

VIII. Alkalmazott Informatika Konferencia
Kaposvári Egyetem
Gazdaságinformatika szekció
2010. január 22.

Ingatlan értékbéclés támogatása hasonlóságelemzéssel
Real estate supported with similarity analysis

Készítette: **Kovács László, Vrabély Balázs, Pitlik László,**

Intézmény: Szent István Egyetem, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar,
TATA Kiválósági Központ és Informatikai Intézet

Az ingatlan értékbéclési módszertanok közül a leggyakrabban alkalmazott a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbéclés, amely során általában 5-10 adat alapján határozzák meg, néhány tetszőlegesen kiválasztott ingatlannal összehasonlítva, az éppen felbecsülendő ingatlan értékét. Ha ún. nincs elegendő, egységes leíró adat az ingatlanokról, akkor az értékbéclő tapasztalatára támaszkodva, s a különböző szempontok alapján súlyozással határozza meg az ingatlan alapárát.

Célunk a több elemében is szubjektívnek mondható értékbéclési eljárások egy objektívebb módszertan irányába való elmozdítása, melyet a COCO hasonlóságelemző (2009-es fejlesztéseinek) modulja támogat 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.

Az objektív ingatlan értékbéclés nagy segítséget, biztonságot nyújthatna mindenki számára a 2010. évben bevezetni kívánt vagyonadó mértékének megállapításakor az arányos közteherviselés elvét szem előtt tartva, hiszen az ár/érték-arány objektív alapokra helyezése teremtheti meg csak az adóalapot jelentő ingatlanérték korrekt értelmezését.