



# **Анализ основных ценообразующих параметров жилой недвижимости**



## Основные ценообразующие параметры (факторы, влияющие на стоимость).

### Принципы ценового зонирования территории оценки

Основным критерием влияния местоположения на стоимость является близость объектов к районным центрам. При этом, при расположении непосредственно в локальном центре или за его пределами, стоимости жилья будут в целом однородны. Для объектов, расположенных вне локальных центров стоимость их будет снижаться по мере удаления от центров социальной и общественной инфраструктуры.

### Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

Следует учесть тот факт, что жилье – как объект инвестиций, пока еще слабо котируется на рынке. В целом же, как правило, приемлемые сроки окупаемости для инвесторов колеблются от 16-20 лет окупаемости, рассчитанные от Дохода от объекта (условного). Инвестиционная привлекательность в сегменте так называемых скупщиков (при вынужденной продаже) полностью заключается в немедленной перепродаже. Типичная ставка доходности в сегменте – \*\*-% годовых.

### Скидка на торг

Минимальная скидка является базовой. Ее размер не зависит от какого-либо специального параметра – она просто возможна при обычном рыночном торге. То есть ее следует применять при положительном анализе всех специальных параметров.

*Таблица Скидка на торг по типам и классам*

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	Максимум
<b>Многоквартирные дома</b>			
«эконом» класс	**%	**%	**%
высокий класс	5%	**%	**%
<b>Индивидуальные дома</b>			
«эконом» класс	**%	**%	**%
высокий класс	**%	**%	20%
<b>Земельные участки</b>			
Поселений (ИЖС)	10%	**%	**%
Сельхозназначения (СНТ, ДНП)	**%	**%	**%

#### **Комментарии к таблице:**

1. Для участков СНТ и ДНП все показатели применяются при условии приспособленности самого массива к постоянному проживанию.



## Рыночная экспозиция.

Величина экспозиции приводится в месяцах, необходимых в среднем на рынке для продажи объекта.

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	Максимум
<b>Многоквартирные дома</b>			
«эконом» класс	**	**	6
высокий класс	4	**	**
<b>Индивидуальные дома</b>			
«эконом» класс	8	**	**
высокий класс	**	**	**
<b>Земельные участки</b>			
Поселений (ИЖС)	**	**	**
Сельхозназначения (СНТ, ДНП)	**	**	28

1. Для участков СНТ и ДНП все показатели применяются при условии приспособленности самого массива к проживанию.

## Факторы, используемые при сравнении

Ценообразующие факторы приведены в следующих показателях:

- там где они оказывают прямое влияние на стоимость приведено максимальное значение разницы в стоимости при равных прочих параметрах сравниваемых объектов;
- там где фактор не оказывает никакого влияния указано «-».
- там где приводится минус перед значением означает, что данный фактор всегда оказывает влияние на стоимость в сторону уменьшения.

В остальных случаях в зависимости от соотношения сравниваемых объектов по соответствующему параметру.

### 6.3. Таблица ценообразующих факторов по типам и классам

		Влияние	Многоквартирные дома		Индивидуальные дома	
			«эконом»	высокий	«эконом»	высокий
<b>1</b>	<b>Местоположение</b>					
1.1	развитость и удаленность общественного транспорта, близость к магистралям	прямое	**%	**%	**%	-
1.2	Закрытость территории	прямое	**%	**%	5%	**%
<b>2</b>	<b>Характеристики объекта недвижимости</b>					
2.1	материалы стен и конструкции дома	прямое	**%	**%	**%	**%*
2.2	придомовая территория и благоустройство*	прямое	**%	**%	**%	**%
2.3	обеспеченность парковкой*	прямое	**%	**%	**%	**%
2.4	вид на Волгу	прямое	**%	**%	0	**%
2.5	крайний этаж*	прямое	**% - **%*	**% - **%*	-	-
2.6	наличие летних помещений*	прямое	**% - **%	**% - **%	-	-
2.7	расположение земельного участка ИД на границе с естественными водоёмами	прямое	-	-	**%	20%



*Комментарии к наименованиям факторов.*

*2.1. самые слабо востребованные: панельные (МКД) и деревянные и глиняные (ИД); самые востребованные: кирпичные полностью;*

*2.1. для высокого класса ИД к слабо востребованным будет относиться строительство из блоков (силикат, газосиликат, пенобетон);*

*2.2. для МКД - наличие детской площадки, мест отдыха, озеленение; для ИД – качество ландшафта участка;*

*2.3. для ИД – наличие парковки на самом участке. (для «эконом» - 1 место, для высокого класса – от 2 машиномест).*

*2.5. В случае если первый этаж приспособлен для торгового использования и дом находится в торговом коридоре любой важности – влияние фактора обратное (в сторону увеличения – до 20%);*

*2.5. В отношении домов более ранней постройки (до 1990 года) с малым количеством этажей – разница в цене между квартирами расположенными на средних и крайних этажах, как правило, колеблется в пределах \*\*- \*\*%.*

*2.6. При этом минимальная разница будет для домов старой постройки*