

Debreceni Egyetem

Mezőgazdaság Tudományi Kar

Földhasznosítási, Műszaki és Területfejlesztési Intézet

Intézetigazgató: Prof. Dr. Nagy János egyetemi tanár

**Az ingatlanértékelés korszerű módszerei és
gyakorlati alkalmazásai**

Modern methods and practical uses of estate evaluation

Készítette: Csirmaz László

Ingtalngazdálkodási szak

Konzulens: Dr. Harsányi Endre PhD. tudományos munkatárs

Debrecen

2009

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés	3
1. Ingatlanértékelési szabályzatok és tendenciák	5
1.1 Az ingatlanértékelés európai szabályozása.....	5
1.2 TEGoVA szabályok, az EVS 2003 hatásköre és céljai.....	6
1.3 Hazai jogi szabályozás.....	7
2. Az értékeléshez kapcsolódó definíciók	8
2.1 Az értékelés tárgya, az ingatlan fogalma.....	8
2.2 A leggyakrabban használt értékkategóriák.....	9
2.3 OTÉK fogalmi meghatározások.....	10
2.4 Az értékelés folyamata.....	10
3. Értékelési módszerek gyakorlata és alkalmazhatóságuk	11
3.1 Piaci összehasonlító megközelítés.....	12
3.1.1 Lakás értékelés (összefoglaló).....	13
3.1.2 Lakóház értékelés (összefoglaló).....	15
3.1.3 Építési telek értékelés (összefoglaló).....	18
3.2 Költség alapú megközelítés.....	21
3.2.1 Magán tulajdonú út értékelése.....	22
3.3 Hozam alapú megközelítés.....	26
3.3.1 Maradványérték módszer, fejlesztési terület értékelése.....	27
3.3.2 Direkt tőkésítés módszer, panzió értékelése.....	30
3.3.3 Diszkontált cash-flow módszer, szálloda értékelése.....	30
3.3.4 Bevétel alapú módszer, bérleti jog értékelése.....	34
4. Értékelési módszerek fejlesztési lehetőségei	39
4.1 Statisztikai jellemzők meghatározása, elemző számítások.....	41
4.2 Érzékenység vizsgálatok, szcenárió elemzések.....	42
Összefoglalás	46
Irodalomjegyzék	49