

## Jak wycenić mieszkanie własną ręką? Jakie czynniki mają wpływ na wartość nieruchomości?

Istnieje kilkanaście możliwości wyceny, najlepiej wyciągnąć średnią z kilku proponowanych metod.

1. Wycena na podstawie innych dostępnych ofert na rynku (niestety dużym minusem jest różnica między ceną ofertową a transakcyjną, która w zależności od sytuacji na rynku może wynosić od kilku do kilkunastu procent).
2. Serwisy z możliwością wyceny nieruchomości. Wpisując zaledwie kilka wartości, możemy poznać przybliżoną wartość lokalu. Jednak w zależności od miasta, lokalizacji i parametrów mieszkania cena często może być nieadekwatna do rzeczywistości.
3. Warto zapytać o ceny transakcyjne pośrednika nieruchomości, który często najlepiej może znać rynek.

Wycena na podstawie ofert dostępnych w serwisach internetowych:

1. Wchodzimy na popularne serwisy nieruchomości typu Otodom.pl, Olx.pl, Gratka.pl
2. Filtrujemy mieszkania pod względem lokalizacji, metrażu np. +/- 3m<sup>2</sup>, liczby pokoi, rozkładu itp.
3. W zależności czy wyceniamy mieszkanie do remontu, czy po remoncie w taki sposób wybieramy podobne oferty
4. Oferty biur nieruchomości często mają już wliczoną prowizję pośrednika
5. Odrzucamy oferty skrajne
6. Bierzymy poprawkę iż mieszkania na ostatnim piętrze, niskim parterze, wysokim piętrze w budynku bez windy mogą mieć nawet kilkanaście procent niższą cenę niż "typowe" lokale
7. Wyliczamy średnią cenę ofertową, od której odejmujemy kilka procent ceny, aby otrzymać przybliżoną cenę transakcyjną

Serwisy z możliwością wyceny nieruchomości:

1. SonarHome.pl (darmowa wycena)
2. Urban.one
3. Cenatorium.pl

Jakie czynniki mają wpływ na cenę nieruchomości:

- Lokalizacja/dzielnica,
- Materiał budynku,
- Rodzaj ogrzewania,
- Piętro/winda
- Sąsiedzi
- Stan budynku, klatki schodowej
- Rozkład mieszkania
- Widok z okna
- Hałas z ulicy
- Okna wychodzące na stronę Płn./Płd.
- Niski Parter/ Poddasze
- Balkon
- Komórka lokatorska
- Miejsca Parkingowe