- 4514 руб.	- 8054 руб.
	Современный	4514 руб.	0 руб.	- 3540 руб.
	Комфортный	8054 руб.	3540 руб.	0 руб.

ВАЖНО! Выбирайте квартиры по состоянию аналогичные покупаемой квартире, количество предложений квартир на рынке в достатке.

9. Проверка на соответствие планировки. Вид планировки зависит от серии дома, года постройки дома, техническим характеристикам дома. Серии домов и планировок разделяют на старый фонд, сталинки, хрущевки, брежневки, малосемейки, улучшенной планировки, свободной планировки, студии, нестандартной планировки, монолитные дома и другие.

В каждом регионе список серий домов отличается, также отличаются и планировки квартир с отдельными комнатами, проходными, вагончиком, с видом из окон на одну сторону или на две стороны.

ВАЖНО! Выбирайте квартиры с планировкой аналогичной выбранной квартиры.

Аналоги квартир подобраны с однотипными планировками.

10. Приступаем к расчету.

Первым действием делим стоимость каждого аналога на его общую площадь и получаем стоимость квадратного метра аналога или смотрим в объявлении.

$$\text{ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ} / \text{ПЛОЩАДЬ АНАЛОГА} = \text{ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА АНАЛОГА}$$

$$\text{Аналог 1 расчет: } 4\,600\,000 \text{ руб.} / 41 \text{ кв.м.} = \underline{112\,195 \text{ руб./кв.м.}}$$

$$\text{Аналог 2 расчет: } 5\,180\,000 \text{ руб.} / 40,8 \text{ кв.м.} = \underline{126\,960 \text{ руб./кв.м.}}$$

$$\text{Аналог 3 расчет: } 5\,800\,000 \text{ руб.} / 44,8 \text{ кв.м.} = \underline{129\,464 \text{ руб./кв.м.}}$$

$$\text{Аналог 4 расчет: } 5\,500\,000 \text{ руб.} / 44 \text{ кв.м.} = \underline{125\,000 \text{ руб./кв.м.}}$$

Далее, вычитаем из стоимости квадратного метра каждого аналога скидку на торг и процент вознаграждения риэлтора, они заложены в стоимость и указаны в объявлениях, в сумме эти показатели в среднем составляют 3% — 5% реже 10%.

$$\text{Аналог 1 расчет: } 112\,195 \text{ руб./кв.м.} - 5\% = 106\,585 \text{ руб./кв.м.}$$

$$\text{Аналог 2 расчет: } 126\,960 \text{ руб./кв.м.} - 5\% = 120\,612 \text{ руб./кв.м.}$$

$$\text{Аналог 3 расчет: } 129\,464 \text{ руб./кв.м.} - 5\% = 122\,990 \text{ руб./кв.м.}$$

$$\text{Аналог 4 расчет: } 125\,000 \text{ руб./кв.м.} - 5\% = 118\,750 \text{ руб./кв.м.}$$

Далее проверяем расхождение между стоимостью квадратного метра у каждого аналога. Выбираем самую дорогую и самую дешевую стоимость квадратного метра.

Делим дорогую на дешевую стоимость, вычитаем единицу и умножаем на 100, получаем процент расхождения стоимости аналогов, желательно чтобы он не превышал 20%.

Проверяем какой из аналогов отличается по стоимости от других свыше 20%, подбираем вместо него другой аналог, не превышающий 20% стоимости квадратного метра.

$$\text{ДОРОГАЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА} / \text{ДЕШЕВАЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА} = \% \text{ РАСХОЖДЕНИЯ}$$

$$122\,990 \text{ руб./кв.м.} / 106\,585 \text{ руб./кв.м.} = 1,153 - 1 = 0,153 * 100\% = 15,3\% \text{ округленно} \\ \underline{15\% < 20\%}$$

Процент расхождения 15% в пределах заданных 20 %, продолжаем расчет.

После проверки на расхождение стоимости, полученные стоимости квадратного метра каждого аналога корректируются на отличие от объекта оценки, уменьшая или увеличивая стоимость квадратного метра в зависимости от отличия.

◆ Корректируем стоимости Аналогов на этажность.

Корректировки для аналогов применяются следующим образом:

- Аналог 1 расположен на 2 этаже 4-этажного дома, корректировку не применяем;
- Аналог 2 расположен на первом этаже, применяем повышающую корректировку 3,5%

$$120\ 612 \text{ руб./кв.м.} + 3,5\% = 124\ 833 \text{ руб./кв.м.}$$

- Аналог 3 расположен на 5 этаже 5-этажного дома, применяем повышающую корректировку 1,5%.

$$122\ 990 \text{ руб./кв.м.} + 1,5\% = 124\ 835 \text{ руб./кв.м.}$$

- Аналог 4 расположен на 2 этаже 5-этажного дома, корректировку не применяем.

◆ Корректируем стоимости Аналогов на мебель.

Аналоги 1, 2, 3, 4 продаются с мебелью и техникой, применяем понижающую корректировку 2%.

Корректировки для аналогов применяются следующим образом:

- Аналог 1: расчет $106\ 585 \text{ руб./кв.м.} - 2\% = 104\ 453 \text{ руб./кв.м.}$
- Аналог 2: расчет $124\ 833 \text{ руб./кв.м.} - 2\% = 122\ 336 \text{ руб./кв.м.}$
- Аналог 3: расчет $124\ 835 \text{ руб./кв.м.} - 2\% = 122\ 338 \text{ руб./кв.м.}$
- Аналог 4: расчет $118\ 750 \text{ руб./кв.м.} - 2\% = 116\ 375 \text{ руб./кв.м.}$

◆ Корректируем стоимости Аналогов на наличие балкона.

Объект оценки имеет балкон, аналоги 1 и 2 без балконов. Применяем повышающую корректировку 1% к аналогам 1 и 2. Аналоги 3 и 4 с балконами, корректировку не применяем.

Корректировки для аналогов применяются следующим образом:

- Аналог 1: расчет $104\ 453 \text{ руб./кв.м.} + 1\% = 105\ 497 \text{ руб./кв.м.}$
- Аналог 2: расчет $122\ 336 \text{ руб./кв.м.} + 1\% = 123\ 559 \text{ руб./кв.м.}$

Проверяем какой из аналогов отличается по стоимости от других свыше 20%, подбираем вместо него другой аналог, не превышающий 20% стоимости квадратного метра.

$$\text{ДОРОГАЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА / ДЕШЕВАЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА} = \% \text{ РАСХОЖДЕНИЯ}$$

$$123\,559 \text{ руб./кв.м.} / 105\,497 \text{ руб./кв.м.} = 1,171 - 1 = 0,117 * 100 = 11,7\% \text{ округленно} \\ \underline{12\% < 20\%}$$

Процент расхождения 12% в пределах заданных 20 %, продолжаем расчет.

После проведения корректировок на стоимость квадратного метра аналогов и проверки на расхождение стоимости квадратного метра аналогов, полученные стоимости квадратного метра каждого аналога суммируем и делим на количество выбранных аналогов, получаем среднюю стоимость квадратного метра.

$$\begin{aligned} &(\text{ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА АНАЛОГА 1} + \text{ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА} \\ &\text{АНАЛОГА 2} + \text{ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА АНАЛОГА 3} + \text{ЦЕНА} \\ &\text{КВАДРАТНОГО МЕТРА АНАЛОГА 4}) / 4 = \text{СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ} \\ &\text{КВАДРАТНОГО МЕТРА} \\ &(105\,497 \text{ руб./кв.м.} + 123\,559 \text{ руб./кв.м.} + 122\,338 \text{ руб./кв.м.} + 116\,375 \text{ руб./кв.м.}) / 4 \\ &= \underline{116\,942 \text{ руб./кв.м.}} \end{aligned}$$

Умножаем среднюю стоимость квадратного метра на общую площадь объекта оценки. При расчете принимаем общую площадь без учета балконов и лоджий, подробная информация об общей площади написана в техническом плане.

ВАЖНО! В свидетельстве или выписке ЕГРН встречаются площади с добавлением площади балконов и лоджий, например, такие объекты встречаются в районе Северо-Восток.

ВАЖНО! Информацию о площади уточняйте у продавца.

$$\begin{aligned} &\text{СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА} * \text{ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА} \\ &\text{ОЦЕНКИ} = \text{СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ} \\ &116\,942 \text{ руб./кв.м.} * 44,5 \text{ кв.м.} = 5\,203\,919 \text{ руб.} \\ &\text{Округленно } \underline{5\,204\,000 \text{ руб.}} \end{aligned}$$

Сравниваем полученную стоимость объекта близкую к рыночной стоимости со стоимостью предложения выбранной для покупки квартиры

$$\underline{5\,204\,000 \text{ руб.}} > 4\,600\,000 \text{ руб.}$$

Учитываем, что 4 600 000 рублей меньше стоимости полученной в результате расчета. Стоимость объекта считается выгодной для покупки.

ВАЖНО! Считайте стоимость квартиры правильно и покупайте выгодно. 😊