

5. ÉRTÉKELÉS

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan fekvése abból a szempontból, hogy a változási vázrajz által bővített rész növeli a meglévő területek értékét.

Értékcsökkentő tényezők:

- Jelenlegi ingatlanpiaci helyzet.

5.1 Értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A költség alapú értékelési módszer:

Az értékbecslő meghatározza, hogy az adott ingatlant mai áron milyen költséggel lehet előállítani. Majd ezt az összeget korigálja az ingatlanon látható avulással és a felújítások összegével. Az építési telek értékét azonban piaci alapon kell meghatározni. Az ingatlan költség alapú összege és az ingatlan piaci alapon megállapított értéke adja meg az ingatlan értékét.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján a szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték.

Az összehasonlító alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált üzlet szerinti ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében található hasonló típusú ingatlanok kínálati és eladási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Értékbefolyásoló tényezők közül súlyozottan az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége településen belüli elhelyezkedése,
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja
- műszaki színvonal és karbantartottság.