

Resume Estimasi Appraisal/Penilaian

Rumah di Cilandak Timur Tipe 100

Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta

Disiapkan untuk :

sample@ekuitas.id

Waktu Penilaian : March 29, 2021 21:16

ⓘ Disclaimer

- Resume appraisal ini tidak dapat diajukan sebagai bukti nilai agunan kepada bank.
- Ajukan appraisal kepada KJPP setempat untuk menghitung nilai rumah sebagai nilai agunan.

No Resume : #NRO1SO

Spesifikasi Properti

- Tipe Bangunan : Rumah
- Luas Bangunan : 100 m²
- Luas Tanah : 100 m²
- Kamar Tidur : 2
- Kamar Mandi : 3
- Tahun Dibangun : 2015
- Lebar Jalan : 3 - 6 meter

Hasil Perhitungan Penilaian

Uraian	Pendekatan Data Pasar	Pendekatan Biaya	Pendekatan Pendapatan
Indikasi Nilai	Rp1.723.741.000	Rp1.911.634.800	Rp1.801.122.587
Pembobotan	40.0 %	40.0 %	20.0 %
Nilai	Rp689.496.400	Rp764.653.920	Rp360.224.517
Estimasi Nilai Appraisal	Rp1.814.374.837		

ⓘ Lihat halaman selanjutnya untuk rincian penilaian

1. Metode Pendekatan Data Pasar

- Dihitung menggunakan variable properti pembanding dengan indikator bangunan serupa ditambah dengan penyesuaian.
- Data pembanding didapatkan dalam lingkup desa / kelurahan yang ditandai dengan batas garis merah.



Peta lingkup data rumah pembanding dengan titik rumah yang dinilai.

No	Uraian	Rumah Anda	Data Pembanding				
			Rumah #11555225	Rumah #HOS7660279	Rumah #HOS7969607	Rumah #HOS7611801	Rumah #HOS7953222
1.1	Tingkat Kepercayaan	-	70.0 %	61.7 %	59.7 %	52.8 %	50.0 %
1.2	Alamat	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta
1.3	Jenis Sertifikat	-	SHM	SHM	SHM	SHM	SHM
1.4	Jenis Bangunan	-	Primary	Primary	Primary	Primary	Secondary
1.5	Luas Tanah	100 m2	198 m2	269 m2	66 m2	94 m2	246 m2
1.6	Luas Bangunan	100 m2	242 m2	300 m2	110 m2	145 m2	300 m2
1.7	Kamar Tidur	3	3	4	2	3	3
1.8	Kamar Mandi	2	3	1	4	3	3
1.9	Waktu Transaksi	-	March 10, 2021 14:46	March 10, 2021 11:24	March 10, 2021 11:24	March 10, 2021 11:23	March 10, 2021 11:24

No	Uraian	Rumah Anda	Data Pembanding				
			Rumah #11555225	Rumah #HOS7660279	Rumah #HOS7969607	Rumah #HOS7611801	Rumah #HOS7953222
1.10	Harga Transaksi	-	Rp6.000.000.000	Rp5.000.000.000	Rp1.350.000.000	Rp1.550.000.000	Rp7.390.000.000
Penyesuaian							
2.1	Umur Bangunan	6 Tahun	-3 %	-3 %	-3 %	-3 %	3 %
2.2	Luas Tanah	-	-19.8 %	-25.13 %	13.6 %	2.4 %	-23.74 %
2.3	Luas Bangunan	-	-35.21 %	-40.0 %	-5.45 %	-18.62 %	-40.0 %
2.4	Komisi Agent	-	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
2.5	Total Penyesuaian	-	-63.01 %	-73.13 %	0.15 %	-24.22 %	-65.74 %
Perhitungan							
3.1	Nilai Indikasi	-	Rp2.220.000.000	Rp1.350.000.000	Rp1.350.000.000	Rp1.178.000.000	Rp2.512.600.000
3.2	Pembobotan	-	23.79 %	20.97 %	20.29 %	17.95 %	17.0 %
Nilai berdasarkan pendekatan pasar		Rp1.723.741.000 satu miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah.					

2. Metode Pendekatan Biaya

- Dihitung dengan memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk membuat baru properti yang dinilai.
- Dengan komponen yang diperhatikan berupa nilai tanah, bangunan baru dan penyusutan atau depresiasi.

No	Uraian	Nilai	Catatan
Perhitungan Biaya Pembelian Tanah, (Tingkat Kepercayaan 95%)			
1.1	Harga NJOP tanah per m2	Rp8.418.174	untuk ukuran jalan 3 - 6 meter, bersumber dari BPN
1.2	Rasio NJOP per harga tanah	2.0 kali	-
1.3	Estimasi harga tanah per m2	Rp16.836.348	-
Biaya Harga Tanah		Rp1.683.634.800 untuk 100 m2	
Perhitungan Biaya Pembangunan Rumah			
2.1	Biaya Pembangunan per m2 Untuk rumah dengan keramik lokal, plafon asbes, kusen meranti / kamper. Atap rangka meranti, genteng beton / biasa. Dapur standard, dan kamar mandi standard.	Rp3.000.000	Berdasarkan AREBI (Asosiasi Real-estate Broker Indonesia) tahun 2021
Biaya Harga Bangunan		Rp300.000.000 untuk 100 m2	
Perhitungan Depresiasi Bangunan Rumah (Fisik)			
3.1	Umur Efektif	6 tahun	Tahun Sekarang - Tahun Dibangun
3.2	Umur Ekonomis	25 tahun	-
3.3	Penyusutan Fisik	24.0 %	(umur efektif / umur ekonomis) * 100
Biaya Depresiasi		Rp72.000.000	
Nilai berdasarkan pendekatan biaya		Rp1.911.634.800 satu miliar sembilan ratus sebelas juta enam ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus rupiah.	Tanah + Bangunan - Depresiasi

3. Metode Pendekatan Pendapatan

- Dihitung menggunakan biaya sewa rumah pembanding dengan indikator bangunan serupa.
- Data pembanding didapatkan dalam lingkup kecamatan.

No	Uraian	Rumah Anda	Data Pembanding		
			Sewa #1A142387360	Sewa #281808641	Sewa #X897256
1.1	Tingkat Kepercayaan	-	35.0 %	29.1 %	26.7 %
1.2	Alamat	Cilandak Timur, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta	Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta
1.3	Luas Bangunan	100 m2	136 m2	120 m2	136 m2
1.4	Kamar Tidur	3	3	3	2
1.5	Kamar Mandi	2	2	2	3
1.6	Harga Sewa	-	Rp115.000.000 / tahun	Rp80.000.000 / tahun	Rp120.000.000 / tahun
Penyesuaian					
2.3	Bangunan	-	-15.88 %	-10.0 %	-15.88 %
2.4	Total Penyesuaian	-	-15.88 %	-10.0 %	-15.88 %
Perhitungan					
3.1	Nilai Indikasi	-	Rp96.738.000 / tahun	Rp72.000.000 / tahun	Rp100.944.000 / tahun
3.2	Pembobotan	-	38.55 %	32.05 %	29.41 %
3.3	Nilai Sewa	Rp90.056.129			
3.4	Rasio Sewa terhadap Nilai Rumah	5%			
Nilai berdasarkan pendekatan pasar		<p>Rp1.801.122.587</p> <p>satu miliar delapan ratus satu juta seratus dua puluh dua ribu lima ratus delapan puluh tujuh rupiah.</p>			