

TÖRTÉNETI JELENTŐSÉGŰ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE



DIPPONG MAGDOLNA/2009



Azokat az ingatlanokat, melyeknek a társadalom különös jelentőséget tulajdonít, építésének ideje, körülményei, az építész vagy az építtető személyének jelentősége, a kapcsolódó történelmi események fontossága miatt, történeti jelentőségű ingatlanoknak nevezzük.

A TANANYAG CÉLJA

A tananyag célja, hogy megismertesse Önökkel a műemlékek értékelése során figyelembeveendő olyan speciális, csak az adott ingatlanra jellemző értékbefolyásoló tulajdonságokat, amelyek az értékmeghatározás során döntő fontosságúak, és hogy munkájuk során az értékbecslés céljának megfelelően vegyék azokat figyelembe.

-
- **Képesek legyenek eldönteni, hogy az értébecslés céljától függően, milyen értébecslési módszerek alkalmazása lesz szükséges a helyes érték megállapításához,**
 - **mérlegelni, milyen szakterületek képviselőiből kell összeállítani az értékelést végző munkacsoportot,**
 - **a szakértők szakmai véleményére támaszkodva hogyan lehet meghatározni a helyes értéket.**

Vannak olyan műemlék ingatlanok is melyek az állam tulajdonában kell hogy maradjanak, ezért hasznosításuk is csak valamilyen, arra lehetőséget biztosító vagyonértékű jog birtokában lehetséges. Az ilyen ingatlanok esetében bemutatjuk az adott vagyonértékű jog, általában vagyonkezelési jog, értékelési eljárását is.



**AZ ANYAGBAN SZEREPLŐ
LEGFONTOSABB FOGALMAK,
SZAKKIFEJEZÉSEK**

MŰEMLÉK

Műemlék: olyan műemléki érték, amelyet törvény alapján jogszabállyal *védetté nyilvánítanak* (2001. évi LXIV., a kulturális örökségről szóló törvény 7.§.6.)

Műemléki érték: minden olyan *épített örökségi elem*, valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó területe, együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék; alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt (7.§.7.)

RÉGÉSZETI TERÜLET

Olyan terület, amelyen ismert, vagy valószínűsíthető emlékek, vagy azok maradványai találhatóak, a felszínen vagy a föld mélyében.

HELYI VÉDETTSGŰ INGATLAN

Olyan értékes ingatlanok, melyeknek az adott területen, városban, régióban különös jelentőségűek. Védelmüket, helyi önkormányzati rendelet (SzT) biztosítja

VILÁGÖRÖKSÉG

Az 1972-ben létrehozott ENSZ-egyezmény értelmében életre hívott UNESCO Világörökség Bizottsága és Jegyzéke azokat a természeti és ember által létrehozott kincseket veszi fel listájára, amelyeket az emberiség egyetemes kincsnek tart. Minden nemzetnek vannak sajátos helyi értékei, amelyek mégis egyetemes jellegűek, így méltók a nemzetközi megbecsülésre és figyelemre.

A MŰEMLÉK FOGALMA (VELENCEI CARTA 1964)

A műemlék fogalma alatt mindazokat az önálló építészeti alkotásokat és városi vagy falusi településeket értjük, amelyek valamely sajátos kultúrának, jelentős fejlődésnek, vagy történelmi eseménynek tanúi. A műemlék fogalma nemcsak a nagy alkotásokra terjed ki, hanem azokra a szerény művekre is amelyek az idők folyamán kulturális jelentőségre tettek szert.

MŰEMLÉKVÉDELEM CÉLJA (VELENCEI CARTA 1964)

A múlt szellemi üzenetét hordozó monumentális alkotások a jelenkor számára a népek évszázados hagyományainak élő tanúi. Az emberiség, amely minden nap egyre jobban az emberi értékek mélységes egységének tudatára ébred, ezeket az alkotásokat közös örökségnek tekinti és egyetemlegesen felelősnek vallja magát védelmükért a jövő generációi előtt, amelyeknek ezeket az emlékeket a hitelességük teljes gazdagságában kell átadnia.

MŰEMLÉKI HELYREÁLLÍTÁS

A napi jó karban tartási, fenntartási feladatokon túlmenő, a műemlék egészét vagy nagyobb, ill. értékesebb részét érintő építészeti (és szükségképpen képző- és iparművészeti) *restaurálás, helyreállítás*

MŰEMLÉKI ÉRTÉK

Az eszmei érték pénzben kifejezett meghatározását a tulajdonos, a vagyonkezelő, vagy más jog alapján használó felelőssége mértékének megállapítása teszi szükségessé. A meghatározott érték tehát egyben a közkincsért vállalt felelősség alapja.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG

A régészeti érdekű területek, régészeti emlékek, régészeti lelőhelyek, ezek védőövezetei, a műemléki értékek és a műemléki területek, valamint a kulturális javak

KULTURÁLIS JAVAK

Az élettelen és élő természet keletkezésének, fejlődésének, az emberiség, a magyar nemzet, Magyarország történelmének kiemelkedő és jellemző tárgyi, képi, hangrögzített, írásos emlékei és egyéb bizonyítékai, valamint művészeti alkotások.

TÖRTÉNETI KERT (PARK)

Történeti értékű – önállóan, más műemlékhez kapcsolódóan, illetve történeti településszerkezetként megjelenő – kertépítészeti alkotás, zöldfelület, illetőleg park.

VAGYON ÉRTÉKŰ JOG

Vagyon értékű jog Vagyoni értékű jognak tekinthetők a pénzben kifejezhető értékkel bíró jogok. (tartós földhasználat, haszonélvezeti, használati jog, bérleti jog, telki szolgálat, üdülőhasználati jog, vagyonkezelői jog, stb.)



A MŰEMLÉKEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ TÖRVÉNYI SZABÁLYOZÁS

TÖRVÉNYI SZABÁLYOZÁS

- A műemlékek felújítására, fenntartására, valamint használatára és vagyonkezelésére vonatkozó legfontosabb előírásokat a **2001. évi LXIV., a kulturális örökségről szóló törvény** vonatkozó paragrafusai foglalják össze. A törvény 2001. október 8-án lépett hatályba.
- Megjegyzendő, hogy a törvényt több ponton – a közeljövőben elkészítendő – további Kormány, ill. miniszteri *rendeletek* egészítik ki, ill. pontosítják.



A MŰEMLÉK INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Műemlék ingatlanokhoz is kapcsolódhat számos értékforma. A értékbecslésben leggyakrabban a tehermentes tulajdonjog értékének, illetve állami tulajdonú ingatlanok esetében a vagyonkezelési jog értékének meghatározása a feladat.

Egyes esetekben szükséges lehet a műemléki, vagy eszmei érték meghatározása is.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN ALKALMAZOTT ALAPFOGALMAK

TULAJDONJOG

A Ptk. tulajdonjogra vonatkozó meghatározása, a műemlék ingatlanok vonatkozásában speciálisan, csak a kulturális örökségről szóló törvénnyel összhangban értelmezhető!

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

Összefoglalóan: 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.

A VAGYONKEZELÉSI JOG

A vagyonkezelési jog a kincstári vagyonba tartozó vagyontárgyakra vonatkozóan keletkezhet. A kincstári vagyonba tartozik különösen: a kizárólagosan állami tulajdonban álló vagyon, a koncessziós szerződéssel hasznosított vagyon, az állam közhatalmi szerveinek tulajdonában álló vagyon, az állami tulajdonban lévő műemléki ingatlan, védett természeti terület, termőföld, erdő, történeti (régészeti) emlékek és földterületek.

Műemlékek esetében az állami feladatellátás átvállalásával a vagyonkezelőnek egyensúlyban kell tartani a haszon-jellegű és a közkincs-jellegű (eszmei-értéket védő) vagyonkezelési feladatok együttes megvalósítását.

A kincstári vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogosítványokat a Magyar Állam nevében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt (MNV) gyakorolja. A vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződés megkötésével - ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik.

Vagyonkezelési jogot gyakorolhat bármely természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amellyel a vagyonkezelésre vonatkozóan a MNV szerződésben megállapodik.

A VAGYONKEZELŐI JOG ÉRTÉKE

A vagyonkezelői jog értékének megállapítása során alkalmazni lehet mind a vagyonértékű jogok értékének megállapítására vonatkozó értékelési szabályokat (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (4) bekezdése), mind a bérleti jog értékelése során alkalmazott értékelési elveket és összehasonlító piaci adatokat.

A konkrét vagyonkezelői jog értékének megállapításakor a vagyonkezelői jog konkrét tartalmának számbavétele és súlyozása elengedhetetlen.



ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

AZ ÉRTÉKELÉS FILOZÓFIÁJA

Az értékelés az ingatlan jellegének és az értékbecslés felhasználási céljának megfelelő módszerek alkalmazásával készüljön el! Tükrözze a felhasználó igényeit és deklarálja az értékbecslő függetlenségét!

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Az értékmeghatározás során az egyik legfontosabb feladat az ingatlan jellegének és az értébecslés felhasználásának (céljának) leginkább megfelelő módszer kiválasztása és helyes alkalmazása.

Törekedni kell arra, hogy minimálisan két módszer együttes alkalmazásával végezzük el az értékmeghatározást.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

- **Piaci összehasonlítás**
- **Hozam-elvű értékelés**
- **Költség-alapú értékelés**
 - **Nettó pótlási költség-alapú**
 - **Újraelőállítási költség alapú**

A VÉGSŐ ÉRTÉK (TANÚSÍTOTT ÉRTÉK)

A végső érték, vagyis az értékelési eljárás során megállapított érték, mely a jelentésben tanúsításra kerül, a különféle értékelési módokkal meghatározott értékek összevetésével kerül kialakításra.

Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között a különféle értékek azonos értéktartományba esnek. Azokban az ingatlanpiaci szegmensekben, melyek szempontjából a piac torzul, jelentős eltérések mutatkozhatnak az egyes értékelési módszerekkel becsült értékek között. Ilyen esetben szükséges a piaci dominancia meghatározása és az értékek megfelelő súlyozása.

TULAJDONJOG ÉRTÉKELÉSE

A tulajdonjog értékelése az általános értékelési irányelvek betartásával történik, figyelembe véve a műemlék ingatlanok speciális tulajdonságait, és azoknak az ingatlanértékre gyakorolt hatásait.

A VAGYONKEZELÉSI JOG ÉRTÉKELÉSE

Műemlék ingatlanok esetében gyakori a vagyonértékű jogok értékelése. A Kulturális örökség védelméről szóló törvény melléklete rögzíti azokat az ingatlanokat, amelyek kizárólagosan állami tulajdonban tartandók. Ezeknek a műemléki ingatlanoknak a hasznosítása, kizárólag vagyonkezelési jog (vagy más, vagyoni értékű jog) alapján lehetséges.

A vagyonkezelői jog értékének megállapítása során alkalmazni lehet mind a vagyonértékű jogok értékének megállapítására vonatkozó értékelési szabályokat (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Törvény 72. § (4) bekezdése), mint a bérleti jog értékelése során alkalmazott értékelési elveket és összehasonlító piaci adatokat. A konkrét vagyonkezelői jog értékének megállapításakor a vagyonkezelői jog konkrét tartalmának számbavétele és súlyozása elengedhetetlen.

A MŰEMLÉK FELELŐSSÉG-ÉRTÉKE, MINT „FORINTOSÍTOTT” ESZMEI ÉRTÉK

**A műemlék speciális ingatlan.
Különlegessége abban áll, hogy kettős
jelleggel bír: „közkincs” és „birtokolható
hasznos ingatlan”.**

A MŰEMLÉK ESZMEI ÉRTÉKE

Egy műemlék *eszmei értéke* a *történeti, művészeti és morális értékeinek* sajátos ötvözetét fejezi ki, azt a jelentőséget, melyet a társadalom tulajdonít a védett ingatlannak. Az eszmei érték nem piaci kategória. Közérdeket fejez ki, a műemlék közkinccs jellegét, a társadalom megbecsülését emeli ki.

A MŰEMLÉKI ÉRTÉK PÉNZBENI KIFEJEZÉSE

A – “felbecsülhetetlen” – eszmei érték pénzben kifejezett meghatározását a tulajdonos, a vagyonkezelő, vagy más jog alapján használó felelőssége mértékének megállapítása teszi szükségessé. A meghatározott érték tehát egyben a közkincsért vállalt felelősség alapja.

A “forintosított” eszmei érték a műemléknek jogi-adminisztratív védelmet biztosít.

Ezen érték alapján állapíthatók meg pl. a műemléki támogatások, a műemléki bírságok, a biztosítási értékek. Ezek esetenként pénzben igényelhetők, ill. törvényes úton behajthatók.

A műemlék-ingatlanokat ezen értéken kell a tulajdonos állam-gazdasági és kulturális stratégiai terveiben figyelembe venni, elhelyezni.

A MŰEMLÉKEK ESZMEI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A műemlékek eszmei (felelősség) értékét az ingatlan **újraelőállítási értékének pozitív korigálásával határozzuk meg**. Ehhez egy korrekciós együtthatót (K) alkalmazunk, melyet 1,0→3,0 közötti relatív értékviszony-skálán határozzuk meg.

A műemlék ingatlannak az **eszmei értékét (E)** **újraelőállítási költségei alapján becsült ingatlanértékét (V)** a **korrekciós együtthatóval (K)** felszorozva adjuk meg.

$$E = V \times K$$

A MŰEMLÉKI ÉRTÉKKATEGÓRIÁK ÉS ÉRTÉKELÉSMETODIKA

A „K” tényező meghatározása

A műemlékek eszmei értékét, jelentőségét számos tényező befolyásolja (pl. műemlék-típus ritkasága, építtetőjének történelmi szerepe, építészének ismertsége, tervezői kvalitásai, stb.) Az értékmeghatározó-tényezők eseti, összetett elemzése alapján helyezhető el a vizsgált műemlék-ingatlan jelentősége az egyetemes értékek, ill. az országos védelem alatt álló műemlékek relatív rangsorában.

Emlék-érték

Az emlék-érték a műemlék eszmei értékének immateriális, absztrakt értékszférája, amely az objektum létrehozásának körülményeivel függ össze, de mindig szorosan kapcsolódik a tárgy anyagiségéhez is.

Emlék-érték

ÉRTÉK	ÉRTÉKKATEGÓRIA		ÉRTÉK-TÉNYEZŐK
EMLÉK-ÉRTÉK	RÉGISÉGÉRTÉK, KOR		1 ≤ a ≤ 3
(IMMATERIÁLIS ÉRTÉK)	TÁRSADALMI ÉRTÉK	(KULTUR) TÖRTÉNETI ÉRTÉK ESZMEI JELENTŐSÉG (ÉPÍTETŐ) ESZMEI JELENTŐSÉG (ÉPÍTÉS)	1 ≤ b ≤ 3

RÉGISÉGÉRTÉK (KOR)

A műemlék, mint a múlt momentuma már koránál fogva is értékhordozó. A régiségérték a műemlékben rejlő olyan többletérték, mely az emléket a maga természetes, mintegy élettani folyamatában szemléli, tehát a kopás, pusztulás tényével együtt.

TÁRSADALMI ÉRTÉK

A társadalmi érték a társadalom értékítéletét tükrözi. Ide tartozik a kultúrtörténetben elfoglalt hely, ahol a műemléket valamely kor dokumentumaként (pl. adott épület “fénykora”) értékeljük, tehát a természetes avulás nyomai iránt közömbösen. Az építető történelmi szerepének és az építész tervezői kvalitásainak, a tervezés folyamatának, megfontolásainak értékelése is itt történik meg.

Mai érték

A társadalom értékítéletét fejezi ki, a műemlék ingatlan materiális természetéhez kötődő értékforma.

Mai érték

ÉRTÉK SZFÉRA	ÉRTÉKKATEGÓRIA	ÉRTÉK-TÉNYEZŐK
MAI ÉRTÉK (A MŰEMLÉK MATERIÁLIS TERMÉSZE- TÉHEZ KÖTŐDŐ ESZMEI ÉRTÉK)	MŰVÉSZETI ÉRTÉK (TÁRSMŰVÉSZET)	$1 \leq c \leq 3$
	RITKASÁGÉRTÉK (EGYEDISÉG)	$1 \leq d \leq 3$
	ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK	$1 \leq e \leq 3$
	EREDETISÉG, HITELESSÉG	$1 \leq f \leq 3$

MŰVÉSZETI ÉRTÉK (TÁRSMŰVÉSZET)

A művészi érték megítélését egy adott kor szemléletében kezeljük, mint relatív művészi értéket, amely a mindenkori művészeti felfogás függvénye. Az adott kor lehet a letűnt történeti kor, melyet saját művészetfelfogása tükrében értékelünk, ugyanakkor érvényesíteni kell a jelenkor, napjaink művészeti felfogásának értékítéletét is.

RITKASÁGÉRTÉK (EGYEDISÉG)

E kategória az emlékeket mint az egyediségében jelentős műalkotásokat (*főmű*), illetve az átlagos értékek kevés számú reprezentánsait (*szériamű*) értékeli.

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

- **TÉRALAKÍTÁS ÉS –SZERVEZÉS**
- **TÖMEGALAKÍTÁS (LÉPTÉK, ARÁNY)**
- **HOMLOKZATKÉPZÉS (ALAK, DÍSZ)**
- **KONSTRUKCIÓ (ANYAG, TECHNOL.)**
- **STÍLUS- ÉS ESZTÉTIKAI ÉRTÉK**
- **ÉPSÉG (TELJESSÉG)**
- **ÚJDONSÁGÉRTÉK (ÁLLAG)**
- **KÖRNYEZETI ÉRTÉK (ARCULAT)**

EREDETISÉG, HITELESSÉG

A hitelességet az objektum eredeti vagy korábbi állapotához viszonyított hasonlóságának jellemzésére használjuk.

A hitelesség az emlék olyan benne rejlő tulajdonsága, amely a történelmi korok anyagi és eszmei hatásainak következtében alakult ki

A „K” tényező meghatározása

$$**K = (a + b + c + d + e + f) / 6**$$

ahol **$1,0 \leq a \rightarrow f \leq 3,0$**

KÖSZÖNÖM A FIGYELMÜKET !



FEHÉRVÁRCSURGÓI KÁROLYI KASTÉLY