

A Magyar Ingatlanszövetség Szakmai Bizottsága  
által jóváhagyott értékelési s e g é d l e t

## **Az ingatlanértékelések határterületeinek elemzése**

Budapest, 2003. május hó

Tatár Andor  
ingatlanszakértő

## Tartalomjegyzék:

1. Fogalmi meghatározások	3.
2. A piaci és a vélhető forgalmi érték kapcsolata	3.
3. Határterületek kapcsolódási pontjai	4.
4. A belső környezet	5.
5. A külső környezet	6.
6. Általános hibaforrások	7.
7. Számítási adalékok	8.
8. A számítható ingatlanpiaci érték	9.
9. Összefoglaló táblázat	10.
10. Alkalmazási módszertan	10.

## Az ingatlanértékelés és ahhoz kapcsolódó határterületek összefüggéseinek elemzése:

### 1. Fogalmi meghatározások:

Téma megválasztását az értékelési folyamat olyan esetei képezik, ahol ingatlan értékeit befolyásoló tényezők súlya döntően meghatározóvá válik. Az értékeket döntően befolyásoló tényezőket ún. határterületek körébe csoportosíthatjuk.

Az ingatlan fogalmát hazai gyakorlat alapján többnyire így definiáljuk: földterület és / vagy azon emberi kéz által létesített épület / v. épület-építmény ill. azokhoz kapcsolódó jogi vonatkozású tények megjelenő fogalom köre.

### **Az értékelés helye és szerepe**

A különböző ingatlanok értékelése mind elméleti, mind módszertani szempontból megoldatlan problémák tömegét hozza felszínre. A gazdasági szerkezet átalakítása, a tulajdonviszonyok mélyreható árfarmálása olyan közegben zajlik, amelyben a mértékek, a viszonyítások és a minősítések felettébb labilis alapokon nyugszanak, s ezáltal fokozzák a megítélésbeli ellentéteket.

### 2. A piaci és a vélhető forgalmi érték kapcsolata:

Az ingatlan piaci értékén a kényszer hatása nélkül lebonyolított, tehermentes üzleti tranzakció keretében nyert, eladó- vevő konszenzust kifejező mértéket értünk.

A mindenkori piaci érték szintén nem tekinthető abszolút mércének, mivel a mindenkori piaci résztvevők közötti pillanatnyi konszenzust tükrözi. Emiatt elkerülhetetlen, hogy a piaci tranzakcióban résztvevő felek ingatlanainak tőkeértékére vonatkozó egyéni becslésüket és megítélésüket korrigálják, hogy a konszenzus létrejöhhessen a piacon.

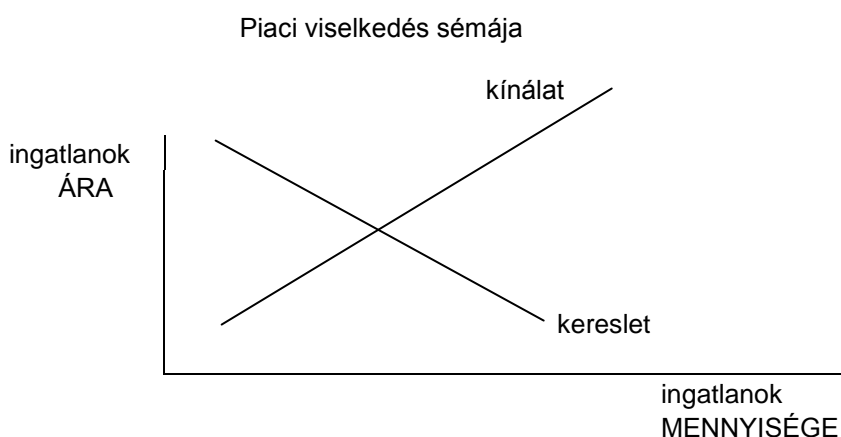
A piaci adásvétel mindenkori volumene közvetlen hatást gyakorol az eladók és a vevők által az adott ingatlanok tulajdonított piaci értékre. A bármikor bekövetkező kiszámíthatatlan ingadozások ellenére is a piaci értéket releváns kritériumnak tekintik az üzleti életben szereplő ingatlanok értékének becslésében.

Valóságos piaci érték csupán tényleges piaci tranzakció során alakulhat ki. Ha tehát az ingatlan nem kerül valóságos piaci forgalomba, akkor a neki tulajdonított piaci érték csupán becslésnek tekinthető.

Rendszeres piaci forgalmazásra nem kerülő ingatlanok esetében reális forgalmi értéket igen nehéz becsülni.

Elvileg minden ingatlan piaci ára ugyanúgy határozódik meg, mint a piacgazdaságokban általában a javak és szolgáltatások ára, azaz a kereslet és kínálat interakciói eredményeként.

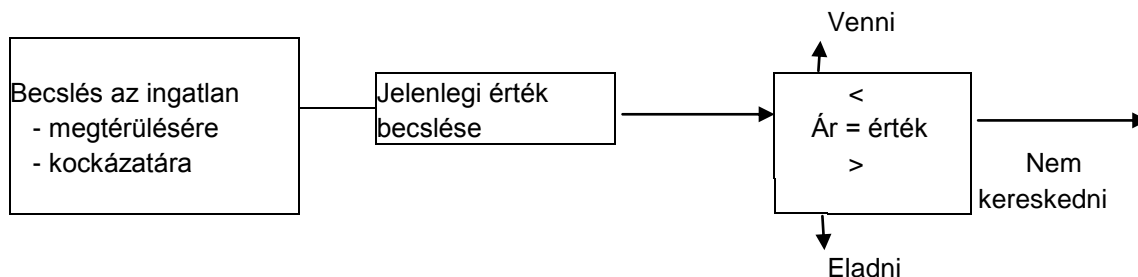
Abból adódik, hogy az ingatlanok folyamatos piaci adásvétel tárgyai, s a mindenkori eladónak és vevőnek eltérő véleménye lehet mind a várható megtérülésről, mind a megkövetelt megtérülési rátáról.



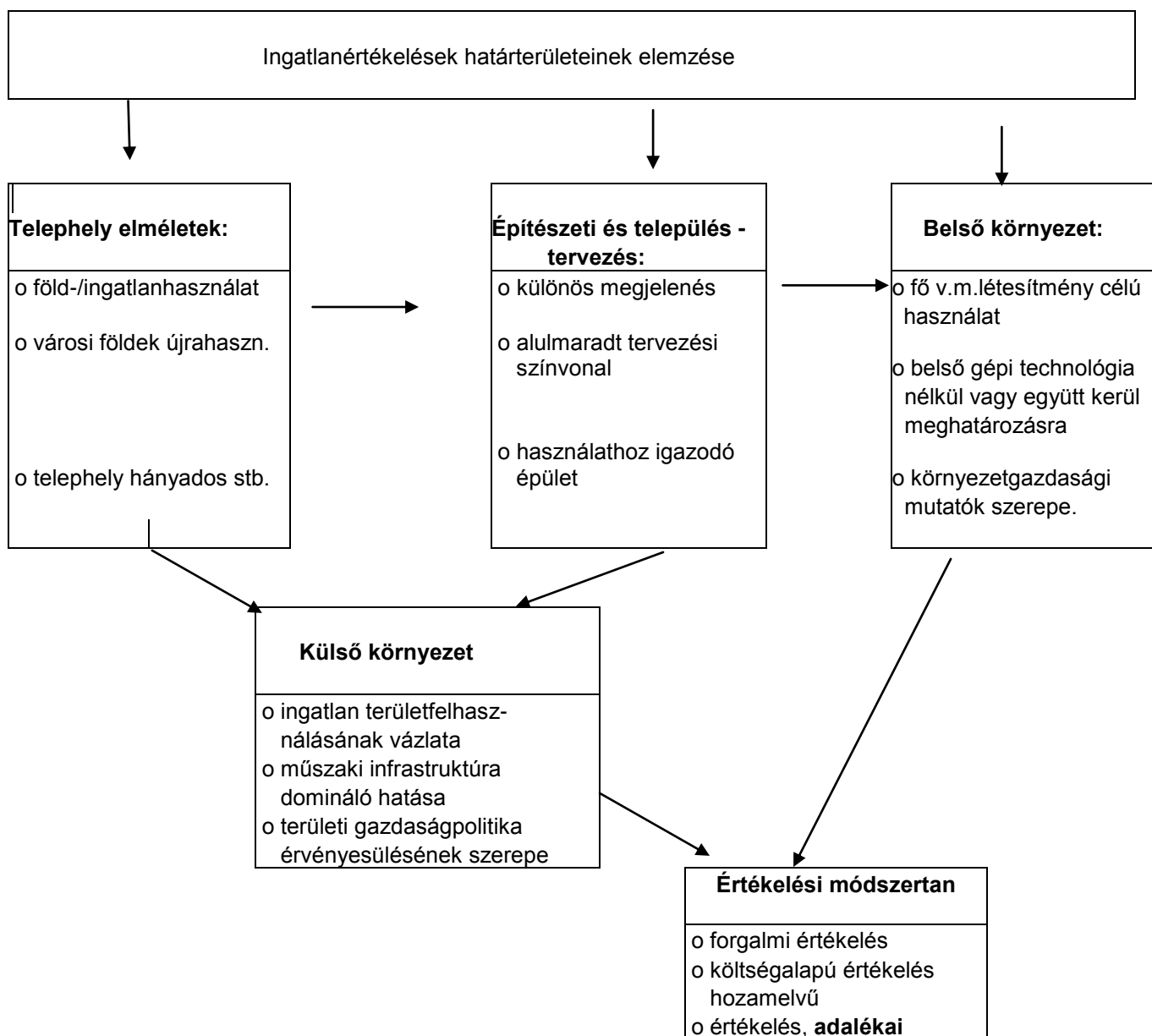
A potenciális eladók kínálati egyenessel illusztrálhatók, ami azt a minimális árat mutatja, ami mellett hajlandók eladni az ingatlanok meghatározott mennyiségét.

A vevők által felajánlott maximális ár és az eladók által tartott minimális ár metszéspontja a piaci ár, ott van, amely mellett az ingatlanokat értékesítik, s ez éppen a keresleti és kínálati egyenes metszése.

### Értékelés / értékesítés sematikus vázlata



### 3. Határterületek kapcsolódási pontjai:



### A határterületek meghatározása:

Az ingatlan belső - külső környezetében megjelenő tényezők együttese által megjelölt és domináló hatásokat értjük. / belső és külső környezet. /

**4. A belső környezet:** olyan jellegében más al / felépítmények vagy technológiai berendezés, melynek üzemszerű működéséhez maga a vizsgált ingatlan ad teret.

Itt az ingatlan vagy főépülete ill. építménye - értékelési körben - az idetartozó közművesítettséggel és a belső épületgépészettel együtt értendő.

Ingatlan- beruházások döntés- előkészítése során általában az alábbi tényezők kapcsán célszerű érzékenységi vizsgálatot, inverz számításokat végezni, és a kritikus értéket felderíteni:

- a beruházási költség nagysága.
- a beruházás hozama, és annak legfőbb meghatározói:
- áralakulás ( értékesítési árak )
- termelési ( értékesítési ) mennyiség
- termelési költségek ., ezek kapcsán az ismert költség-nyereségfedezeti összefüggések
- a kamatláb
- a létesítendő ingatlan-létesítmény működésének, üzemelésének időtartalma.

#### Az alapadatok meghatározása

##### Ráfordítások

A ráfordításoknak alapvetően két fajtája merül fel.

- Megvalósítási költségek: a tartós tőkejavak, üzem, gyár, áruház, stb. beszerzésének létrehozásának költségei.
- A létrehozott létesítmény, tőkejavak további folyamatos működtetésének, üzemeltetésének költségei.

##### Hozamok

A beruházások "hozam"-ának meghatározása többféleképpen történhet, egyrészt a beruházás jellegétől függően, másrészt a "hozam" kifejezésére többféle metodikai változat alkalmazható.

A beruházásnak tulajdonítható, folyamatos jellegű, árbevétel - növekményekből évenként levonjuk a folyamatos évenkénti ráfordításokat, az évi üzemeltetési költségeket.

Ezeket az évenkénti különbözeteket tekintjük a beruházás üzemeltetéséből származó hozamoknak, és a gazdaságossági értékelés során elvégzendő további számításokhoz ezen adatokat használjuk fel.

Az ingatlanok "maradványértéke"

Dinamikus értékelési módszerek esetében elvileg figyelembe kell(ene) venni a beruházással létrehozott tartós használatú építmények esetében az időhorizont végén várható értékét.

Ennek az az elvi indoka, hogy a beruházás hozamait egy meghatározott időszakban ( pl. 10-15 év ) vesszük számításba.

A beruházásnak azonban az is "eredménye", hogy ezen időszak végén még rendelkezésre állnak bizonyos ingatlanok, amelyeket további termelő, szolgáltató tevékenységhez lehet felhasználni.

Ezek akkori értékét nevezzük "maradványérték"-nek jelöljük

A maradványérték figyelembe vételének kétféle módja lehet:

- vagy a beruházási költséget csökkentjük Em-mel ( azonos időpontra átszámítva),
- vagy a hozamok összegét növeljük vele (azonos időpontra átszámítva).

Az ingatlan belső környezete: közmű és eszközarányosan leválasztható az értékelendő ingatlannál / egyszerű eset / kivéve azt a technológiát ill. abból eredő környezetvédelmi terheléseket, melyeket a környezetgazdasági mutatószámok alapján célszerű meghatározni.

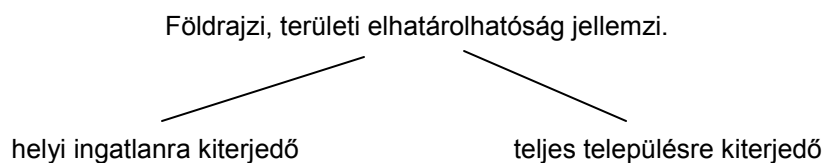
## **5. A külső környezet:**

Olyan önálló terület és / vagy településrendezési földrajzi területhez tartozó környezet, melynek rendeltetése: a területi regionális gazdaságfejlesztési feladatokat igyekeznek kiszolgálni.

A gazdaság okozta fenyegetettség több külső tényezőre vezethető vissza:

- a felgyorsult műszaki fejlődéssel, tőkeellátottság, vagy szakértelem hiányában nem minden szervezet tud lépést tartani.,
- globalizálódtak a gazdasági folyamatok, és az integrációból való ki-, vagy elmaradás piacvesztéssel jár.,
- a gazdasági integrációk némelyek számára stabilizáló, másoknak viszont kockázatonövelő tényezővé váltak.,
- váratlan politikai és társadalmi események mély válsághelyzetet teremthetnek.,
- a természeti, biológiai egyensúly megbomlása, természeti és egészségügyi katasztrófákat okoznak, amelyek társadalmi hatása szinte azonnal érezteti gazdasági hatását is.,
- a gazdasági racionalitáson átlépő kormányzati intézkedések sok esetben ellehetetlenítik a gazdálkodást.

települési hatás:



az alacsony települési tőkevonzási potenciál

- fejletlen infrastruktúra
- természeti erőforrások hiánya
- képzetlen munkaerő
- természeti adottságok hiánya
- gyenge önszerveződés
- vállalkozói kézség hiánya
- területi széttagoltság
- urbánus központ hiánya
- politikai elszigeteltség
- együttműködési kézség hiánya
- gyenge vásárlóerő

általános negatív jelenségek

- településen működő meghatározó vállalatok, ágazatok hanyatlása
- instabil politikai, gazdasági viszonyok
- település- fejlesztési stratégia hiánya
- pénzügyi erőforrások hiánya

speciális negatív / pozitív jelenségek

- speciális települési erőforrások kimerülése
- destruktív üzleti magatartás meghatározó ágazatokban
- települési közigazgatás és érdekképviselő gyengesége, passzivitása
- gazdasági szabályozók (pénz-és árfolyampolitika, protekcionizmus, korrupció, stb.)
- finansziális problémák (alacsony vagy csökkenő hozamok),
- vezetés gyengesége (lassúság, passzivitás),
- munkavállalók, lakosság (gyenge készség, képesség),
- a településen befektetett tőke változása (kivonás, átstrukturálás),
- foglalkoztatottság alakulása (munkanélküliség növekedése, képzettség csökkenése),
- GDP változása (település hozzájárulása a nemzetgazdasági GDP-hez),
- infrastruktúra fejlődése (infrastrukturális beruházások száma, értéke),
- innováció üteme (húzó ágazatok arányváltoztatása)

húzó ágazatok kibocsátása / összkibocsátás.,  
húzó ágazatokba befektetett tőke / össztőke ),.

#### Az ingatlan külső környezete:

a./ Az adott ingatlanhasználat milyen módon kapcsolódhat a területi gazdasági folyamatokhoz:

- rendezési terv meghatározza annak terület-felhasználását
- területalakítással azzá tehető
- milyen terület-átalakítással járó rekonstrukciós ráfordítások jelennek meg.

b./ A táj és / v. település ill. közlekedési továbbá közműkapcsolatok akkor dominálnak igazán, ha az adott ingatlan tervezett területhasználata kimondottan valamelyik meglévőhez igazodik.

c./ A tervezett tel. regionális politika meghatározhatja a hatékony területfejlesztés érdekében azokat a gazdasági fejlesztési irányokat, melyek megvalósításához maga az értékelt ingatlan pozíciója többféle módon is hozzájárulhat.

- fejlesztés tárgya lehet
- szomszédságában (környezetében) értéknövelő beruházások jönnek létre.
- kapcsolódhat a környezetében megvalósuló ingatlanfejlesztési folyamathoz.

#### **6. Általános hibaforrások a következők:**

Minden a jövőre vonatkozó elképzelés, figyelembe vett állapotjelző vagy adat, eleve becslésjellegű, amely különböző feltevéseken alapul, és kiküszöbölhetetlen hibalehetőséggel jár. A kereslet-, ár-, költség-, stb. prognózisok eredményei csak széles becslési sávnak tekinthetők. Az előrejelzések legfőbb zavartényezői (fokozati sorrendben):

- műszaki fejlődés,
- a piaci viszonyokban bekövetkező változások,
- az állami beavatkozás, kormányzati intézkedések, szabályozások.

A múltira vagy jelenre vonatkozó "tényszámok" sem mindig tökéletesen pontosak (pl. a költség-felosztás problémái miatt.)

Az elemzett gazdasági jelenségek, folyamatok sokrétűek, bonyolultak összetettek. A valósághoz képest gyakran kell kisebb - nagyobb leegyszerűsítéseket alkalmazni, egyes tényezőket, körülményeket elhanyagolni, vagy csak hozzávetőlegesen figyelembe venni.

Az "adott"-nak vett tényezők torzultak lehetnek bizonyos esetekben (pl. árak), amelyek a számítások eredményeit és a következtetések levonását is eltorzíthatják.

A gazdaságossági elemzésekben rendszerint vannak elhatározásszerű elemek, amelyek önkényes (szubjektív) vonásokat visznek be az értékelésbe. Ilyen például az időhorizont kitévése, a döntés előkészítési folyamat korábbi fázisainak a későbbiekre gyakorolt korlátozó hatása (pl. hogy milyen alternatívákat vesznek egyáltalán figyelembe).

Végül meg kell említeni, hogy a gazdaságossági értékelések metodikájában még vannak tisztázatlan, vitatott és (vitatható) kérdések.

Több olyan körülmény van, amelyek mérsékelhetik a gazdaságossági elemzéseknek, értékeléseknek a torzulásait:

a./ A különböző hibaforrások gyakran ellentétes torzulásokat idéznek elő, hatásuk-legalább is részben kiegyenlítődik.

( Például, ha alábecsülik az építési anyagok árának és az eladandó ingatlantermékek árának a jövőbeli emelkedését, akkor ezen téves prognosztizálások hatásai a nyereségbecslés tekintében kompenzálódhatnak.)

b./ A tervezett adatok hibalehetősége egyre nagyobb, minél nagyobb időbeli távolságuk a jelenhez viszonyítva. Viszont, az időpreferencia következtében, mind távolabbi adatok egyre kisebb súlyt kapnak a dinamikus számításokban.

## **7. Számítási adalékok:**

Törekvés: az ingatlanérték kifejezése vagyis az elfogadott értékelési módszerek mellé olyan szakmai adalékok felkutatása, melyek ismerete esetén nem következhet be az alá vagy föléértékelés esetei.

Az ingatlan tulajdonságok vélhető részletes megismeréséhez a gyakori kivitelezés / a létesítési folyamatok szakaszai / , a használat / jövedelmezőség / és értékesítés lehetősége, sajátosságai adnak támpontokat:

a./ ép. kiv.alkalmával: a helytelen tervezési, építési engedélyezési és a túlméretezett költségvetések alapján számlával aktivált ráfordítások a szembetűnők,

b./ az ingatlan használatnál: nem megfelelő megtérülési idő alapján képződő hozadékok esete, melynek alkalmazásánál jövedelmezőnek tűnő projekt jelenik meg,

a./ az ingatlan értékesítés: lobbizásra utaló forrásszerkezetek átvezetése, melynek igazolását jelentheti egy-egy ellentmondásos értékelés elkészülte.

Jelölés	Határterületek megnevezése	Mértéke	
		+	-
<b>a</b>	ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmi vagy egyéb jogok esete.	10	
<b>b</b>	hatóság tudomása nélkül továbbépített épületek, melyre az új felt.vázrajz nem készült, de hatósági úton később szankcionálható.		40
<b>c</b>	tudomása van a hatóságnak, de a létesítés - tul. hozzájárulásával más gazdasági társaság testesíti meg.		10
<b>d</b>	hibás hatósági engedélyezés módján jön létre, mely az adott időszakban közigazgatási hiv. által szankcionálható.		20
<b>e</b>	bontási érték meghatározásával, ahol a <u>ráfordításokat</u> kell számításba venni.		
<b>f</b>	rehabilitációs területi érték meghatározása akkor, ha csak bizonyos időszakig (x év) áll fen, ahol a <u>lineárisan számított tőkeértéket</u> vesszük figyelembe.		
<b>g</b>	bontási kényszer, ahol a <u>hatósági kltsg.és a bontási értéket</u> vesszük alapul.		
	útszinthez képest magas és / vagy alacsony szinten lévő		

<b>h</b>	elhelyezkedés	15	15
<b>i</b>	nem illeszkedik a településrendezési terv terület-felhasználásához		25
<b>j</b>	fejletlen területi infrastruktúra		15
<b>k</b>	területre jellemző képzetlen munkaerő jelenléte.		5
<b>l</b>	természeti adottságok hiánya / földrajzi tér és geológiai tényezők		10
<b>m</b>	gyenge vásárlási erő / nemcsak az ingatlanforgalommal kapcsolatosan /		5
<b>n</b>	vállalkozások meghatározó aránya	10	10
<b>o</b>	pénzügyi erőforrások hiánya		10
<b>p</b>	települési fejlesztési stratégia hiánya		10
<b>q</b>	értéknövelő beruházások környezete	20	
<b>r</b>	az ingatlanfejlesztési folyamat része / bármely jellegű /	25	
<b>s</b>	spekulatív magatartások hatásai.	25	

### **8. A számítható ingatlanpiaci érték a következő összefüggés alapján határozható meg:**

$$ip=i * \left[ 1 - \frac{\sum / b+k /}{100} \right]$$

ahol:

ip = az ingatlan piaci forgalmi értéke

i = alapértékelési módszerekkel meghatározott érték

b = az ingatlan belső környezeti mérőszáma

k = az ingatlan külső környezeti mérőszáma

### **9. Összefoglaló táblázat:**

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT			
Ingtatlan / típus jelölések	Adalékok az értékelési módszerhez:		
	BELSŐ /a, b, c, d, e, f, g, h, i /- KÜLSŐ / j, k, l, m, n,o,p,r,s /		
Értékelési módszerek:	költségalapú	piaci összehasonlító	hozamelvű
lakás	+	+	+
lakóépület	+	+	
többi. lakóépület	+	+	
lakópark	+		+
üdülőépület	+	+	+
gazdasági épület	+	+	
mg.major épület	+	+	
raktár épület	+	+	+
üzemi telephely	+	+	+
üzletépület	+	+	+
nyomvonalas építm.	+		
beépítetlen ing.	+	+	

### 10. Alkalmazási módszertan:

Hogyan, hol és milyen módon szerezhetők be azok az információk, amelyek alapján akár a belső, akár a külső környezeti mérőszámokat megtudhatjuk:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Polgármesteri Hivatalok Építési-műszaki osztályán:   | <b>c, f, g, i, p, q, r</b> |
| 2. Helyszíni adottságok vizsgálta során:                | <b>b, d, e, h, s</b>       |
| 3. KKN. Szerv. és Közműgazdánál / víz, földgáz, stb./ : | <b>j</b>                   |
| 4. Körzeti Földhivataloknál:                            | <b>a</b>                   |
| 5. Területfejlesztési Tanácsoknál:                      | <b>m, n, o</b>             |
| 6. Statisztikai Hivataloknál:                           | <b>l</b>                   |
| 7. Munkaügyi Központoknál:                              | <b>k</b>                   |

2003. május hó.

Tatár Andor  
ingatlanszakértő