SUSTENTANDO SU VALOR

A menudo, los dueños de propiedades quieren revisar ventas comparables que sustenten su evaluación. Su evaluador será siempre contento de discutir el valor de su propiedad y el proceso de evaluación con usted. Aunque su evaluador puede ser capaz de localizar varias ventas de propiedades que son similares a la suya como ejemplos de cómo las ventas en el mercado sustentan su valor, ésto no significa que su valor fué basado solamente en esas ventas.

A diferencia de un evaluador independiente, nosotros no podemos proporcionarle dos o tres propiedades individuales usadas para establecer el valor de su propiedad porque eso podría tergiversar la metodología de evaluación masiva.

Tenga en cuenta que ninguna de las propiedades que se vendieron pueden ser idénticas a la suya, particularmente si usted vive en una casa muy singular. Algunas veces nosotros podemos necesitar llegar a otros vecindarios cercanos para mostrarle una venta de una propiedad similar. El valor de un hogar singular puede diferir de otros hogares en el vecindario basado en características tales cómo valor del terreno, tamaño y comodidades.

Cuando usted está mirando ventas en su vecindario para ayudarse a determinar si usted cree que el valor del mercado es un reflejo justo y preciso, por favor tenga en cuenta lo siguiente:

- En evaluación masiva cientos de ventas son revisadas, no sólo las dos ó tres que puedan parecer las más relevantes desde el punto de vista de una evaluación independiente.
- La fecha de evaluación es enero 1 de cada año. Cualquier venta que haya ocurrido después de esa fecha no será considerada para establecer los valores del año actual.
- El evaluador de su área siempre estará contento de responder cualquier pregunta que tenga.

¿Preguntas acerca de la evaluación masiva ó del valor de su propiedad?

Por favor llámenos al (727) 464-3207 y pida hablar con el evaluador de su área.

RELACIONANDO VENTAS Y VALORES

¿Cómo el evaluador de propiedades decide lo que vale mi propiedad?

Evaluar el valor de propiedad a través de la evaluación masiva es complicado. Nosotros esperamos que este folleto le ayudará a familiarizarse con lo básico de cómo nuestra oficina establece los valores basados en datos del mercado y el papel que juegan las ventas comparables en el proceso. Esto debería ayudarle a entender cuales ventas son usadas para valorar su propiedad cada año, y cómo ventas individuales, mientras sean indicativas del mercado, pueden no ser la única consideración en establecer los valores.

RECURSOS PARA INVESTIGAR MAS

Si usted está interesado en información adicional acerca de la metodología de evaluación masiva, usted puede encontrar los siguientes recursos útiles:

Asociación Internacional de Oficiales Evaluadores. Valoración de la Evaluación de la Propiedad. 2da Edición. Chicago: IAAO, 1996.

Eckert, Joseph K., ed. Administración de Tasación y Evaluación de la Propiedad. Chicago: IAAO, 1990.

Instituto de Evaluación. La Evaluación de Bienes Inmuebles. 15va Edición. Chicago: Instituto de Evaluación, 2020.

DOR, Superintendencia de Impuestos de Propiedad. Las Pautas de Evaluación de Propiedades Inmobiliarias de Florida (Adoptada Nov. 26, 2002) https://floridarevenue.com/property/Documents/FLrpg.pdf

01/26

Mike Twitty, MAI, CFA
Tasador de Propiedades del Condado Pinellas

Entendiendo la Evaluación Masiva Residencial

www.pcpao.gov

Juzgado del Condado
315 Court St, - 2do Piso
Clearwater, FL 33756

Condado Medio
13025 Starkey Road
Largo, FL 33773

Condado Norte
29269 US Hwy 19 N
Clearwater, FL 33761

Condado Sur
2500 34th St N - 2do Piso
St. Petersburg, FL 33713

Teléfono: (727) 464-3207
Fax: (727) 464-3448
TTY: (727) 464-4062

Horario: 8am - 5pm, Lunes - Viernes

Evaluación Masiva & Ventas Comparables para Propiedad Residencial

DEBERES DEL TASADOR DE PROPIEDADES

La Oficina del Tasador de Propiedades se rige por la Constitución de Florida, los Estatutos de Florida y las Reglas y Regulaciones del Departamento de Ingresos. Nosotros estamos encargados de evaluar el valor de cada propiedad en el Condado Pinellas cada año, a partir de la fecha de evaluación del 1 de Enero, a efectos de impuestos ad valorem a la propiedad.

TRES ENFOQUES PARA VALORAR

Los valores de la propiedad son establecidos cada año basado en el estado de la propiedad al 1 de enero. Para estimar los valores del mercado, el evaluador deber estar familiarizado con todos los aspectos del mercado local de bienes raíces. Información tal como precios de venta, costos de construcción, alquileres típicos, gastos operativos normales y financiamiento actual son todas consideradas.

Nosotros consideramos tres enfoques para valorar cuando preparamos la lista de valores de impuestos de propiedad. Primero, las ventas de propiedades comparables que hayan ocurrido antes de la fecha de evaluación del 1 de enero, usando sólo ventas donde ambos comprador y vendedor actuaron sin presión indebida. Este método se denomina Enfoque de Comparación de Ventas y se le da un peso considerable cuando se valoran propiedades residenciales.

El segundo método, conocido como el Enfoque de Costo, considera que serían los costos, usando la mano de obra y precios de materiales de hoy, para reemplazar la estructura con una similar. Si la estructura no es nueva el evaluador estima cuanto ésta es depreciada desde que fué construida. El valor resultante es agregado a un estimado del valor del mercado del terreno.

El tercer método, referido como el Enfoque de Ingresos, usa tarifas de alquiler del mercado, asignaciones por pérdidas por vacantes y cobros, y gastos operativos para estimar lo que una propiedad que genera ingresos debería ganar. Este ingreso operativo neto se capitaliza para estimar el valor.

Los evaluadores pueden reconciliar dos ó más indicaciones del valor (comparación de ventas, costos, e ingresos) en un valor final basado en la idoneidad, precisión y cantidad de información del mercado de los tres enfoques. El valor reconciliado resultante es conocido como el valor justo del mercado a efectos de los impuestos a la propiedad.

Nuestra oficina utiliza un Sistema de Evaluación Masiva Asistido por Computadora (CAMA) para analizar ventas y estimar valores para muchas propiedades a la vez. El propósito principal de este folleto es ayudar a explicar cómo el enfoque de comparación de ventas para valorar funciona en evaluación masiva para propiedades residenciales.

COMPARACION DE VENTAS

El valor de "comparación de ventas" listado en nuestro sitio web es la indicación del valor preliminar basado en el enfoque de comparación de ventas para evaluar solo; éste no es una determinación final del valor y no se utiliza para calcular impuestos. El valor Justo/del Mercado es el valor primario establecido a efectos de impuestos, después que se han reconciliados los enfoques de valor más aplicables.

VENTAS CALIFICADAS / DESCALIFICADAS

Sólo ventas "calificadas" son utilizadas en el modelo de comparación de ventas para áreas de evaluación. Si usted busca una propiedad en nuestro sitio web y sigue el enlace arriba de la página de información para "Consulta de Ventas" éste le mostrará una lista de ventas calificadas en su vecindario. Ventas calificadas son transacciones entre compradores y vendedores informados no relacionados sin presión indebida de cada parte, que por tanto representan mejor el valor del mercado. Las ventas pueden ser "descalificadas" si se determina que ellas no son transacciones independientes ó no reflejan precisamente el mercado. Por ejemplo, ventas descalificadas pueden incluir ejecuciones hipotecarias, acuerdos judiciales, transferencias entre parientes, u otras transferencias en que las transacciones puedan estar afectadas por estímulos indebidos.

Aunque ventas de ejecuciones hipotecarias no son consideradas ventas calificadas y por tanto no son utilizadas típicamente en nuestros modelos de comparación de ventas, nosotros si consideramos el impacto de las ventas de ejecuciones hipotecarias en el mercado cuando y donde corresponda.

EVALUACION MASIVA

Porque estamos encargados de establecer el valor de cada propiedad en el condado para efectos de impuestos ad valorem cada año, y hay aproximadamente 435,000 parcelas de bienes raíces en el condado, es necesario utilizar un sistema de evaluación masiva.

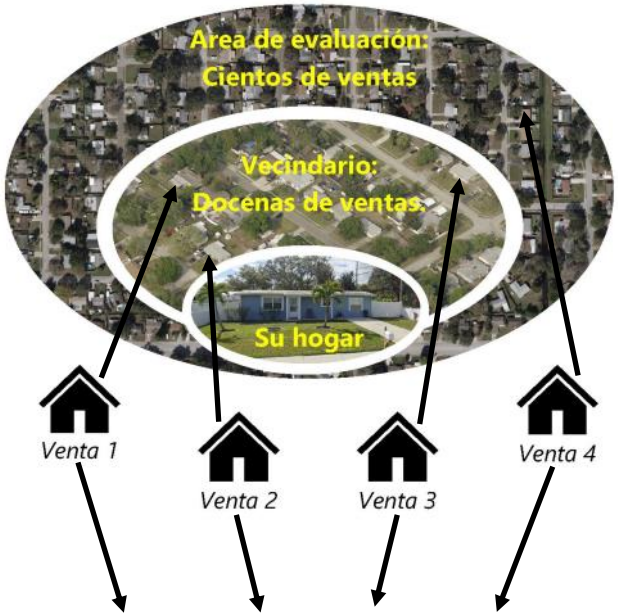
La evaluación masiva es diferente de las evaluaciones independientes con la que la mayoría de la gente está familiarizada para obtener hipotecas, refinanciamiento, ó a efectos de seguros. Un evaluador independiente típicamente valora sólo una parcela a la vez y selecciona tres ó seis ventas para comparar con la propiedad que está siendo evaluada.

En evaluación masiva grupos largos de ventas son utilizados para proporcionar indicaciones de valor para poblaciones largas de propiedades cada año. En el Condado Pinellas, nosotros temenos 21 áreas de evaluación de mercado residencial y 8 áreas de condominios. En cada una de estas áreas puede haber cientos de ventas anuales.

VENTAS AREA / VECINDARIO

¿Que significa ésto para usted? Esto significa que cuando se establece el valor de su propiedad cada año, nosotros primero analizamos todas las ventas en el área a evaluar donde su propiedad está localizada, utilizando un modelo de área de evaluación, para obtener un estimado del valor.

El modelo puede incluir cientos de ventas. Nosotros luego revisamos un subconjunto de ventas en un área geográfica más pequeña identificada más cercanamente a su propiedad, referido como su vecindario de evaluación. Nosotros damos el mayor énfasis a ventas dentro del vecindario de evaluación mediante la utilización del "factor" vecindario. Mediante análisis estadístico de todas estas ventas, nosotros establecemos valores de comparación de ventas que dan cuentan de diferentes características de la propiedad (ubicación, tamaño, comodidades, calidad de



Muestra de ventas comparables dentro de su vecindario: Estas pueden no ser idénticas a su hogar, ni las únicas ventas utilizadas para establecer el valor; sin embargo, ellas pueden ser ejemplos útiles para ayudar a mostrar el soporte del mercado para su valor. El sistema de evaluación masiva se ajusta para diferencias en características de propiedad, tales como tamaño, comodidades, ubicación, etc.