

HASONLÓSÁGELEMZÉSEL TÁMOGATOTT ÉRTÉKBECSLÉS INGATLANFEJLESZTŐK SZÁMÁRA

E-VALUATION -SUPPORTED WITH SIMILARITY ANALYSIS -
FOR REAL ESTATE DEVELOPERS

Készítette: **Kovács László,**

GTK, Informatikus és szakigazgatási agrármérnök IV. évf.

Témavezető: Dr. Pitlik László, egyetemi docens,

SZIE GTK TKI

Az ingatlan értékbecsléssel kapcsolatos szakirodalmakat áttanulmányozva, azzal találok, hogy az értékbecslés lépései, ha nem is egyeznek meg teljesen, viszonylag egybecsengenek. Az azonban mindenhol fontos elemként szerepel, hogy az értékbecslés tárgyának és céljának meghatározásán, valamint a szükséges adatok összegyűjtésén túl jelentősen befolyásolja az értékbecslést a helyszíni szemle. Ennek ellenére egyetlen olyan szakirodalommal sem találkoztam vizsgálataim során, ahol a helyszíni szemlén elvégzendő feladatok lettek volna pontosan meghatározva. A helyszíni szemlén az értékbecslő a megbízói adatszolgáltatásra kénytelen hagyatkozni olyan kérdésekben, mint például az ingatlan fenntartási költségei vagy a megtörtént felújítások ideje és részletes tartalma.

Az ingatlan értékbecslési módszertanok közül a leggyakrabban alkalmazott a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés, amely során körülbelül 5-10 adat alapján határozzák meg, néhány tetszőlegesen kiválasztott ingatlannal összehasonlítva, az éppen felbecsülendő ingatlan értékét. Ha nincs elegendő egységes leíró adat az ingatlanokról, akkor az értékbecslő tapasztalatára támaszkodva a különböző szempontok alapján súlyozással határozza meg az ingatlan alapárát. Ez a folyamat rövid idő alatt elvégezhető, de bonyolultabb esetekben matematikai statisztikai eljárásokat illetve komplex összemérési technikákat alkalmaznak.

Dolgozatommal a több elemében is szubjektívnek mondható értékbecslési eljárásokat kívánom egy objektívebb módszertan kialakításának irányába elmozdítani, melyet a COCO hasonlóságelemző (2009-es fejlesztéseinek) moduljával támogatok, az objektumonkénti egyensúlyi ár meghatározásakor. A létrejövő szolgáltatás egyaránt hasznára válhat az ingatlanközvetítőknél, akik egységes módszer alapján tudják árajánlataikat kialakítani, illetve az akár lakó, akár befektetési célú ingatlant vásárlóknak, akik döntéseiket egy objektívebb módszer segítségével tudják meghozni.