

INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE



ÁLTALÁNOS ISMERETEK INGATLAN



INGATLAN

A föld és a rajta lévő
felépítmény



A különböző földterületek és ingatlanok, különböző értékelési eljárásokat igényelnek, befolyásolják az utasításokat és a végső értékelési jelentés tartalmát. A következő öt kategóriát különböztetjük meg:

- Tulajdonos által használt ingatlanok
- Befektetési célú ingatlanok
- Fejlesztési ingatlanok (tervek)
- Kereskedelmi potenciál alapján értékelt ingatlanok
- Speciálisan (sajátosan) fogyatkozó értékű földterületek

A tulajdonos által használt ingatlanok



Befektetési célú ingatlanok

- ◆ A jövedelem termelő ingatlanok értékelése egyedileg történik.
- ◆ Amennyiben az ingatlan egy portfólió része és értékesítésére is csak a portfólió részeként kerülhet sor az értékbecslés tükrözze az ingatlan portfólióban elfoglalt helyzetét, tükrözze és indokolja az esetleges diszkontot, vagy prémiumot.

Fejlesztési ingatlanok

Az értékbecslésben minden esetben
el kell végezni az
érzékenységvizsgálatokat a helyes
kockázat felmérés érdekében
(költség, időbeni ütemezés, bevétel,
piaci környezet változása, stb)

Kereskedelmi potenciál alapján értékelt ingatlanok

- ◆ A kereskedelmi ingatlanok esetében ki kell térni a működés közbeni és feltételezett üres állapot közötti különbségekre.
- ◆ Csak ingatlant lehet értékelni (nem számíthatók be a az értékbe pl a good-will, vagy az üzemeltető személyéhez kötött engedélyek, jogosultságok, stb.

Speciálisan (sajátosan) foglalkozó értékű földterületek

Különleges figyelmet kell a hitel
futamidejére és profiljára fordítani,
amelybe beletartozik a kamatok és a
tőke-visszafizetés dátuma, és annak
viszonya a speciálisan (sajátosan)
foglalkozó értékű földterület
kiterjedéséhez, valamint a kitermelés
és/vagy hasznosítás tervezett
programjához.

ÁLTALÁNOS ISMERETEK ÉRTÉKBECSLÉS



Az értékelések végrehajtása
megfelelő szinten hozzáértő
értékelők által történjen, az
országra jellemző szabályokat
követve

TÖRVÉNYI SZABÁLYOZÁS

Az értébecslések tartalmi és formai követelményei:

–**26/2005 (VIII.11) PM rendelet**

–**25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet**

a termőföldnek nem minősülő ingatlanok
hitelbiztosítéki értékének
meghatározására vonatkozó módszertani
elvekről

–**EVS 2003**

Az értékbecslések során alkalmazott területi mutatók

- ◆ Bruttó alapterület
 - ◆ Összes bruttó terület
 - ◆ Nettó terület
 - ◆ Hasznos (bérbe adható) terület
- 
- A stylized, layered mountain range graphic in shades of teal and blue, located in the bottom right corner of the slide.

Érték

- ◆ Piaci érték
- ◆ Hitelbiztosítéki érték
- ◆ Használati érték
- ◆ Biztosítási érték
- ◆ Eszmei érték
- ◆ Felszámolási érték
- ◆ Műszaki érték
- ◆ stb

Tulajdonjog

A Ptk. 94.§ (1) bekezdése szerint minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet.

A tulajdonost a dologra vonatkozó legszélesebb körű jogosultság illeti meg, mely kiterjed a teljes körű rendelkezési jogra (arra is, hogy a tulajdonjoggal a tulajdonos felhagyjon). Ezen túlmenően a tulajdonost illeti a birtokvédelem joga a tulajdonjog védelme (a tulajdonjog védelme (a tulajdoni igények nem évülnek el, jogos önhatalom stb). A tulajdonos ugyanakkor köteles viselni a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Az értékbecslés a felhasználás
céljának megfelelően kell hogy
készüljön

Piaci érték (EVS 2003)

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen a földterület és az épületek tulajdonjoga értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és hajlandóságot mutató vevő között magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan került piacra, hogy a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést, és hogy az ingatlan természetét figyelembe véve elegendő idő áll rendelkezésre az értékesítési tárgyalások lefolytatásához.

ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK



Piaci összehasonlítás

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe vont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői.

Az így kapott számítások eredményei kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Költség alapú értékbecslés

A költség alapú módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői (telek + felépítmény) értékeinek összegzésével határozza meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

**az ingatlanérték a következő képlet,
illetve algoritmus szerint kerül
meghatározásra:**

Ingatlanérték =

A felépítmény költség alapú
módszerrel meghatározott értéke, az
avulások figyelembe vételével + a
telek piaci összehasonlítással
meghatározott forgalmi értéke

A költség alapú értékbecslés fajtái

- ◆ Nettó pótlási költség alapú
- ◆ Nettó újraelőállítási költség alapú

Nettó pótlási költség

A a nettó pótlási költség azzal az összes költséggel egyezik meg, amelyért egy **funkciójában, teljesítőképességében azonos**, de korszerű technológiával létrehozott eszköz az értékelt eszköz helyén működőképesen előállítható.

Újraelőállítási költség

Az újraelőállítási költség azzal az összes költséggel egyezik meg, amelyért egy **funkciójában, teljesítőképeségében és megjelenésében azonos** eszköz az értékelt eszköz helyén működőképesen előállítható.

Ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével:

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevé尔特ermelővé tehetőek széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV, Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevé尔特ermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt alakítjuk át értékke.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételeit alakítjuk át értékke úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\text{Érték} = \frac{\text{Éves nettó bevétel}}{\text{Hozamráta}}$$

ÉRTÉKBECSLÉSEK TARTAMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

- ◆ Az ingatlan azonosítása
- ◆ Az értékbecslő adatai, jogosultsága
- ◆ A megbízás körülményei
 - A megbízó személye
 - Az értékbecslés célja
- ◆ Helyszíni szemle időpontja
- ◆ Az értékbecslés fordulónapja
- ◆ Az értékbecslés érvényessége
- ◆ Az érték-megállapítás során alkalmazott módszerek
- ◆ A megállapított érték
- ◆ Egyéb szükséges információk
- ◆ Dátum, aláírás

Az értékbecslés tartalmi felépítése

ELŐZMÉNYEK

- ◆ A megbízás körülményei
 - Megbízó
 - Az értékbecslés célja

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

- ◆ Az értékbecslés felhasználhatósága
- ◆ Korlátozó körülmények
- ◆ Felhasznált adatok
- ◆ Helyszíni szemle időpontja, körülményei

AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- ◆ Azonosító adatok
- ◆ Tulajdoni helyzet
- ◆ Terhek és jogok
- ◆ Számszaki jellemzők
- ◆ Vonatkozó építéshatósági, vagy más hatósági rendelkezések
- ◆ Funkció
- ◆ Műszaki jellemzők és állapot
- ◆ Alternatív használatok
- ◆ Fejlesztési lehetőségek, vagy korlátok

KÖRNYEZET

- ◆ Általános információk
- ◆ Infrastruktúra
- ◆ Gazdasági környezet

INGATLANPIACI JELLEMZŐK

ÉRTÉKBECSLÉS

- ◆ Módszertani leírás, az alkalmazott módszer(ek) indoklása
- ◆ Értékelés, legalább két módszer együttes alkalmazásával
- ◆ A végső érték meghatározása a különféle módszerekkel becsült értékek összevetésével

MELLÉKLETEK

- ◆ Tulajdoni lap másolat
- ◆ Térképkivonat
- ◆ (szabályozási terv kivonat)
- ◆ Alaprajz (szükség szerint más műszaki dokumentációk)
- ◆ Fotók
- ◆ Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló dokumentumok
(szerződések, megállapodások, stb.)

SPECIÁLIS INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE



Hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték (EVS 2003)

A hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték az ingatlanok az értékét jelenti, amelyet az értékelő határoz meg az ingatlan jövőbeni piacképességének körültekintő felméréseivel, figyelembe véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatóságának szempontjait, az általános és a helyi piaci feltételeket, az ingatlan használatát és a megfelelő alternatív használatokat. A hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték megállapításakor spekulatív elemeket nem lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki érték megállapításakor különös gondot kell fordítani a következő kockázatokra:

- ◆ Az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázatai
- ◆ A piaci adatok megbízhatatlanságának kockázatai
- ◆ Az egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázatai
- ◆ A követelés jogi úton történő érvényesítésének kockázatai
(pl: védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek, stb)