

Wycena Nieruchomości

A oto kilka sposobów, które mogą pomóc przy wycenie nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości jest dużym wyzwaniem i zawiera wiele kluczowych elementów, które decydują o skuteczności i szybkości sprzedaży. Jednym z najważniejszych elementów sprzedaży jest wycena nieruchomości. Jest kilka sposobów, które pomagają w właściwej wycenie sprzedawanej nieruchomości. Sposoby można te stosować wybiórczo lub łączyć niektóre kryteria. Decydującym czynnikiem wyboru kryterii jest lokalizacja, położenie, standard nieruchomości itd. Czym więcej czynników zawiera nasz wycena, tym bardziej cena jest zbliżona do tej która będzie satysfakcjonowała sprzedającego.

1. *Ceny ofertowe - porównywanie*

Porównywanie, to jeden z najszybszych i najczęściej stosowanych sposobów. Porównywanie polega na wyszukaniu (na portalach nieruchomości lub na stronach biur nieruchomości) nieruchomości podobnej do naszej. Weryfikacji dokonujemy na podstawie zdjęć, opisów i pozostałych wartości ujętych w ofercie. Poważnym minusem tej metody jest cena ofertowa, która w wielu przypadkach jest zawyżona. Efekt jest taki, że cena transakcyjna sprzedaży jest niższa o kilka bądź kilkanaście procent od ceny ofertowej. Tym niemniej z tego sposobu można wybrać pewne elementy, które okażą się pomocne przy zastosowaniu innego sposobu.

2. *Wycena nieruchomości online*

W internecie można wyszukać wiele narzędzi dzięki którym możemy uzyskać przybliżoną wartość rynkową naszej nieruchomości. Narzędzia te oparte są na algorytmach, które po wpisaniu w odpowiednie pola wartości danej nieruchomości, dokonują porównań ze swoją bazą nieruchomości z danego regionu i na tej podstawie podają szacunkową wartość badanej nieruchomości. W wypełnianiu wszystkich pól należy być rzetelnym, bo tylko wtedy uzyskamy właściwie wyliczoną cenę nieruchomości. Plusem tej metody jest ponowne przeliczanie (co określony czas) wartości nieruchomości i przesyłanie na podany adres e-mail. Należy również pamiętać, że większość narzędzi wyceniających nieruchomości jest płatna.

3. *Pośrednik nieruchomości*

Pośrednik działający na lokalnym rynku nieruchomości, to osoba rzetelna i wiarygodna. Pośrednik zna doskonale lokalny rynek nieruchomości, a także ma dostęp do bazy aktualnych cen transakcyjnych. Ponadto dokona również wizji lokalnej nieruchomości. Po porównaniu wszystkich czynników powstaje jak najbardziej realna cena, którą można uzyskać za sprzedaż nieruchomości.

4. *Rzeczoznawca - operat szacunkowy*

Jeśli nieruchomość ma wiele cech indywidualnych lub wycena jest potrzebna do uzyskania kredytu albo zachodzi potrzeba określenia wysokości podatku wtedy niezbędny będzie rzeczoznawca majątkowy.

Rzeczoznawca wykona dokładne wyliczenia, biorąc pod uwagę stan nieruchomości jak również całą infrastrukturę znajdującą się w pobliżu nieruchomości, a mającą wpływ na dostęp do wielu instytucji, firm i placówek usługowych. Pełny operat szacunkowy, to kwota od kilkuset złotych i jest ona uzależniona od stopnia skomplikowania wyceny.

5. Licytacje komornicze

Równie cennym źródłem informacji o cenach transakcyjnych są obwieszczenia o komorniczych licytacjach nieruchomości. Stron o licytacjach komorniczych jest bardzo wiele i zebranie interesujących nas informacji wymaga poświęcenia czasu. Niewątpliwym plusem są informacje o lokalizacji, a także oszacowanie ceny przez rzeczoznawcę.

6. Deweloper

Wiadomości z rynku firm deweloperskich, to źródło które pozwala nam na w miarę szybki i prosty sposób oszacować wartość własnej nieruchomości. Zebranie jak największej ilości informacji o cenach i wyciągnięcie średniej ceny oraz podwyższenie własnej ceny o kilka procent, to najkrótsza droga do oszacowania ceny nieruchomości.

Metoda ta jest mało doskonała i można popełnić błąd w oszacowaniu ceny swojej nieruchomości. Tym niemniej sprzedawana nieruchomość może okazać się sporą konkurencją na rynku sprzedaży.



91 423 29 68

www.residencenieruchomosci.pl