¿LO QUE VALE MI CASA?

¿Por qué valor del evaluador no refleja el precio de venta de mi propiedad?

1. Hay un retraso entre el momento de la evaluación y cuando lleva a cabo la venta.

Una tasación es una estimación del valor de la propiedad basada en datos históricos en un punto fijo en el tiempo - el 01 de Enero del año de reevaluación y el mercado puede cambiar drásticamente el momento en que la propiedad es vendida. Por ejemplo, considere una propiedad valorada en \$180,000 al Primero de Enero de 2011. Esta evaluación se basa en la venta de viviendas que se produjeron entre 01 de Enero de 2010 y el 31 de Diciembre de 2010. Sin embargo, la propiedad se puede vender por \$230,000 en Julio de 2012. ¿Significa esto que el valor estimado es incorrecto? No necesariamente. Podría significar un repunte en el mercado de la vivienda que se produjo después de 01 de Enero de 2011. El evaluador debe revisar de nuevo los valores de propiedad en 2016 (basado en ventas entre 01/01/15 a 31/12/15) y (en este caso) indican un posible aumento en el valor de la previa 01 de enero de 2011 de \$180,000. Igual que los compradores en un mercado rápidamente acelerado pueden pagar significativamente más que el Asesor de la última valoración (01/01/11), puede pagar menos en los mercados en declive. Una propiedad valorada por el Asesor en \$230,000 para la evaluación de 2011 puede vender por \$200,000 en Agosto de 2012. Este tiempo de posposición a menudo da como resultado una dramática diferencia entre los precios de venta reales y los valores de mercado estimados para el año actual.

2. Las propiedades pueden cambiar con el tiempo.

Mientras que los valores pueden fluctuar sobre una base anual debido a las ventas de propiedades similares, La ley de Arkansas requiere que los bienes sólo se inspeccionarán/ revalorizado una vez cada cinco años (el Condado de Benton), a menos que la nueva construcción o demolición se lleve a cabo. El año 2016 será un año de revalorización. Entre dichas inspecciones, propiedades pueden mejorarse sin que el propietario haya obtenido un permiso de construcción o pueden deteriorarse si se descuidan. Estos cambios pueden ser difíciles para los evaluadores, que sólo pueden ver el exterior de la casa para considerar en sus evaluaciones.

3. No hay ningún precio "correcto" de bienes raíces-sino más bien un rango de precios.

El precio final de venta de una propiedad determinada depende de sus características únicas, así como las motivaciones complejas y preferencias del vendedor y los compradores potenciales. Si ese no fuera el caso, agentes de bienes raíces y vendedores no tendrían que reducir los precios de lista, ofertas de varios compradores serían idénticas y evaluaciones profesionales llegarían al mismo valor. En realidad, la lista de precios a menudo malinterpretan el mercado, ofertas son negociables y pueden variar ampliamente como los valores de tasación pueden ser disputados.

4. No existen dos parcelas de propiedad que son idénticas.

Estimar el valor exacto de una propiedad que se basa en decenas, si no cientos, de características es muy difícil. Incluso propiedades casi idénticas (por ejemplo, casas adyacentes o condominios generalmente se venden por cantidades diferentes.

5. Mercados de bienes raíces están muy localizados y siempre están cambiando.

Los precios de venta de diferentes tipos de propiedades pueden variar ampliamente. El Condado de Benton está experimentando actualmente un mercado que tiene algunas áreas del condado mostrando una disminución en los valores de propiedad mientras que otras áreas están demostrando ser estables o ligeramente aumentando en valor.

6. Menos ventas significan más retos para los evaluadores.

En muchos mercados y para muchos tipos de propiedad, hay pocas ventas de propiedades comparables. Esto puede hacer evaluaciones de mercado precisa más difícil pero el Evaluador todavía debe usar su juicio profesional y el conocimiento para estimar valores de mercado. Esto puede involucrar mirar las ventas que se realizan fuera del periodo de tiempo del estudio o en un pueblo o ciudad vecina.

7. No todas las ventas son representativas del mercado.

Algunas ventas, tales como embargos, ventas entre parientes, o ventas donde el vendedor o el comprador está actuando bajo coacción indebida no se consideran transacciones de mercado abierto y no se utilizan en estudios de la relación comercial, ni son utilizados como comparables en la estimación de los valores de mercado de propiedades similares. Si tienes más preguntas o preocupaciones, póngase en contacto con el Asesor de Condado de Benton @479-271-1037.