

INGATLANGAZDASÁGTAN

2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE

BEVEZETÉS

Manapság divat az értékek válságáról beszélni. Ebben a fejezetben egy olyan értékfogalmat járunk körül, amely nemcsak hogy nincs válságban, de épp virágkorát éli, íghát most kell megbarátkoznunk vele. Ha már van ingatlanpiac - hiszen vizsgázni kell belőle, tehát ez egy realitás - akkor kell lennie olyan árunak is, amelyet ezen adni-venni lehet. Ez pedig nem megy egyfajta közös nevező nélkül, amely jó esetben arányos lehet az értékkel - és ez az ár.

Az értékfogalom nagyon összetett, de van egy szakma, amely felvállalta azt a nehéz feladatot, hogy megkísérli - több-kevesebb tudományossággal és az információ-feldolgozás technológiáinak segítségével - ennek az értéknek a meghatározását, és árrá konvertálását. Ez azért nehéz feladat, mert az érték alapvetően szubjektív kategória, és ezt kell a piaci folyamatokban történő korrekt részvételhez objektívvé tenni. Ez egy nagyon érdekes, és főképp nyugaton elég jól is fizetett feladat. Aki ezt vállalja, az az ingatlan-értékbecslő. Az alábbiakban az ő tudományával fogunk megismerkedni.

Hogy miért van erre szüksége egy építész(hallgató)nak? Egyfelől azért, mert ő van a legközelebb ennek az értéknek a megteremtéséhez - de nem ő az egyedüli, ezt sose feledje!

„Kényelmes lakház annyi árnyéklatú feltételeit nem foghatja fel közönséges építőmester. Ehhezéleti tapasztalás, előítélet nélküli társaság szellemének felfogása, elsőséges, sokszori s különneműtűrés, de egyszersmint azon élénkség is szükséges, mely nem tud szenvedni resten, hanem mindegyre új kellemek keresésére sűrget. Én azt hiszem, mindenkinek szemeiből nézhetném ki; kényelmes lakháznak képes volna-e adni tervék?”¹

Széchenyi

A fentiekén túl azért is kell a (leendő) építésznek foglalkoznia az ingatlanérték kérdésével, hogy ez a betekintés kicsit kibillentse saját (tervezői) szerepének lassan ha nem is korszerűtlenné, de mindenképpen szűkké váló szerepköréből, és arra kényszerítse, hogy más szemüvegen keresztül is szemlélje azt a világot, ahol az ő termékét, mint árut forgalmazzák. Ahhoz, hogy ez az (ingatlan)piacon kelendő legyen, és ezzel dicsőséget (és ami fontosabb - újabb megbízásokat) hozzon alkotójának, ahhoz bizony tisztában kell lenni azzal, hogy ez a piac mit tekint értékesnek, és mit nem.

Ez természetesen nem jelenti azt, hogy az építésznek el kell fogadniuk azokat a többnyire a fogyasztói társadalom által diktált, sokszor felszínes és silány követelményeket, amelyet egy, a Dallas-on és Friderikusz-show-n nevelkedett átlagfogyasztó támaszt vele szemben. Az építésznek igenis feladatuk, hogy alakítsák környezetüket, és ebbe a megrendelők ízlésvilága ugyan úgy beletartozik, mint a kertjükben a kutyaól. Sőt, az első még fontosabb is lehet. Ahhoz azonban, hogy új mintákat, értékeket tudjon felmutatni, ismernie kell az emberek - tehát nagy tömegben a piac - értékeit. Ez a fejezet annak bemutatására szolgál, hogy ezt a pénzben kifejezett számot - amelyet ugyan értéknek neveznek, de helyesebb lenne árnak mondani, hiszen néha oly messze áll a valódi értéktől, mint - hogy stílszerűen ősi ingatlanokkal példálódzunk - Makó Jeruzsálemtől - szóval ennek a számnak a meghatározásához vezető utat mutassa meg a hallgatónak, akik remélhetőleg ezután ha véletlenül belebotlanak egy ingatlan-értékbecslésbe, legalább annyit tudnak vele kezdeni, hogy olvasás közben kívülről nézve úgy látsszék, mintha értenék. Ha még értelmes kérdéseket is tudnának vele kapcsolatban feltenni, akkor ez a fejezet túl is szárnyalta kitűzött céljait.

¹ Széchenyi Isván: Pesti por és sár - összes művei, I.köt. 708.o. - Szépirodalmi Kiadó, 1991

AZ INGATLAN

A ház, melyről a hallgatók eddig oly sokat tanultak, sajátos tárgy; egyszerre társadalmi-környezeti hatású objektum, egyéni-családi befektetés, személyes használatú „eszköz”, a nemzeti vagyon része, az önkifejezés és a művészi megnyilatkozás objektuma, az életünk tere, háttere, színpada - vagyis valamilyen egy értelmezési síkon meg nem határozható bonyolult, komplex dolog, jelenség és üzenet.

Van akinek ez egy élete munkája, van akinek egy cím a címlistán. Van akinek szülőháza, van akinek egy romhalmaz, amely zavarja a kilátását. Van aki befektetésként tucatszám építi vagy vásárolja, van aki a lakbérét sem tudja kifizetni. Van, aki nem tud megmaradni egy lakásban két évnél tovább, van aki akkor sem mozdul el belőle, ha elbontják a feje fölül. Van, aki hétvégenként saját kezűleg rakosgatja tégláról téglára, van akinek pedig ingyen adja az Önkormányzat. Az ingatlan tehát megjelenési formáját tekintve sokféle; osztályozni nagyság, funkció(csoport), finansziális eredet, építészeti megjelenés, jövedelemtermelő képesség stb. szerint szokták - ki-ki a témához való hozzáállása, vagyis ebben rejlő érdekeltsége függvényében. Sokáig lehetne sorolni a sokdimenziós végleteket életünk legfontosabb vagyontárgyáról. Nézzük azonban, hogyan viselkednek a piac egyes szereplői, milyen érdekeik fűződnek ingatlanjaikhoz, és milyen értékeket találnak és őriznek benne.

AZ INGATLANPIAC SZEREPLŐI

AZ ÁLLAM

A piac legnagyobb szereplője, akár mint tulajdonos, akár mint a piac működési feltételeinek adminisztratív vagy gazdasági kialakítója. Célja, hogy a társadalmi igazságosság nevében valósítsa meg a újraelosztási folyamatok keretein belül a nemzeti vagyon megfelelő gyarapítását. Az Állam gondoskodik arról, hogy azok az épületek és építmények, melyek a társadalom működéséhez elengedhetetlenek, és építésüket profitmotívum hiányában nem lehet a piaci szereplőkre hagyni, kellő időben és gazdaságosan megvalósuljanak. Az állami beruházások „jóságát” ezért más szempontrendszeren keresztül lehet megítélni, mint a magánberuházásokét. Fontos szempont a „közjó” növelése, az ún. Pareto-optimum elérése. A Pareto-optimum (allokatív hatékonyság):

„Olyan gazdasági eredmény, amelyben nem mehet végbe olyan átrendeződés vagy alkuszereződés, amelynek következtében minden egyén kedvezőbb helyzetbe kerülne”

(Samuelson III., 1260.o.)²

A gazdaságossági számításokban a piac torzításának kiküszöbölésére a javak szociális értékét is számításba kell venni. Ezzel lehet igazolni a jövedelmek optimális újraelosztását, vagyis ahol minden egyes forint ugyan olyan hasznossággal jelentkezik minden egyes fogyasztónál. A lehetséges kollektív transzferkifizetéseket szembe kell állítani a tényleges többletekkel, melyeket a fogyasztó, a termelő és az Állam élvez.

Az állami beruházások megítélését nem önmagukban, hanem hasonló funkciót szolgáló, de azt más alternatív megoldással kielégítő projektekkel összehasonlítva kell megtenni. Ezek a vizsgálatok kimutatják, hogy egy adott célra milyen más módszerekkel (más beruházásokkal, másfajta ingatlanokkal és építményekkel), milyen eredményeket lehet elérni. Ennek jellemzésére szolgál az ún. haszonlehetőség-költség (opportunity cost), mely;

„egy gazdasági jószág következő legjobb felhasználási módjának (vagyis haszonlehetőségének) az értéke, vagyis a feláldozott alternatíva értéke.”

(Samuelson III., 1272.o.)

AZ ÖNKORMÁNYZATOK

Az állami feladatok decentralizálásának keretén belül az Önkormányzatok kapták meg a helyi intézményrendszer működtetésének feladatát, ezzel együtt az ezzel járó fenntartási és építési kötelezettségeket. Az Önkormányzatok szinte korlátlan mértékben lennének képesek a helyi terület- és ingatlanfejlesztési feladatok ellátására - ha lenne hozzá anyagi hátterük. A jelenleg érvényben lévő, és a jövő évtől megújuló építési szabályozás az ő kezükbe adja a rendezési tervek kialakításának lehetőségét, mellyel együtt jár az egyes területek jellegének, funkcióinak, beépíthetőségének meghatározása, a fejlesztés adminisztratív irányítása. Ezért az építéseknek szinte bármilyen feladatot is kell megoldaniuk, minden esetben szorosan együtt kell működniük az illetékes Önkormányzat főépítészével vagy annak munkatársaival.

² Samuelson - Nordhaus: Közgazdaságtan - Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest - 1988

Mint tulajdonosok az Önkormányzatok szabadon rendelkezhetnek ingatlanvagyonuk hasznosítása felett³. Ezzel sok lehetőséget, de nagy terheket is kaptak egyszerre. A lakáseladásokból és helyiségbérleti díjából befolyó összegek csak részben forognak vissza a fenntartási és fejlesztési alapokba, sokszor a költségvetés folyó mérlegének javítását szolgálják csak. Tudomásom szerint csak kevés Önkormányzat tett kísérletet arra, hogy ingatlanvagyonának kezelésére egy olyan portfóliót alakítson ki, mely biztosítja a kiadások és bevételek optimális pénzáramlását.

A „portfólió” a francia portefeuille szóból ered, melynek jelentése „levéltárca”. A pénzpiacon ez a szó egy olyan befektetési csomagot takar, melynek célja az, hogy befektetett összegek megtérülését - a befektető megfogalmazott minimális elvárásainak megfelelő módon - legnagyobb valószínűséggel biztosítsa. Egy ilyen „csomagban” a befektető kockázatvállalási hajlandóságának megfelelően vegyesen fordulnak elő kis kamatozású, de nagy biztonságot nyújtó állampapírok és nagy hozammal kecsegtető kockázati tőkeelemek, rövid-, közép- és hosszabb távra megfelelő arányban lekötvé. Ezek a befektetési elemek megfelelő módon összeállítva képesek kiküszöbölni a piac rapszodikus változásait, és így egy minimális megtérülést képesek biztosítani. A befektetési portfóliók összeállítása matematikailag megalapozott módszereket és megfelelő napi piacismeretet egyaránt követelő szakma. A pénzügyi (befektetési) portfóliók összeállításának analógiájára lehet összeállítani egy Önkormányzat ingatlanvagyonának portfólióját is, figyelembe véve azt, hogy melyek az eladandó-bérbe adandó, az építendő-átépítendő, felújítandó-karbantartandó, a pénzt termelő-felemésztő, azonnali bevételt adó-potenciális értékkel bíró stb. ingatlanok.

PÉNZÜGYI SZERVEZETEK

Mivel az Államnak (kevés speciális esettől eltekintve) nincsenek jelenleg olyan fejlesztési alapjai, melyek közvetlenül építésre fordíthatóak, ezért itt elsősorban a bankokra kell hivatkoznunk, azonban éppen ezek működése az egyik legbizonytalanabb eleme a hazai ingatlanfejlesztési folyamatoknak. A jelenlegi hitelfeltételek mellett ugyanis nagyon nehéz nagy tömegű pénz mozgósítani - az építkezésnek pedig tulajdonképpen ez az egyik legfontosabb alapanyaga. A hitelfeltételek szigorúságára jellemző, hogy a fedezetként szolgáló ingatlanok értéke sokszor két-háromszorosa a felvett hitelnek. Ennek ellenére igen sok még most is a rosszul kihelyezett, be nem hajtható hitelkøvetelés, melyet a bankok kockázati keretük terhére írnak jóvá - vagyis a többi betétessel fizettetnek meg. Ugyancsak a betétesek fizetik meg azokat a ragyogó székházakat, melyeket a bankok maguknak építenek, az adófizetők pedig a bankkonszolidáció vesztesei. Ugyanakkor elgondolkodtató,

³ Városkutatás Kft: Budapest jövője - várospolitikai 2000-ig (Demszky Gábor választási programdokumentuma) - Budapest - 1994.

hogyan a mi pénzünket és külföldről felvett hiteleinket kezelő pénzügyi- és bankszektor tudja felmutatni a legnagyobb éves jövedelmeket. Úgy tetszik tehát, hogy ez napjainkban tulajdonképpen nem a létrehozott értékekkel, hanem a megtermelt veszteséggel arányos, ily módon jogos is, hogy az építésszek keveset keressenek. (Vajon mikor lesz ilyen erős és egységes az építésszektorsadalom az érdekérvényesítés terén?)

Féltetve az elfogult megjegyzéseket a bankszektor működése tulajdonképpen csak a gazdasági jelenségek egyfajta leképezése, így az önmagában, egy átalakuló gazdasági környezetben, hatékony gazdaságpolitika nélkül természetesen nem működhet jól.

A BEFEKTETŐK

Azok között, akik pénzüket ingatlanba helyezik, alapvetően két kategóriát különböztethetünk meg. A magán- és intézményi befektetőket.

A magánbefektetők vagy saját használatukra, vagy pedig kifejezetten tőkájük elhelyezése céljából építenek. Az előbbieket azok, akik maguk teremtik meg otthonukat. Az állami lakásépítés és az ingatlanpiac szerkezeti válsága kényszeríti erre az emberek nagy részét. Egyre többen vannak azonban olyanok, akik bérleményeket építenek, hogy azok jövedelméből hasznot húzva pénzük értékét is megőrizték.

Az intézményi befektetőknek hazánkban még nincs jelentős tevékenységei területe. A fejlett nyugati országokban a nyugdíj- és betegségbiztosítási alapok, életbiztosító-társaságok, ingatlan- és pénzügyi befektetési alapok, kockázati tőkealapok, valamint lakásszövetkezetek a nemzeti ingatlanállományok egy bizonyos részének tulajdonosai. (Svájcban a 15 ezer szociális ellátó intézmény a teljes ingatlanállomány 6%-át birtokolja. - Spierer nyomán)

A VÁLLALKOZÓK

Azok, akik vállalkozási céllal fognak építési tevékenységbe, többnyire kisvállalkozási keretekben, valamilyen építőipari szakmai és gyakorlati háttérrel teszik ezt. Az állami vállalatok átalakulásával jelentősen megnövekedett a kisvállalkozások száma (erről lásd az építőipar helyzetéről szóló fejezetet), de a közép- és nagyvállalatok kategóriáiban is jelentős átalakulást hoztak a külföldi szakmai befektetők, akik magyarországi vállalkozásaikat minimális alaptőkével jegyezhetők be. Míg a hazai kis- és középvállalatok a hitelpiaci feltételek számukra szinte teljesíthetetlen volta

miatt nem képesek versenyképes ajánlatokkal előállni a fővállalkozói pályázatokon, addig a külföldi (rész)tulajdonú vállalkozások magukkal tudják hozni azokat a kedvező hitelfeltételeket is, melyeket külföldi bankjaik nyújtanak számukra. Ezért hát az a jelenség, hogy az ingatlanpiaci fejlesztéseket többnyire külföldi érdekeltségű vállalkozások tudják végrehajtani, mert a hazai pénzügyi háttér nem képes ehhez partnerként hozzájárulni. Ennek negatív következménye az, hogy a külföldiek hozzá magukkal saját építésszeket is, és mindig találnak olyan magyar kollégát, aki neve alatt (természetesen jelentősen átdolgozva, !?) be lehet adni az építési engedély iránti kérelmet.

A külföldi befektetők megjelenése egyébként jótékonyan hatott a magyar kivitelező építőipar színvonalára, és néhány éves fejlődés és átalakulás után elmondhatjuk, hogy a hazai vállalatok európai színvonalon képesek megvalósítani az építési feladatokat. Erről tanúskodnak a fővárosban az elmúlt években külföldi közreműködéssel, de szinte teljes egészében magyar alvállalkozók munkájával épített középületek.

A hazai kisvállalkozások számára a kevés forgótőkét igénylő családirház-építési piac jelent megfelelő tevékenységi területet. Itt (dr. Balázs János szerint) viszonylag jó szakma- és helyismerettel könnyebben lehet eredményeket elérni. A rossz hitelfeltételek nem akadályozzák a munkát, mert a magánépítetők gyakorlatilag folyamatosan szokták fedezni a költségeket a munkák előrehaladtával.

A kisvállalkozások továbblépésének, fejlődésének több akadálya is van - az oly sokszor hangoztatott rossz gazdasági és pénzügyi helyzet mellett;

1. a szervezési és vezetési ismeretek hiánya vagy negligálása, és ebből adódóan az egyszerre több szálon futó, bonyolultabb munkafolyamatok közben tartásának hiánya,
2. ehhez járul a többi társvállalkozó (anyagszállítók, alvállalkozók) munkájának és fizetési hajlandóságának pontatlansága,
3. valamint további sok egyéb feltétel nem teljesülése mellett az építetők szakmai tudatlansága és igénytelensége. Azoké az építetők, akik sajnálnak megfizetni egy kiviteli tervet, akik nem tartanak igényt sem az építésszervező, sem a beruházásokat lebonyolítani képes szervező, sem az építési folyamatot irányító építésvezető, sem a munkák minőségét komolyan befolyásolni képes minőségi ellenőr munkájára, mert úgy gondolják, hogy ezek kihagyásával spórolni tudnak. Valójában azonban az építés során szinte menetrendszerűen keletkező minőségi problémák és

oly gyakori rögtönző barkácsolások sokkal több pénzt emésztnek fel, mind rövid-, mind hosszútávon, mint egy jól szervezett folyamat költségei.

A kisvállalkozások az ingatlanpiacon főképp közvetítéssel, értékbecsléssel foglalkoznak, és ilyen módon többnyire a lakossági lakásmobilitásból adódó igényeket elégítik ki. Ezt a tevékenységet sokszor kapcsolják össze felújítási, bővítési munkákkal, ami elmozdulást jelent a befektetői célú ingatlanpiaci tevékenység irányába.

INGATLANPIACI SZAKÉRTŐK

A privatizációs folyamatok kezdetén a külföldi tőke megjelenésével megjelent az ingatlanok felmérésére, értékbecslésére, kezelésére vonatkozó tevékenységeknek az európai normákhoz történő igazításának igénye is. Azok a külföldi szakértők, akik tanácsadóként, értékbecslőként részt vettek a magánosításban, nem ismerték a magyar (kvázi)piaci viszonyokat, míg a magyar (eddig részlegesen működő) ingatlanpiac szakértői nem voltak tisztában az európai vagyon- és ingatlanértékelési módszerek alkalmazásával.

Ezért indult meg a '90-es évek elején például az ingatlan-értékbecslő képzés, hivatalos és szervezett formában elterjesztve a nyugat-európai ismereteket és szabványokat.

Azok a szakértők, akik a privatizációs folyamatokban részt vettek, többnyire vállalati vagyonértékeléssel foglalkoztak. Az ingatlanok a vállalati vagyonnak csak - a vállalkozás jellegétől függően kicsi vagy nagyobb - részét képezik, ezért a vagyonértékelő és az ingatlanértékelő nem ugyan az a szakma.

Megjelentek a külföldi befektetők is, akiknek szintén szükségük volt helyi ismeretekkel és kapcsolatokkal rendelkező „idegenvezetőre”, aki megfelelő tanácsokkal tudott szolgálni pénzük minél jövedelmezőbb és kockázatmentesebb befektetésére. Ezek az ú.n. tanácsadó cégek, akik sok esetben egy-egy speciális területre szakosodva (pl. szálloda- v. irodaház-piac) naprakész információkkal tudnak szolgálni arról, hogy hol és milyen mértékben érdemes ilyen típusú ingatlanfejlesztésekbe fogni. Ehhez a tevékenységhez a beruházás-megtérülés elméleti ismeretein túl nagyon szoros piackövető- és figyelő információs rendszerrel is kell rendelkezni - és mint már oly sokszor tapasztalhattuk, napjainkban az információ az egyik legnagyobb érték. Ezért hát sokan és sokféleképpen védik is saját „vadászmezőiket” e területen, ezért az építésznek a tervezési folyamat során gyakran kell nehézségeket leküzdenie ahhoz, hogy a tervezési program

megfelelő kialakításához szükséges adatokat (például a népességről, a jövedelemviszonyokról, a beruházási- és fenntartási költségekről, a látogatottságról, stb.) beszerezze.

SZAKMAI SZERVEZETEK

Az alábbiakban Kovács K. közlése nyomán⁴ röviden felsoroljuk azokat a szakmai szervezeteket, amelyek tömörítik az ingatlanpiacon tevékenykedő cégeket és szakértőket, és részt vesznek az Ingatlan Szövetségek Ligájában;

1. *Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége - ÉMSZ*
2. *Felszámoló Kamarája*
3. *Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Országos Egyesülete*
4. *Ingatlanközvetítők és Vagyonértékelők Gazdasági Kamarája*
5. *Ingatlan- és Vagyonkezelők Szakmai Szövetsége - MMSZ*
6. *Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége*

Nem elképzelhetetlen, hogy néhány év múlva e jegyzet olvasói is büszkén tudhatják magukat egyik-másik szervezet tagjának. (Természetesen az Építész Kamarai tagság mellett.)

AZ INGATLANÉRTÉK

AZ ÉRTÉK FOGALMA

Az ingatlan fogalmával már megismerkedtünk, jöjjön hát az érték. Hogy valamilyen kapaszkodót keressünk, nézzünk ezzel kapcsolatosan néhány idézetet:

„Ugyan azt a kincset más-más kézben másképp értékeli.”

Shakespeare

„Minden dolog annyit ér, ahogy érvényesítik.”

Molière

„Az értékek fényes birodalmában sem előttünk, sem mögöttünk nincs számunkra sem mentség, sem igazolás. Egyedül vagyunk, könyörtelenül.”

⁴ Kovács Kinga : Ingatlanmarketing - kézirat

Jean-Paul Sartre

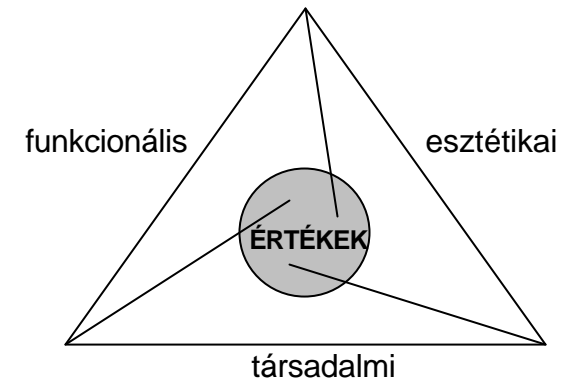
A fenti idézetek jó filozófiai keresztmetszetét adják az ingatlan-értékbecslő munkájának. A tudomány sem könnyíti meg a dolgunkat. A közgazdászok régebben a Marx-i munka-érték elméletet hirdették, amely alaptétele, hogy az áruk értékében elvontan az emberi munka testesül meg. és kizárólag az emberi munka hozza létre. A polgári közgazdaságtan már korán elvetette ezt a megközelítést, és az értéket az árral, a hasznossággal és a ritkasággal azonosította.

Az ingatlanpiacon a konfliktusok nagy része abban rejlik, hogy épp a dolog „szellemi háttere” nem tisztázott, vagyis az értékfogalom relativitásával nincsenek tisztában a piaci folyamat szereplői, vagy pedig nem hajlandók a saját érdekeiken túl tudomásul venni, hogy az ingatlan minden érintett számára mást és mást jelent.

Az alábbiakban megpróbálunk néhány további megközelítést bemutatni;

1. Az értékelemzés módszertana a tárgyak, eszközök kétfajta értékét tartja számon; az esztétikai és az ún. érvényesülési értéket. Az előbbihez is illene némi definíció, de hát az megint külön tudomány, úgy maradjunk annyiban, hogy az egy szubjektív elem. Az utóbbi érték kategória pedig egy tárgy mindama tulajdonságait foglalja össze, melyek kívánatosak az emberek (a felhasználók) szemében. Egy ház esetében ilyen a jó alaprajzi berendezés, a benapozás, a gépészeti felszereltség, és egyéb „praktikus” tulajdonságok.
2. Az ingatlanok esetében egy lehetséges másik megközelítést a következő ábra szemléltet;

2. ÁBRA: AZ ÉPÜLETEK ÉRTÉKTÉNYEZŐI



Az ingatlanok ugyanis - ellentétben a sorozatban gyártott ipari tárgyakkal - mindenki számára egyedi értékeket hordoznak, és épp ebben az egyediségben rejlik viszonylagosan nagy értékük. Nemcsak jól kell működniük, kényelmesen kell szolgálniuk tulajdonosukat vagy bérlőjüket (**funkcionális értékek**), de ehhez megfelelő környezetet, külső és belső tereket, hangulatot is kell szolgáltatniuk (**esztétikai követelmények**). Egy golyóstoll is lehet azonban kényelmes és esztétikus, viszont nem rendelkezik a fenti harmadik tulajdonságcsoporthal, vagyis társadalmi értékeket nem hordoz. Ez utóbbi alatt az ingatlanok gazdasági és kulturális érték megőrző képességét, valamint nem utolsó sorban egyfajta társadalmi réteghez való tartozásnak, bizonyos jövedelemviszonyoknak - és ezen keresztül (egy normálisan működő társadalomban) a társadalmi megbecsülés mértékének kimutatását is értenünk - és elfogadnunk - kell. Ezt az ún. **presztizsértéket** természetesen mással is ki lehet fejezni, például egy drága autóval, vagy egy nercbundával. Ezek azonban nem hordozzák magukban azokat a komplex értékeket, amelyeket az ingatlanok önmagukban képesek kifejezni. Az autó nem tartja gazdasági értékét úgy, mint egy jó helyen épült ingatlan, a nercbunda pedig például nyáron feltehetőleg kibíráhatatlan, ellentétben egy jó hűvös, széljárta verandával.

AZ INGATLANOK ÉRTÉKVESZTÉSE

Az értékvesztést a fenti második érték-megközelítés alapján próbáljuk bemutatni. Értékvesztésről (amortizációról) akkor beszélhetünk, ha az adott

ingatlan valamilyen módon már nem felel meg azoknak a követelményeknek, melyeket vele szemben támasztunk.

Az állóeszközök nyilvántartásának gyakorlata kényszerűségből leegyszerűsíti az értékvesztés kezelését, és százalékos értékben kifejezett ún. amortizációs kulcsok szerint állapítja meg az ingatlanok (és állóeszközök) idővel történő értékcsökkenését. Ezt az ún. könyv szerinti értéket kell az üzleti könyvekben nyilván tartani. A jelenlegi gyakorlatban ez

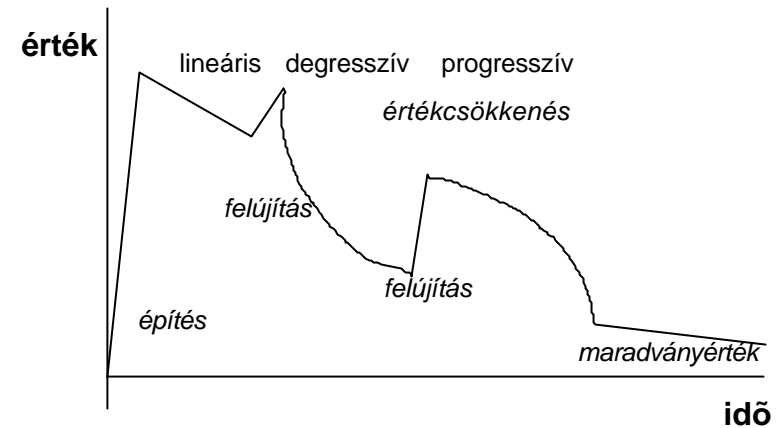
- a hosszú élettartamú szerkezeteknél - 1 %
- a közepes élettartamúaknál - 3 %
- a rövid élettartamúaknál pedig - 6 %

éves elhasználódást jelent.

Ezeknek a kulcsoknak és értékcsökkenés-leírási módszereknek az a jelentőségük, hogy befolyásolni tudják az adott vállalkozás mérlegét (vagyis eredménymutatóit), hiszen kis amortizációs százalékok használata mellett nagyobb nyereséget lehet kimutatni, viszont kevesebb pénzeszköz áll rendelkezésre arra, hogy a gépek, berendezések, ingatlanok felújítását, pótlását elvégezzék. Gyorsított amortizációs leírás mellett természetesen a helyzet épp fordított, és felesleges felhalmozás keletkezik, míg az állóeszköz hasznos élettartama a ténylegesnél rövidebbé válik a könyvelésben. Ez utóbbit akkor célszerű alkalmazni, ha dinamikusan fejlődő vállalkozásról van szó, mely követni kívánja technológia fejlődését, és folyamatosan újítja meg gép- és épületállományát.

Az értékcsökkenés folyamata (illetve annak leképezése) lehet lineáris, progresszív, vagy degresszív. Az értékcsökkenés tényleges függvényében azonban figyelembe kell venni a felújítások által létrejött értéknövekedést, így a függvény tulajdonképpeni formája a következő;

3. ÁBRA: AZ ÉRTÉKSÖKKENÉS GÖRBÉJE



Az épületek értékcsökkenésének fizikai kereteit is megadják a szakirodalomban. dr. Kotsis Endre 1942-ben a következő becsült átlagos élettartam-táblázatot közölte;

- városi bérházak 100 év
- városi családi ház 80 év
- falusi téglaház 100 év
- falusi vályogfalú ház 70 év

dr. Orbán Sándor könyvében⁵ az építmények élettartam-osztályozásának tökeigényesség történő felosztását mutatja be, ahol a hat csoportba sorolt épülettípusok 150 évtől 15 évig csökkenő várható műszaki élettartammal rendelkeznek.

Véleményünk szerint az értékvesztés problémája azonban ennél sokkal bonyolultabb, hiszen a (második típusú érték-megközelítésre hivatkozva) nem veszi figyelembe a társadalmi megítélésben bekövetkezett változásokat. Például egy belvárosi kádfürdő fizikai értelemben lehet kifogástalan állapotban, funkcionálisan képes lenne továbbra is kádfürdőként üzemelni, de a társadalmi körülmények változásával (a lakások komfortfokozatának emelkedésével) épp a működését igazoló igények szűntek meg.

⁵ dr. Orbán Sándor: Építmények élettartamának tervezése - Műszaki Könyvkiadó, Budapest - 1978

És épp ezek a társadalmi folyamatok azok, melyek a legkevesebb biztonsággal jelezhetőek előre, pedig napjaink fogyasztás-orientált, kívülről irányított társadalmában talán a legnagyobb súllyal kellene megjelenniük az építészeti tervezésben.

AZ INGATLANÉRTÉK NÉHÁNY SAJÁTOSSÁGA

E címszó alatt szeretnénk megvizsgálni az ingatlanérték néhány olyan jól és kevésbé jól ismert tulajdonságát, melyet sokszor laikusként is közhelyszerűen használunk. Összevetjük továbbá az ingatlant más, kereskedelmi forgalomban megjelenő áruval, egymás mellé téve piaci „viselkedésüket”.

Tömegtermelés és egyediség

Az ingatlan legfontosabb értékhozó eleme annak egyedisége. Míg a fogyasztási cikkek egymás nyílt vagy rejtett utánzásában, a legjobb megoldások átvételében versenyeznek, addig az ingatlanok esetében a „déláru” kifejezetten hátrányt jelent a megítélésben. Épp ezért nem sikerültek értékhozó és -megőrző szempontból a títustervek és a lakótelepek, mert egyediségüket feladva valamilyen láthatóan uniformizált masszába kényszerítették az embereket. A tömegtermelésnek természetesen gazdasági okai vannak, és ezt könnyen elfogadjuk olyan termékek esetében, melyeket rövid idő alatt elfogyasztunk, felélünk. Azoknak a tárgyaknak az esetében, melyek szorosan hozzánk kötődnek - és lakhelyünk, iskolánk, kedvenc mozink ilyenek - nem fogadjuk el a tucat-megoldásokat, melyek bennünket is tucateberekké alacsonyítanak.

Érdekes ellentmondás az, hogy a fentiekből következően nyilván azt gondolnánk, hogy a tömegcikkek tervezése is pont olyan mechanikus és gyors folyamat, mint gyártásuk, szemben az építészeti tervezés elmélyült, hosszan érlelt folyamatával. Bár ennek tényleg így kellene lennie, a gyakorlati tapasztalatok mást mutatnak. A piacon megjelenő „sztártermékek” sokszor sokkal több időt töltöttek a designerek tervezőasztalán - vagy inkább grafikus modellező programjainak bitjeibe zárva, és a marketingszakemberek számítógépes adatbázisaiban, mint egy-egy hamarjában összehordott családi ház egy magával szemben akárcsak közepesen is igényes építész rajzasztalán. (Itt sajnos még nem nagyon mondhatunk számítógépet.)

A gondos terméktervezésnek a piac diktálja a feltételeit, ugyanis egy-egy jobb - és a vásárlók által még elfogadott - megoldáson csak néhány forintot lehet megtakarítani, akkor ez egy többszázszázalékos gyártási szériában már komoly

nyereséget jelent. Ezeknek a megoldásoknak a „kiegyensúlyozása” a gyártástechnológia, a termékműködés és az adott piac ismereteinek tökéletes összhangján alapul. Érdemes lenne ezt a szemléletet is megismerni - de nem kritikátlanul alkalmazni - az építésztervezőknek is.

Elsődleges igények és luxus

A pszichológusok igényeinket fontosságuk szerint rangsorolják, és azt fedezték fel, hogy ahogy rosszabbodnak környezetünk körülményei, ezen igények kielégítéséről fontosságuk fordított sorrendjében mondunk le (*Maslow*).

Az ingatlanok mind a társadalom, mind az egyén életében elsődleges funkciókat hordoznak. Fizikai létünk alapigényeit mindannyian ismerjük, és ki több, ki kevesebb átéléssel gyakorolja mindennapjaiban az étkezés, az ivás és a szerelem művészetét. Az ember azonban nemcsak fizikai, hanem társadalmi lény is.

Az építés a történelemben társadalomszervező erő volt - gondoljunk csak a Nílus áradása miatt dologtalan parasztkon racionálisan értelmetlen tevékenységek elvégzésével uralkodni tudó egyiptomi fáraókra, akik számára az elkészült mű csupán végeredménye volt egy uralkodási folyamatnak, melynek lényege az alattvalók folyamatos és végletekig történő terhelése, ezzel minden, a hatalmat megkérdőjelező belső erő felemésztése volt. Az épületek nemcsak megépítésükkel, de működésükkel is szolgálták a társadalom - vagy annak egy részének - kohézióját. Gondoljunk csak az athéni városállamok agóráira, ahol a polgárok saját társadalmukat alakították, a Versailles-i kastélyra, ahová a Napkirály magához rendelte-láncolta nemeseit, nehogy azoknak intrikálni támadjon kedvük az udvar ellenőrzött területén kívül, vagy a falusi fonókra, ahol télen kukoricafosztás mellett szövődtek (a társadalom újatermeléséhez szükséges) szerelmek és hagyományozódott át (a társadalom fennmaradásához szükséges) kultúra.

Tehát az épületek használati funkciója közvetlen és közvetve is mind az egyén, mind a társadalom részére elsődleges értéknek mondható. Mindezek felett az igazán komoly luxus fogalmára nem a lehajtható fedelű sportkocsik és főképp nem az acid-dance party-k, hanem leginkább valamilyen nagy ívű épület vagy elegáns belső tér képzetét hívjuk elő magunkban.

Kereslet és kínálat

A fogyasztási javak piacát a kereslet és kínálat befolyásolja, Ideális esetben ez képes meghatározni a javak árát és ezzel befolyásolja termelésük mennyiségét is. Ahogy azonban azt az előző fejezetben láttuk, az ingatlanpiac a fogyasztói javakétól kissé eltérően működik, itt az árakat olyan közvetett tényezők is befolyásolják, mint a demográfiai adottságok, a jövedelmek hosszú távú alakulása, az ingatlanállomány tartalékai, a közlekedési hálózatok fejlődése, stb. Ezért az ingatlanpiaci kereslet a fogyasztási javak piaci keresleténél sokkal rugalmatlanabb (akárcsak az alapvető fogyasztási cikkeké), és sokkal kevésbé képes gyorsan reagálni a piaci változásokra. A kínálat változása pedig csak a fenti rugalmatlanság miatt csak hosszabb idő múltán tud hatni a piacra (prof. Csillaghy szerint⁶) a következő okok miatt:

- az új épületek viszonylag kis részt képviselnek az ingatlanállományban
- az előtanulmányok és a megvalósítás ideje igen hosszú
- ezért (és a szabályozások, engedélyezések során) elvesztett időt a befektetett tőke veszteségként tartja számon
- az épületek kínálatát nem a tényleges társadalmi igények, hanem a befektetendő tőke igényei diktálják

A körülmények, gazdasági feltételek megváltozására az ingatlanok használatának megváltoztatásával követhető, tehát nem kell megválni az ingatlantól, nem kerül piacra. Például a család bővülésével nyilván csökken az egy főre jutó lakóterület, de ezt a szobák átrendezésével egy bizonyos tűréshatárig fel lehet venni. Egy másik jelenség napjainkban az, hogy az ingatlan jó elhelyezkedésének kihasználására azt lakásból irodává lehet átalakítani, hiszen az irodabérleti piac viszonylagosan jól fizető keresletet tudott biztosítani.

A kereslet-kínálat szabályai egyébként is ingatlantípusonként változóan érvényesülhetnek. A lakáspiaci luxusingatlanok és garzonok viszonylagosan jobb forgalomképességét épp az magyarázza, hogy a gazdagabbak könnyebben tudnak, a kis lakásban élők pedig gyakrabban kénytelenek körülményeik megváltozására reagálni.

Vannak olyan ingatlanok is, melyek teljesen kivonhatóak a piac érvényességi köréből. Ilyenek a nagy jelentőségű, történelmi vagy kulturális épületek, az

⁶ prof. Csillaghy József: Introduction à l'économie (Bevezetés a gazdaságtanba) kézirat - ford. Rostás Zoltán

Állam működtetésének épületei, stb. Ezek értékének meghatározása egészen más szemléletet kíván, mint a piacon értékesíthető ingatlanoké, sokkal árnyaltabb és összetettebb feladat.

Biztonság és kockázat

A befektetők döntéseik során két szempontból mérlegelik pénzüik elhelyezését; a biztonság és a hozam szemszögéből. A tőkeigényes piacok jellemzője, hogy egy kiegyenlített működés esetén e két tényező szorzata megközelítőleg állandó, vagyis a nagy biztonságú befektetések (például az állampapírok, bérházak) hozadéka viszonylag kisebb, mint az ú.n. kockázati tőkéné, ami már a nevében is mutatja, hogy abban a bukás veszélye nagyobb valószínűséggel van jelen. (Épp ez mutatja egyébként a magyar gazdaság működésének anomáliáit, hogy nálunk az állampapír az egyik legjobban fizető befektetés.) A biztonság és a hozam szempontjai a tőke működésében az értékmegőrzésben és a jövedelem-termelő képességben jelennek meg.

A kockázat sokféle módon jelenhet meg. Egyik legfontosabb a politikai kockázat, mely egy államforma vagy kormányzati rend megváltoztatásával felborítja az addig kialakult „játékszabályokat”, vagyis a gazdasági, jogi és szabályozási környezetet valamilyen új preferenciák szerint változtatja meg. Vannak piaci kockázatok, melyek egy olyan sok befolyásoló tényezővel rendelkező piacon, mint az ingatlanokén sokféle formában jelenhetnek meg; például a fizetőképes kereslet csökkenésével az állami-önkormányzati-banki hitelfeltételek rosszabbodása, a támogatások megvonása, a munkanélküliség növekedése stb. miatt. Mivel az ingatlanpiac a gazdasági rendszer talán legnagyobb piaca, ezért ide szinte minden hatás „begyűrűzik”, szinte minden társadalmi jelenség azonnal érezteti hatását.

Általános vélekedés az, hogy az ingatlan-befektetés viszonylag nagy biztonsággal és kevés problémával működik. Ez nem feltétlenül igaz így. A szakirodalom ezt a jelenséget vizsgálva bemutatja a saját tőkerész nagyságának hatását az ingatlanjövedelmek biztonságára. Arra a következtetésre jut, hogy ha a tulajdonos nagy saját tőkerésszel rendelkezik, akkor igaz lehet ez a megállapítás, hiszen a kereslet csökkenése esetén bevételeinek és kiadásainak átcsoportosításával (pl. az amortizációs alap feltöltésének felfüggesztésével, a saját jövedelem csökkentésével) könnyebben tudja áthidalni a nehézségeket. Az ingatlan-befektetések zöme azonban nagy hitelhányaddal valósul meg - főképp a kiegyensúlyozott gazdasági és pénzügyi helyzetben lévő országokban, ahol 10-30 % saját tőkerésszel nyugodtan lehet ingatlan-befektetésbe fogni, mert a gazdasági szabályozók

stabilitása lehetővé teszi a hosszú távra történő tervezést. Ebben az esetben a saját tőkére vetített tőkemegtérülési mutatók természetesen magasabbak, mint a 100 %-os magántulajdon esetén, de a keresletcsökkenésben rejlő kockázatok is nagyobbak, mert ezek kezelésére az eladósodott, és a hiteltörlesztéseket fizetni köteles tulajdonosnak sokkal kisebb pénzügyi „mozgástere” adódik. Tehát a nagy saját tőkerész kisebb megtérülési hányadot, de nagy stabilitást, míg a hitelekkel történő építés ezzel ellentétesen nagyobb megtérülést nyújt jóval nagyobb kockázat mellett. A tőkés tehát az eladósodás mértékének megválasztásával egyrészt megválasztja a vállalt kockázat mértékét, másrészt pedig ezzel nyilvánítja ki közvetett módon véleményét az adott gazdasági környezetről, az abba fektethető „bizalmi tőkére”. Az ingatlan értékének meghatározása során mindezeket figyelembe kell venni.

Részleges piac

Olivier Juillard⁷ szerint az ingatlanpiaci termék - ellentétben a fogyasztási piac sok más termékével szemben - nem „liberális”, vagyis nem tud a szabadpiaci elveknek megfelelően működni. Ennek okai a következők;

- az ingatlanok nem vesznek részt egy nagyszabású szabad versenyben, melyben az egyes termékek elcserélhetőek, és egymással kiválthatóak
- nincs egyensúly a kereslet és a kínálat között, tehát az árak kialakulását ez nem - vagy csak részben - tudja befolyásolni
- az árak nem rugalmasak, nem követik a kereslet-kínálat változásait, mint ahogy a termelés (az építés) sem tud jellegénél fogva erre gyorsan reagálni
- a piaci szereplők nincsenek birtokában az összes, a döntések meghozatalához szükséges információnak, a piac szétszórt és sokszor szervezeten
- a bérleti díjak és a lakbérek nem a valós költségeket és ráfordításokat tükrözik, tehát ezek kialakítása ad-hoc jelleggel történik
- az állami beruházásokban - különösen a lakásépítésben - keverednek a gazdaságosság és a szociálpolitika egymásnak ellentmondó szempontjai

A fenti tulajdonságok miatt van az, hogy az ingatlan értékének meghatározása során nagyon sok, látszólag egymással távoli kapcsolatban lévő tényező mérlegelését kell megtenni.

⁷ EPLF / IREC (Lausanne) - BKE és Proconsult Kft (Budapest): Ingatlanvagyon, lakáspolitikai és piacgazdasági Magyarországon és Svájcban (konferenciaanyag)

A HAZAI ÉRTÉKBECSLÉS KIALAKULÁSA

A GAZDASÁGI RENDSZERVÁLTÁS

A piacgazdaságba történő átmenet egyik következménye az, hogy kiszélesedett az egyébként a magánforgalom területén már létező ingatlanpiac. Ez a vállalatok és a szövetkezetek kötelező átalakulásának, a lakások és a vállalati vagyon privatizációjának, az Önkormányzatok vagyonhoz juttatásának valamint a kárpótlás által gerjesztett másodlagos forgalomnak tudható be. A piacnak több, eddig nem létező szegmense alakult ki. Az ipari ingatlanok adás-vételének nagy akadályja az, hogy egyrészt maguk a vállalatok részben vagy egészen rossz struktúrával, rossz állóeszköz-állománnyal, termelési profillal, termékszerkezettel rendelkeznek, így vagyonértékük igen alacsony - főképp egy potenciális nyugati befektető körében. Másrészt a vagyon részét képező ingatlanállomány pedig többnyire teljesen elhanyagolt állapotban, felújítás és karbantartás nélkül „vésztelek” a szocializmus utolsó reménytelen éveit, ezért a befektetőknek igen nagy összeget kell már a működtetés elején áldozni ezek rendbehozatalára. Ez természetesen rontja a tőkemegtérülési mutatókat, ezért kerülnek eladásra sokszor a közvélemény által oly alacsonynak vélt áron bizonyos hajdan jobb időket megélt vállalatok.

A lakáspiac alakulásáról a negyedik fejezetben szólnunk. Napjaink ingatlanpiacának „sztárja” az irodaház. Ezek elszaporodásának hátterében a gazdasági átalakulásból eredő igényeket lehet felfedezni, melyek egyrészt a hazánkban megjelenő külföldi cégek (saját) magas színvonalon épített irodáinak, másrészt pedig a fokozatosan kialakuló és bővülő hazai vállalkozói kör (többnyire bérelt) irodaigényének kívánnak megfelelni. A vállalkozói tőke szinte ezt az egyetlen befektetési formát preferálja az ingatlanpiacon, mert egyelőre erre ígérkezik fizetőképes kereslet. Így néhány éven belül például Budapesten megduplázódhat a bér- és saját tulajdonú irodahelyiségek alapterülete. (dr. Pál Ilona). Érdekes, hogy az irodapiac telítettsége három éven belül bekövetkezett - vagyis az épített és folyamatosan épülő irodaingatlanok már kínálati piacot teremtettek, mert a magyar kisvállalkozások, akiknek irodaként használt lakásaikból át kellene lépniük a bériroda-piacra, még vagy nem képesek ennek anyagi fedezetét kitermelni, vagy nem kívánják az (eredeti) tőkefelhalmozási folyamatot megszakítani költségeik növelésével. Ennek következményeként az irodapiac bérleti díjainak növekedése megtorpan, és némi visszaesés is mutatkozik e területen. A piaci folyamatok logikus következményeképpen megindul majd néhány éven belül

(ahogy a Párizsban napjainkban is zajlik) a feleslegessé vált irodák lakássá alakításának folyamata. Nálunk ennek viszonylag jó feltételei vannak, mert sokszor bérházak kerültek irodai célú átalakításra főként a budapesti Belváros területén.

AZ INGATLANOK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS MINT SZAKMA

Az értékbecslés egyrészt már régóta létező szakma, hiszen az ingatlanpiac kialakulásával mindig szükség volt olyan független szakemberekre, akik az ezzel kapcsolatos ügyekben tanácsot tudtak adni, ítéleteket tudtak alkotni, vagy segíteni tudták a befektetők döntéseit. A két világháború között hazánkban is voltak ennek neves szakemberei, mint például dr. Kotsis Endre, aki az „Épületek értékelése” c. munkájával bizonyította, hogy ennek a szakmának elvi és eljárásbeli alapjait már elődeink letették.

A szakma reneszánszát a '70-es évek brit ingatlanpiacának fellendülése hozta magával, amikor is az ingatlanmozgásokat előkészítő értékbecslések eljárási és tartalmi sokfélesége, szakmai színvonalának rapszodikussága (és az ebből következő feltehetően rossz „találati arány” a becslésekben) elégedetlenséget szült a megrendelők körében. Az értékbecslők szakmai összefogásának eredményeként megszületett egy olyan útmutató (Red Book - a fedele miatt nevezték el így) mely lefektette és egységesítette az értékelési tevékenység szakmai alapjait. Az ezt létrehozó bizottság javaslatára - az angol példa sikere nyomán - 1981-ben megalakult az Állóeszközértékelők Európai Csoportja, a TEGOVOFA, - újabban rövidebbre véve nevét TEGOVA) melynek célja, hogy az európai állóeszköz-értékelő szakemberek számára egységes szakmai irányelvekkel szolgáljon, és nézeteiket egységesen képviselje az átalakuló-egységesülő Európai Közösségben. Az általuk 1985-ben megjelentetett (megint csak a borítója miatt) „Kék könyv”, majd ennek kiegészítései szolgálnak gyakorlatilag az értékbecslők számára európai szabványként.

Hazánkban az értékbecslés iránti igényt a gazdaság szerkezetének átalakulása gerjesztette. A vállalkozások átalakulásával és tulajdonba adásával megjelentek azok (a főképp külföldi) befektetők, akik pontosan szerették volna tudni egy vállalkozás piaci értékét. Ezért a tranzakcióban

résztevő vállalatok vagyoneértékét, és ezzel együtt a vállalatok ingatlanállományának értékét viszonylag pontosan meg kellett határozni. Az e célból külföldről érkező értékbecslők jól ismerték az értékelés módszertanát, de nem ismerték a hazai viszonyokat, míg az ezeket ismerő magyar szakemberek nem voltak képesek korszerű módszerekkel készült, megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel bíró értékelési bizonyítványokat kiállítani. Ezért jött létre a 90-es évek elején a két, majd háromszintű ingatlanforgalmi értékbecslő-képzés. Értékbecslést csak legalább a középfokú tanfolyam eredményes elvégzését igazoló bizonyítványt szerzett, és az ehhez járó anyakönyvi számmal bejegyzett szakértő végezhet.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS TERÜLETEI

Az az építész, aki a teljes beruházási folyamatot követi, netán még kézben is tarja, az több okból is rászorulhat értékbecslő kollégája segítségére. Rögtön a kiválasztott telek felértékelésével kezdődhet az együttműködés, majd a kölcsönt nyújtó bank számára hitelfedezetül szolgáló ingatlanok értékét is meg kell határozni. Szerepe lehet az értékbecslőnek akkor, ha a szomszédok értékcsökkenésre hivatkozva támadják az építetöt, vagy ha az építetők közötti konfliktus miatt az építkezés valamilyen okból leáll, és véleményt kell alkotni annak részleges értékéről. Az építkezés után, amikor az építetöt perli be az építést az általa elkövetett tervezési hibák következményei miatt, akkor ennek értékcsökkentő hatását is az értékbecslőnek kell megállapítania.

Nagy szerepe van továbbá a bírósági gyakorlatban, ahol a vita tárgya valamilyen ingatlan és a hozzá tartozó jogok elosztása. Az értékbecslés célja lehet még az ingatlanok adásvételénél való közreműködés, ahol is a megbízó felkérésére az építész és az értékbecslő (együtt vagy külön-külön) mondanak véleményt az ügylet „jóságáról”. Értékbecslést kell végezni továbbá üzletek, lakások, irodák bérleti díjának megállapításához, az önkormányzati lakások elidegenítéséhez (eladásához), építésrendészeti bírság kiszabásához, vállalkozások alapításához, kisajátítási eljárásához, biztosítások megkötéséhez, vagyis szinte minden olyan tevékenységhez, ami az ingatlannal kapcsolatos.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZEREI

Az ingatlanok értékbecslésének módszertanát sok könyv⁸, cikk tartalmazza, és hosszú (és drága) tanfolyamokon lehet ennek a szakmának az alapelemeit

⁸ dr. Hajnal István: Gazdasági ismeretek II. (tankönyv a középfokú ingatlanforgalmi értékbecslő tanfolyamokhoz) - ÉGSZI, Budapest - 1991.

elsajátítani. Ezért itt csak néhány alapelvet sorolnánk fel ahhoz, hogy az építész érteni és értelmezni tudja az értékelési bizonyítványt, melyben az értékbecslő közli vizsgáldásának eredményét.

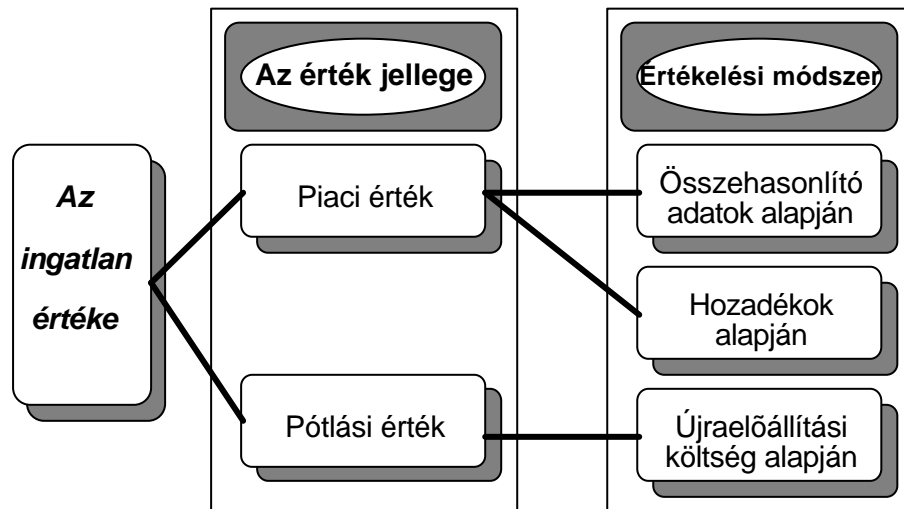
Az értékelés célja, hogy meghatározza az ingatlan értékét. Ez ugyan banálisan hangzik, de mégis felveti a kérdést; mi is az az érték? A bevezetőben említettük, hogy az ingatlanoknak nagyon sok megjelenési formája van, egyszerre személyes és nemzeti vagyontárgy, egyszerre mindennapos használati tárgy és féltett befektetés. Melyik tulajdonsága és kinek a számára jelent értéket?

A filozófiai megközelítést a gyakorlat úgy hágta át, hogy

- csak annak számára határozza meg az értéket, aki azért hajlandó fizetni,
- és olyam mértékben, amennyit hajlandó fizetni.

Az értékelést kétféle **jelleggel** történhet;

1. az ingatlan piaci (forgalmi) értéke, vagy
2. újraelőállítási (pótlási v. építési) költsége alapján.



Az értékelésnél törekedni kell a piaci, összehasonlításos vagy hozadékszámításos alapú érték megállapítására, és csak kivételes esetben (egyedi, nagy értékű, megrongálódott ingatlanoknál) lehet az építési (újraelőállítási,

pótlási) költség és az avultság (amorizáció) számbavételével értéket képezni. Ebből következik, hogy telkek, földterületek értékelését csak a piaci (összehasonlító) értékelés módszereivel lehet meghatározni, mert itt nem beszélhetünk újjáépítési v. pótlási költségről - hiszen telket ugyebár nem egykönnyű építeni.

A piaci érték pontos definíciója a TEGOVOFA⁹ szerint így hangzik;

„...azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható...”

A piaci értéket kétféle **módszerrel** lehet meghatározni;

1. **összehasonlító ingatlanpiaci adatok** segítségével (vagyis amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanoknak a tényleges forgalomban realizált értékét módosítjuk az ingatlanok értéknövelő v. értékcsökkentő tulajdonságai alapján) Magyarul azon a környéken hasonló ingatlanok mennyiért keltek el a közelmúltban? (angol neve: OMV - Open Market Value)
2. **a hozadékelvű értékelés módszerével** (vagyis annak alapján, hogy az adott telken az adott létesítmény milyen tőke megtérülési mutatókat lenne képes produkálni megépítése, átalakítása vagy további működése esetén) Vagyis az adott telken vagy épület legfeljebb annyit ér, amennyit a létrehozásához, megvételéhez befektetett tőke és az üzemeltetése során elvárt hozam (diszkontált)¹⁰ különbözeteként mennyi hasznot hoz (angol neve: DFEV - Discounted Future Earning Value)

Az előbbi módszert általános céllal, a piacon jól mozgó ingatlanok esetén, az utóbbit pedig főképp speciális ingatlanfejlesztési döntések meghozatalánál és telkek értékelésénél használják.

A pótlási érték jellegű ingatlanérték meghatározásának **módszere** a:

3. **a nettó pótlási (újraelőállítási) költség elvű értékelés** módszerével (vagyis annak alapján, hogy az adott ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal és értékekkel rendelkező új ingatlan építése az adott helyen - költségvetés

⁹ TEGOVOFA: útmutató az állóeszközök értékeléséhez -FÜTI Omega Kft - PROCONSULT Kft, Budapest - 1994.

¹⁰ Azok számára, akik érdeklődnek a pénzügyi matematika iránt, ajánlom figyelmükbe; dr. Sarlós Miklós - dr. Hajnal István: Mérnök-gazdasági számítások I-II. egyetemi jegyzet, BME Építész-mérnöki Kar -1993.

vagy költségbecslés útján meghatározva - mennyibe kerülne napi folyó áron, és ez az új érték mennyivel csökkentendő a fentebb tárgyalt elhasználódás miatt) Magyarán mennyibe kerülne, ha ugyan azt (a funkciót), ugyan ilyen állapotban, ugyan ide ugyan meg kellene már építeni... (angol neve: DRCV - Depreciated Replacement Cost Value)

Ezt a módszert csak akkor szabad alkalmazni, ha nem megfelelőek a rendelkezésre álló piaci információk, vagy egyedi, erősen korlátozott forgalmú ingatlanok (kikötők, olajfinomítók, repülőterek stb.) értékelését kell elvégezni. A hazai ingatlanértékelési gyakorlatban sajnos azonban épp ezt a módszert alkalmazzák a leggyakrabban főképp azok a magánszakértők, akik nem képesek elvégezni bizonyos gazdaságossági- megtérülési számításokat, vagy nem tudnak hozzájutni a tényleges forgalmi adatokhoz.

Az egyes értékelési módszerek menete dr.Hajnal nyomán¹¹ a következő:

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLANPIACI ÉRTÉKELÉS MENETE:

1. összehasonlító adatok gyűjtése
2. az alapár meghatározása
3. értékcsökkentő- és értéknövelő tényezők számba vétele
4. az alapérték módosítása a fentiek alapján - értékképzés

A HOZADÉKELVŰ ÉRTÉKELÉS MENETE:

1. hasznosítási alternatívák keresése
2. kiindulási adatok gyűjtése
3. évi nettó jövedelem számítása
4. tőkésítési kamatláb meghatározása
5. megvalósítási költségek számítása
6. értékképzés

AZ ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS MENETE:

1. újraelőállítási költség meghatározása
2. élettartam-vizsgálat
3. avulás számítása
4. telekérték meghatározása
5. értékképzés

¹¹ dr.Hajnal István: Gazdasági ismeretek - tankönyv az értékbecslő szaktanfolyam hallgatói részére - ÉGSZI, 1991

AZ INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉSBEN HASZNÁLT FOGALMAK

AZ INGATLANHOZ KÖTÖDŐ JOGOK

Tulajdonjog, használati jog, haszonélvezet, szolgalmi jog, jelzálogjog, elő- és visszavásárlási jog, tartási és életjáradéki jog - ezen fogalmak tartalmával és megjelenési formájával nyilván találkoztak már építési jogi tanulmányaik alatt.

ALAPTERÜLETEK

- **bruttó szintterület** - az épület teljes, összes bruttó alapterülete
- **beépített tényleges alapterület** - a talajnedvesség elleni szigetelés síkjában mért terület, egy szinten
- **nettó alapterület** - a burkolat felett 1,50 m magasságban, az épületen belül mért területek (bruttó terület - tartószerkezet, válaszfalak, lépcsők)
- **hasznos alapterület** - azok a területek, amelyek az épület főfunkciójának kielégítésére szolgálnak
- **bérbe adható alapterület** - azok a helyiségek, amelyeket a bérlő igénybe vesz. A közös helyiségek ill. alapterületek (pl. közlekedők) bérleti díját vagy valamilyen általányban, vagy semmilyen módon nem fizetik ki.

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

A szakirodalom gyakran tárgyalja, hogy az értékképzés során melyek azok a szempontok, amelyek alapján az ingatlanok kiválasztása történik - a vásárló részéről - illetve a várható piaci árának meghatározása folyik - az eladó részéről. Természetesen ez minden kultúrában más és más, és a szempontok nemcsak térben, de időben is nagy szórást mutatnak, ezért nem meglepő, hogy minden, a témával foglalkozó szakember tud új ötletekkel, szempontokkal szolgálni. Álljon itt ennek illusztrálására a téma egyik jeles ismerője, Takács Nándor által szerkesztett folyóiratban¹² közölt eredmények alapján egy összehasonlító táblázat lakások illetve intézményi székházak (irodaházak) kiválasztásának szempontjaihoz, melyeket fontosságuk csökkenő sorrendjében közlünk.

¹² Takács Nándor (szerk.) - Ingatlan értékelési füzetek - 13.szám

| Lakás értékelési szempontjai (Facskó G. nyomán) | Székház értékelési szempontjai (Szabó L. nyomán) |
|---|--|
| vízszigetelés | pozitív pontszámok |
| biztonság | azonnali beköltözhetőség |
| komfortérzet | metrómegálló 100 m-en belül |
| légszennyezettség | tetőtér, telek bővíthetősége |
| utcai-udvari elhelyezkedés | csak kisebb átalakítások bekölt. előtt |
| lakhatóság | meglévő előadóterem |
| tájolás | jó irodaelrendezés (alaprajz) |
| átalakíthatóság (iroda) | metrómegálló 300 m-en belül |
| helyzete a lifthez képest | villamosmegálló 100 m-en belül |
| telefon | közepes méretű átalakítások igénye |
| a környék ellátottsága | Kiskörúton belül |
| szomszédok | buszmegálló 100m-en belül |
| (tömeg)közlekedés | főútvonal mentén |
| zajhatások, zajszint | stb. |
| átalakíthatóság (lakásfunkciók) | negatív pontszámok |
| emeleti elhelyezkedés | osztatlan közös tulajdon |
| belmagasság | olajtüzelésű fűtés |
| bútorozottság, bútorozhatóság | bizonyos árszint felett |
| falszerkezetek anyaga | stb. |
| fűtés módja | |

Az ingatlanok értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító alapárakat értéknövelő és értékcsökkentő tényezőcsoportok alapján lehet módosítani. Ezek a következők;

- 1 **az ingatlan elhelyezkedése** - a városon belül, elsősorban annak az elsődleges funkciónak (szerepnek) megfelelően, amelyet az ingatlan betölt
- 2 **megközelíthetőség** - elsősorban tömegközlekedéssel, de bizonyos esetekben az áruszállítási vagy gépkocsi közönségforgalmi és parkolási lehetőségek is fontosak
- 3 **funkcionális elrendezés** - megfelel-e a kiválasztott ingatlan az adott célnak, illetve milyen átalakítások szükségesek benne
- 4 **jogi rendezettség** - az ingatlan tulajdonviszonyai tiszták, terheletlen, és nincsenek rajta olyan jogok sem, amelyek a használatot korlátozzhatják (haszonélvezet, szolgálat, stb.)
- 5 **tartószerkezeti állapot** - a legfontosabb szerkezeti elemek „jósága”, hiszen cserélésük vagy átalakításuk hatalmas összegeket venne igénybe
- 6 **infrastrukturális adottságok** - a működtetéshez szükséges, és viszonylag jó állapotú rendszerek megléte. A víz-gáz-villany mellett itt a kommunikációs rendszereknek (gyengeáramú bekábelezettség) egyre nagyobb a szerepük
- 7 **átalakíthatóság / bővíthetőség** - az ingatlan későbbi használata során milyen könnyen tudja követni az igények változásait - milyen rugalmasan lehet átalakításokat végezni rajta