**МЕТОДИКА**

 **РАСЧЕТА  ОЦЕНКИ   КВАРТИРЫ   В  Г. ВЛАДИВОСТОКЕ**

 Вашему вниманию предлагается алгоритм , помогающий оценить   квартиру  на рынке недвижимости , где учтена степень влияния отдельных характеристик жилья на общую стоимость конкретной квартиры. Для того , чтобы рассчитать  стоимость объекта жилой недвижимости , Вам необходимо  отобрать коэффициенты из значений  в ниже приведенных таблицах , подходящие Вашей квартире. Далее умножаем эти коэффициенты между собой  и на среднюю стоимость квадратного метра жилья на текущий момент . Приведенные ниже коэффициенты сохраняют свою актуальность в долгосрочной перспективе. Изменяется средняя стоимость квадратного  метра  которая по состоянию на август 2021  составляет 139 000 рублей.

Коэффициенты приведения стоимости  по районам по отношению к средней

стоимости в г .Владивостоке.

|  |  |
| --- | --- |
| **Центр** | **1,12** |
| **Первая речка** | **1,28** |
| **Эгершельд** | **1,05** |
| **Луговая** | **0,99** |
| **Некрасовская** | **1,12** |
| **Третья Рабочая** | **1,03** |
| **Вторая речка** | **1.01** |
| **БАМ** | **0,98** |
| **Столетия** | **1.08** |
| **64 Микрорайон** | **0,95** |
| **71 Микрорайон** | **0,82** |
| **Баляева** | **0,99** |
| **Тихая** | **0,83** |
| **Борисенко** | **0,91** |
| **Трудовая** | **0,90** |
| **Чуркин** | **0,94** |
| **Змеинка** | **0,97** |
| **Снеговая** | **0,94** |
| **Пригород** | **0,79** |

Коэффициенты приведения стоимости по площади по отношению к средней

стоимости в г. Владивостоке.

|  |  |
| --- | --- |
| **1-комнатные** | **1,03** |
| **2-комнатные** | **0,98** |
| **3-комнатные** | **0,94** |
| **4-комнатные** | **0,97** |
| **гостинки** | **1,12** |
| **подселение** | **0,98** |

Коэффициенты приведения  стоимости по типу материала  по отношению

к средней стоимости в г. Владивостоке

|  |  |
| --- | --- |
| **Кирпич** | **1,04** |
| **Панель** | **0,97** |
| **Монолит** | **1,15** |

Коэффициенты приведения стоимости пол расположению квартиры  в доме

По отношению к средней стоимости в г. Владивостоке.

|  |  |
| --- | --- |
| **Первый этаж** | **0.95** |
| **Последний этаж** | **0,98** |

Наличие евроремонта  по аналитическим данным увеличило стоимости квартир на 10-15 % в зависимости от качества самого ремонта. Чистая продажа увеличила стоимости на 3-5%. Так же следует помнить , что на стоимость квартиры могут влиять и дополнительные факторы.

— наличие или отсутствие рядом с домом удобной парковки ;

-близость к транспортным остановкам , магазинам , школам , поликлиникам , детским садам;

— состояние подъезда ;

— наличие/отсутствие балкона , лоджии и их состояние;

-«элитность  дома» ;

-другие факторы;

 **Пример расчета стоимости:**

Нужно оценить двухкомнатную квартиру общей площадью 50 кв. метров на улице Надибаидзе в панельном доме на последнем этаже  после  евроремонта для чистой продажи .

Выбираем коэффициенты :

—    Чуркин                  —    0,94

—    2-комнатные        —  0,98

—   Панель                   —  0,97

—  Последний этаж   —  0,98

—  Чистая  продажа  —  1,03

**Средняя стоимость квадратного метра на август 2021  года в городе Владивостоке  составила 139 000 рублей. Считаем : 139 000 х 0,94 х 0,98 х 0,97 х 0,98 х1,03 х 50 кв.метров   6 268 646 рублей.**

 Так же следует учесть , что средняя стоимость квадратного метра рассчитывается с цены предложения квартир, реальная продажная стоимость квартир может быть меньше , поэтому для объективной оценки  следует помнить , что в  расчетную цену входит запас на торг , с покупателем ( особенно это актуально при снижении стоимости жилья ), всевозможные накладные расходы и  агентские вознаграждения.