ФВС: факторы, влияющие на стоимость квартиры

Отклонения от фокуса рыночной стоимости (X), определённого сравнительным методом. Пройдите по таблице и посчитайте, сколько ваша квартира теряет или зарабатывает.

01 Состояние «под ремонт», непригодна для проживания: минус 15%.

02 Хорошее состояние, можно жить без вложений: плюс 5%.

03 Мебель и техника остаются покупателю: плюс 5%.

04 Документы собраны и готовы к сделке: плюс 5%. Не подготовлены: минус 5%.

05 Перепланировка без оформления: минус 10%.

06 Один собственник больше пяти лет: плюс к цене и к безопасности сделки.

07 Собственность меньше трёх лет и жильё не единственное: минус 10%, обычно с просьбой занизить цену в договоре.

08 Три и более собственника, разъезд с альтернативой: минус 5% и риск длинной сделки.

09 Итог по примеру: три одинаковые квартиры дают X−30%, X−5% и X+15% — разброс до 45%.

10 Порядок работы: сначала фокус рыночной стоимости, затем факторы, затем упаковка и переговоры. В другом порядке надбавка не подтверждается рынком.