

Miért adnak különböző értéket az értékbecslők?

Díjtalan e-füzet

Miért adnak különböző értéket az értékbecslők? című e-füzetre, az alábbi LICENC feltételek érvényesek:

Creative Commons – Nevezd meg! Ne add el! Így add tovább!

A következők tehető meg az e-füzetrel:

szabadon másolható, terjeszthető, bemutatható és előadható, feldolgozható

Az alábbi feltételekkel:

- **Nevezd meg!** A szerző vagy a jogtulajdonos által meghatározott módon fel kell Önnek tüntetnie a műhöz kapcsolódó információkat. A szerző nevét, a mű címét és így a letöltést engedélyező webhely nevét. Engedélyező és jogtulajdonos oldal: www.ingatlan-info.com
- **Ne add el!** E művet Ön nem használhatja fel kereskedelmi célokra még részeiben sem.
- **Így add tovább!** Ha megváltoztatja, átalakítja, feldolgozza a művet, az így létrejött alkotást csak a jelenlegivel megegyező licenc alatt terjesztheti.

Bármilyen felhasználás vagy terjesztés esetén Önnek egyértelműen jeleznie kell mások felé e mű licencfeltételeit.

Szerzői jogok tulajdonosának írásos engedélyével bármelyik fenti feltételtől eltérhet.

Az e-füzet szerzői jogvédelem alatt áll. Felhasználni, egyben vagy részeiben beépíteni más információs anyagba, könyvbe, újságba csak a fenti módon lehetséges.
Jogtulajdonos: IngatlanInfo © 2008 – Szerző: Varga Ákos

Miért van az, hogy az egyik ingatlanos 56 millióra értékeli az ingatlanom, míg a másik 35 millióra?

... jaj olyan jó lenne 56 millióért eladni, de mi van akkor, ha tévedek és nem annyit ér?

Az egyik olvasóm tette fel korábban ezt a kérdést és valójában véleményem szerint jogosan volt nagy az Ő fejfájása. Nem könnyű a döntés, ha kettő vagy három különböző mértékű értéket kapunk az általunk felkért értékbecslőktől.

Az ilyen esetben komoly fejfájást okozhat a beárazás, mert ha csak a szívére hallgatna az ember, akkor könnyen pénzügyi kárt szenvedhet. Ha a példánkat vesszük alapul és valójában a 32 millió a valós érték, de a tulajdonos a szívére hallgatva az 56 milliót fogadja el, akkor egy hosszú és nyögve-nyelős értékesítés kellős közepén találhatja magát. De miért érheti anyagi kár ebben az esetben?

Az ilyen esetben általában hosszú ideig a piacon ragad az ingatlan és a túl hosszú idő valamint a csökkenő piaci értékek világában az ingatlan még jóval a valós 32 millió alá is csúszhat. Ön most valójában kinek is hihet az ilyen, vagy más nem ennyire nagy értékkülönbségű értékelések között?

Igazából könnyű is lehet a döntés, ha nagy a különbség, mert Önnek nagyjából sejtenie kell, hogy 56 millió vagy 32 millió körüli értékű az ingatlana vagy sem. A nagy különbség esetén Önnek az eszére és nem a szívére hallgatva meg kell figyelnie a piac árviszonyokat és döntenie, hogy 32 vagy 56 millió lehet nagy valószínűséggel az érték.

Már most meg kell jegyeznem, hogy ebből a tanulmányból nem fogja megtudni a végeredményt, mert az hosszabb és készült egy másik tanulmány is az értékekkel kapcsolatosan, amelyet a kiemelt ügyfeleink kapnak meg. [Ide kattintva letöltheti Ön is az imént említett tanulmányt.](#)

Vizsgáljuk meg először is egy kicsit általánosan a témát, és vegyük szemügyre az első és nagyon fontos ténytet.

1. az érték, az egy ember véleménye. Mindenkinek más az értékítélete

Tény, hogy minden embernek más és más az értékítélete.

Más az értékítélete Önnek, más nekem, más a helyi ingatlanosnak, más a nem helyi ingatlanosnak, más a banki értékbecslőnek, és más az Ön ÉRDEKLŐDŐINEK és más az Ön LEHETSÉGES VEVŐJÉNEK is.

Minden annyit ér, amennyiért megveszik! De kérdés az, hogy ki akarja megvenni az ingatlant? Nem mindegy ugyanis, mert minden ember más értékre fogja taksálni az ingatlant. Minden ember mást akar felújítani és az egyik-másik tulajdonság valakinek nagyon fontos, valakinek meg csak kevésbé, így nem is veszik annyira fontosnak.

Ehhez még hozzátehetjük azt is, hogy az egyik értékbecslőnek is más lesz az értékítélete, mint a másoknak. Miért?

Ez nagyon fontos:

Mindenkinek más az értékítélete és mindenkire más benyomás hat. Az értékbecslő is ember, és ha az egyikre mélyebb és pozitívabb benyomások hatnak, mint a másokra, akkor más-más értéket is fognak mondani.

Melyik értéket ki mondta?

Lehet az 56 millió is a jó, mert a 35 milliót egy szélhámos mondta. De megtörténhet, hogy az 56 millió a helytelen, mert azt egy felkészületlen és a módszerünket rosszul alkalmazó ingatlanos mondta. Ezzel csak azt akartam sugallni, hogy jól figyeljen Ön is a jelekre! A döntés az Ön kezében van!

Az imént említettem, hogy az sem mindegy, hogy a módszerünket ki hogyan használja gyakorlatban. Nézzük miről is van itt szó!

2. Mi az a módszer, amellyel meghatározzák az ingatlan értékét?

A forgalmi értékelés!

A forgalmi értékelés, vagy más néven piaci elemzés illetve piaci összehasonlítás. Ez a módszer, ám ezen belül a gyakorlat értékbecslőként, és irodánként változik. Miért?

Az egész értékelés Angliában kezdődött még a középkorban, és az Angol Királyi Felmérők módszereit használják a mai napig, amelyet az úgy nevezett "Red Book" ír le (piros könyv).

Ez a módszert határozza meg, miszerint vegyél alapul 3-4 eladott ingatlant és annak árát, a tulajdonságait is figyelembe véve hasonlítsd össze az értékelendővel.

Pontosítók

A "forgalmi értékelés" módszere szerint a piaci értéket úgy határozzák meg, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant, olyan ingatlanokkal (maximum 4 db.), amelyeket a KÖZELMÚLTBAN ADTAK EL.

A forgalmi értékelés egy összehasonlító elemzés, amely kiemelten számol a hasonló ingatlanok és az értékelt ingatlan jogi, fizikai, műszaki, gazdasági és esztétikai különbségeivel.

Na most a módszeren belül a számítás változik, tehát nekünk csak az elv van meghatározva, és a munka minősége abszolút ránk van bízva.

Én hogyan használom a módszert?

Én személy szerint 40 módosító adatot, tulajdonságot veszek alapul, és ezekkel egy "súlyozott" számítást végzek, míg egyesek csak 3-4 adatot vesznek figyelembe súlyozás nélkül.

Most itt nem akarok kitérni a lényegre, inkább a különböző minőségű munkára akartam utalni, amely más és más értéket ad. Az egyik közelebb van a valósághoz, a másik nem.

3. De akkor most kinek is hihet Ön nagy biztonsággal?

Mágikus formulát ne várjon tőlem, mert tuti ötletet nem tudok adni a döntésre, mert nem vagyok ott Önnel. És mint tudjuk nincs is teljesen megegyező élethelyzet sem, így csak egy elvrendszert tudok a kezébe adni.

Adhatok most Önnek egy rövid és egy hosszú tanácsot. A rövidet máris megtudja, a hosszút viszont az "induló ingatlaninformációs csomag" írja le, amelyben egy nagyon hasznos ismeret tudhat meg, és a jó értékbecslő kiválasztásának ismérveit.

4. Ki ad jó értéket és ki ad rosszat? A jó, a rossz és a csúf!

Ha nem is szabályszerűség és nem is minden élethelyzetre igaz a következő állításom, de attól függetlenül ez egy szakmai szemmel megfigyelhető szempont, ám feltételezi a 3 bekért piaci értéket.

- A szakmailag rossz szakember mondja a legmagasabb értéket (a rosszul használt módszer miatt, és a rosszul választott szakember okán).
- Az emberileg rossz szakember mondja a legalacsonyabb értéket (üzleti okokból).
- A jó szakember nagy valószínűséggel a kettő közötti értéket fogja mondani (a hozzáértés miatt).

Ha három, vagy annál több szakembert bízott meg szóbeli értékelésre, akkor Önnek a belelátó, beleérző képességére kell hagyatkoznia és azzal eldönteni melyik értékeket veszi alapul.

Hibalehetőség, ha Ön elfogultságból a legmagasabb értékeket válassza ki.

A hosszú tanácsom a szakember kiválasztásra: a jó értékbecslő ismertetőjegyei című tanulmány rész.

E részben összeszedem azon ismereteimet, amelyekkel Ön csökkentheti az értékelő szakember felkérésekor az értékeléssel kapcsolatos kockázatát.

Emlékezzen vissza arra a részre, hogy mindenkinek más az értékítélete. Ez fontos lehet az értékelő szakember kiválasztásánál is.

Kit kell akkor megbízni?

Azt, aki a legtöbbet mondja?

Azt, aki a legkevesebbet?

Vagy azt kell megbízni, aki a legjobbat mondja?

Ha Ön gondolkodik az érték becsltetésen, akkor eme információ nélkül ne menjen tovább [Az ingatlanértékről és az értékbecslőkről szóló tanulmány letöltése ide kattintva tehető meg.](#)

Tehát összességében: ne a szívére hallgasson ilyen esetben és úgy válassz ki a legmagasabb értéket. Vagy ha egy értékelőt bízott meg és az látszólag a szívének kedvező, de az ésszerűséget nélkülöző értéket mond, akkor kérdezzen meg több értékelőt és használja az általam javasolt elveket.

Ha esetleg lenne egy megosztható ingatlanos története, illetve kérdéssel fordulna hozzám, akkor a következő linken keresztül tud üzenetet küldeni nekem. [Küldje el ingatlanügyi kérdését, vagy történetét!](#)

Illetve a figyelmébe ajánlom az ingatlanINFO oldal további információs szolgálatát. [Ide kattintva megismerheti az otthonváltás stratégiáját.](#)

És itt a végére értünk az e-füzetnek!

Remélem tetszett Önnek az e-füzet tartalma! Amennyiben így van, akkor kérem, mondja el nekünk a jó véleményét! A rossz véleményére vagyunk a legjobban kíváncsiak! Kérem Önt, mondja el nekünk nyugodtan a rossz véleményét is!

Kattintson a következő linkre: [Álljon itt a lehetőség, hogy elmondhassa a jó és rossz véleményét](#)

Maradok továbbra is tisztelettel az Ön szolgálatában!

Üdvözlettel: Varga Ákos, ingatlan-tanácsadó