

Földminősítés és ingatlan-értékelés

3.

Az ingatlanértékelés alapjai. Az értékbecslés szerepe a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlan fogalma és az ingatlanpiac.

Mizseiné Dr. Nyiri, Judit

Földminősítés és ingatlan-értékelés 3.: Az ingatlanértékelés alapjai. Az értékbecslés szerepe a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlan fogalma és az ingatlanpiac.

Mizseiné Dr. Nyiri, Judit
Lektor: Dr. Berdár, Béla

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

A modulban átfogó ismertetést adunk az ingatlanértékelési eljárások kapcsán felmerülő alapfogalmakról. Röviden összefoglaljuk, hogy milyen fontos szerepet tölt be ez a tevékenység a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlanpiac szerepét emeljük ki, mint az ingatlanos szakterület egyik legfontosabb szegmensét.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

3. Az ingatlanértékelés alapjai. Az értébecslés szerepe a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlan fogalma és az ingatlanpiac.	1
1. 3.1 Bevezetés	1
2. 3.2 . Rövid áttekintés	1
3. 3.3 Az ingatlan fogalma	4
3.1. 3.3.1 Az érték, az ár és a költség	7
4. 3.4 . Az ingatlanértékelés fogalma	9
5. 3.5 Az ingatlanpiac	10
6. 3.6 . Összefoglalás	15

A táblázatok listája

3-1. Az ingatlanpiac szereplői	14
--------------------------------------	----

3. fejezet - Az ingatlanértékelés alapjai. Az értébecslés szerepe a gazdálkodási folyamatokban. Az ingatlan fogalma és az ingatlanpiac.

1. 3.1 Bevezetés

Az ingatlanközvetítés és értékelés egyik legfontosabb eleme az ingatlan, melynek definícióját többféle megközelítésben megadjuk. A másik összetevő maga az ingatlanpiac, amely szintén fontos szerepet tölt be az ingatlan-forgalmazás területén. A tananyag oktatásának célja, hogy a hallgatók megismerjék az ingatlanpiacon megjelenő termékeket és szolgáltatásokat. Megismerkednek az érték kategóriákkal. Ezen ismeretek nélkül nem lehet az különböző típusú ingatlanok reális értékét meghatározni.

Ebből a fejezetből megismeri:

- az ingatlanértékelés kialakulásának rövid történetét,
- az ingatlan közvetítés és értékelés egyik legfontosabb elemét az ingatlan definícióját,
- a piaci érték fogalmát,
- az érték kategóriákat,
- az ingatlanpiac sajátosságait.

Ennek a fejezetnek a tanulmányozása után képes lesz:

- meghatározni az ingatlanos szakterületen előforduló alapfogalmakat,
- meghatározni az ingatlanok értékeleit,
- felsorolni és kategóriákba sorolni az ingatlanpiacon megjelenő termékeket
- felsorolni és definiálni az érték- kategóriákat,
- meghatározni az ingatlanpiac szereplőit,
- az ingatlanpiac sajátosságait elemezni.

Tartalom

2. 3.2 . Rövid áttekintés

Az ingatlanértékelés története Magyarországon is régebbre nyúlik vissza, mint azt hinnénk (Hajnal 1998). A század első évtizedeiben a jelentős ingatlan-beruházások olyan gazdasági környezetet teremtettek, amelyben fontos szerepet kapott az ingatlanértékelés is. Dr. Kotsis Endrének már 1927-ben megjelent az ingatlanok becslésével foglalkozó munkája. Ugyancsak az ő munkáját jelentette meg a Mérnöki Továbbképző Intézet 1942-ben, amely a ma szükséges ingatlanértékelési ismeretek jó részét már – magas fokon – tartalmazta.

A háború után a szakterület fejlődése visszaesett. A szocializmus évtizedeiben az értékelés legtöbbször hatósági feladatként jelent meg, amelyet az illetékhivatalok és az adóhivatalok végeztek. A klasszikus (független, eseti) érték-megállapítás hagyományait az igazságügyi szakértők vitték tovább. Ezek a szakértők óriási tapasztalati adatbázisra tettek szert. Az igazságügyi szakértői munka a piaci tények vizsgálatára épített, illetve sok esetben ár- és költségelemzés volt a szakértő feladata. A bíróságok felkérései azonban legtöbbször lakásokra, telkekre,

Az ingatlanértékelés alapjai. Az
értékbecslés szerepe a gazdálkodási
folyamatokban. Az ingatlan fogalma
és az ingatlanpiac.

üdülőkre vonatkozta: kisajátításoknál, válópereknel, örökléseknél, szomszédperekben és más hasonló ügyekben működtek közre az igazságügyi szakértők a bíróság munkájában.

A 80-as évek végétől merült fel tömeges igény az ingatlanértékelés iránt. Ahogyan a magyar gazdaság formálódott, átalakult, igen nagy szerepet kaptak az átalakulási vagyoneértékelések, a hitelfedezetként való ingatlanértékelések. Sok "botcsinálta" szakember kezdett bele ebbe az időszakban az értékelésbe, értékelő cégek száza alakultak

Az ingatlanértékelés iránti széleskörű igény a rendszerváltást követően jelent meg ismételten Magyarországon, mintegy negyvenévi kényszerű szünet után. Amíg azonban a rendszerváltással együtt járó vagyonátrendeződs (privatizáció, kárpótlás) nem a nyílt piac szabályai szerint ment végbe, hanem a rossz hatékonysággal működő állami vagyon szükségszerű lebontása és társadalmi igazságszolgáltatás volt a cél, addig a tömeges privatizáció lezárása után a gazdaságpolitika egyre markánsabban követeli meg, hogy a gazdasági mozgások mögött a nyílt piacon megmért reális értékek álljanak. Ennek a követelménynek teremti meg a gazdaságpolitika a jogi háttérét és intézményi feltételrendszerét.

Angliában évszázados hagyományokra tekint vissza az ingatlanfelmérők szervezete a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Képesített Ingatlanértékelők Királyi Szervezete), amely világszerte elismertségnel örvend. A hagyományokra alapuló értékbecslést Angliában az elsők között egységesítették és foglalták írásba, így született meg a 70-es években a RICS eszközértékelési útmutatója, az ún. piros könyv (Red Book) első kiadása. Nagy érdeme ennek a kiadványnak, hogy alapvető fogalmakat definiál, precíz elvi alapokat nyújt az értékeléshez, de ugyanakkor igen nagy teret hagy a szakértői véleményének; nem erőltet rá a szakértőkre kötelező módszereket, űrlapokat, szorzószámokat.

A TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Asses, Európai Állóeszközértékelők Csoportja) a 70-es évek második felében alakult meg, ezen az angliai szakmai bázison. A TEGOVOFA-ba nyugat-európai (közös-piaci) szakmai szervezetek tömörültek elsődlegesen azért, hogy az európai gazdaság egyesítésekor egységes értékelői nyelvezetet használjanak minden résztvevő országban, és így a vagyon, a hitelfedezet és a profit is összemérhető legyen. Hamarosan megjelent a TEGOVOFA Útmutatója is, melyet folyamatosan bővítettek, korszerűsítettek. Magyar nyelven 1994-ben jelent meg. Ez a kiadvány képezheti alapját a magyar értékelési terminológiának, a módszertani alapoknak. Előnye, hogy mindenki számára hozzáférhető; állandó európai üzletfeleink, gazdasági környezetünk elvárásait tartalmazza; tiszteletben tartja az említett szakértői szabadságot. Egyik szakmai szövetségünk, az ÉMSZ a TEGOVOFA tagjaként magára nézve is kötelező "szabványnak" ismerte el. A TEGOVOFA a közelmúltban egyesült az európai ingatlanértékelők másik csúcsszervezetével, az EUROVAL nevű szervezettel és az új egyesülés jelenleg TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) néven tevékenykedik. Az értékelés alapelvei nem változtak, a TEGOVA célja továbbra is az egyesült Európa értékelési szabályainak lefektetése, az értékelési szaktudományok fejlesztése, az *értékelők státuszának és jogainak meghatározása, az értékelők rendszeres képzése.*

A nagy finanszírozók arra törekednek, hogy a kockázatokat csökkentsék, és egyfajta minőségbiztosítást kértek. Listázták az ingatlanértékelőket és egy banknak csak az adhatott ingatlanértékelést, aki megfelelt az ottani követelményeknek. Ezek között szerepel az önkormányzati névjegyzékbe vétel, a szervezeti - Magyar Ingatlan Szövetségi - tagság, ami az etikai normák betartását, szakmai felelősségbiztosítást jelenti. A RICS Red Book és TEGOVA EVS (Európai Értékelési Szabvány) az értékelők "szakmai bibliája", és e szakmai szervezetek saját etikai kódexszel is rendelkeznek. Tagjaik számára kötelezővé teszik a szakmai minősítést és az etikai normák betartását. Ezek megsértésének szigorú következményei vannak, az RICS honlapján közzé teszik a vétséget elkövető nevét, vagy végső esetben kizárják a szervezetből. A nemzetközi ügyfelek ezért kérik a nemzetközi minősítést.

Mi az ingatlanvagyoneértékelő és közvetítő tevékenység?

Az **ingatlanvagyoneértékelő és közvetítő** tevékenység olyan önálló feladatkör, amely a szakmai ismereteken alapulva, az ingatlan és az azzal összefüggő vagyoneértékű jogok és vagyoni értékek minden elemének értékelésére, az értékelési munkafolyamat minden részletére kiterjed, és feltételezi az ingatlanpiac, továbbá az ingatlanközvetítői tevékenység szakterületének ismeretét.

Az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében a megbízókkal kötött szerződés alapján meghatározza az ingatlan hasznosításának megfelelő értékeket,

- Ismeri és alkalmazza az EVS (Európai Ingatlanértékelési szabvány) által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat,
- Ismeri és magabiztosan alkalmazza az értékelés alapvető módszereit (hozamértékelés, költség alapú értékelés, piaci összehasonlító értékelés) és ezek változatait,
- A megbízókkal kötött szerződés alapján elvégzi és teljes körűen dokumentálja az ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés feladatkörét,
- Az összetett feladatok elvégzésénél irányítja és ellenőrzi az értékelésben közreműködő szakértők munkáját,
- Megbízási szerződés alapján a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmányt készít,
- Az etikai normák betartásával, mindig a legjobb tudása szerint teljesíti a megbízást.

Két évtized kevés volt ahhoz, hogy a megújult ingatlan szakma teljes háttérével, érdekvédelmével, ellenőrzésével kialakuljon. A szakmai elismertség kivívását a rövid múlt miatt megfelelő szervezeti háttérrel és megfelelő felsőfokú oktatás megteremtésével kell segíteni. Szükséges lenne az ingatlanszakmában a mérnökképzés, amely remélhetőleg a szakmai elismertség alapját képezné. Az egész ingatlanszakma közös érdeke, hogy legyen becsülete, jó szakmai hírneve. A magyar ingatlanpiacon tevékenykedő sok szakmai szervezet egyetért az Ingatlankamara létrehozásával.

Pár gondolat az Európai Értékelési Szabványról

A TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations Értékelők Európai Csoportja – az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével és az ezt követő szerződésekkel összhangban elkötelezte magát, hogy olyan szabványokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek és a globális kereskedelem nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek. Arra lehet számítani, hogy az értékelés nemzeti vagy nemzeti kereteken túli használói alkalmazni tudják az EVS 2003-at, anélkül hogy a tagállamok nemzeti szabványaival bármilyen ütközés állna fenn.

A FÜTI OMEGA Ingatlaniskola kiadványa, amely a Magyar ingatlanértékelő szakemberek számára elengedhetetlen.

Az EVS 2003 első része nem más, mint egy szigorúan megfogalmazott szabványgyűjtemény (S). Összesen kilenc fejezetbe, sztenderdbe csoportosítja az előírásokat. E szabványok az értékelési alapelveket ölelik fel amelyek magukban foglalják az európai környezethez való illeszkedéstől, az értékelőre vonatkozó elvárásokat, az értékelési módszereket, a megbízást és az értékelési jelentés alapelveit. A sztenderdek után az EVS 2003 magyarázó, kiegészítő fejezetei, az útmutatók (GN) következnek. Céljuk az alapelvek értelmezése és alkalmazása. Ezek az útmutatók egy-egy speciális témával foglalkoznak, magyarázzák, kifejtik a sztenderd fogalmait, különleges kérdésekre térnek ki. Az útmutatók után az EVS 2003 függelékei (A) következnek. Az első alkalommal kiadott és legterjedelmesebb függelék az értékelési módszertant részletezi. A függelék ezen kívül foglalkozik a különböző értékelési jogositványokkal, az etikai kérdésekkel, értékelések megbízásának kondícióival, a javasolt területmérési szabvánnyal és egyéb kérdésekkel. A függelékbe csatolták azt a magyarázó szótárt, amely az egyes alkalmazott fogalmakat a sztenderdeknek megfelelően értelmezi, magyarázza, egyértelműsíti. A fejezet további segítség az értelmezéshez és a gyakorlati alkalmazásban segít.

A fentiekből látható, hogy az EVS 2003 átfogó munka, olyan, amely összefoglalja és egységesíti az eddigi szabályzatokat. A szerkesztők nagy hangsúlyt helyeztek a gyakorlati ismeretek bemutatására is, integrálták az értékelés mindennapi tapasztalatait, praktikus fogásait.

A 2009-ben megjelent a TEGoVA hatodik kiadása az **EVS 2009**, mely bevezetőjében olvasható:

Az ingatlantörvények megalkotása a tagországok belső ügye, az EU állampolgárait azonban megilleti az a jog, hogy az Unión belül bárhol éljenek, dolgozzanak. Ehhez az Unión belül a tőke és a szolgáltatások szabad mozgása biztosítja a lehetőséget az ingatlanbefektetésekre, az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások nyújtására. Egyik szolgáltatás éppen az *értékbecslés*.

Ennek megfelel az a tény, hogy a határokon átnyúló befektetések exponenciális növekedést mutatnak az utóbbi két évtizedben. Ennek elősegítésére elfogadásra került az EU törvénykezés, mely megteremtette a lehetőséget a páneurópai ingatlanbefektetésekhöz, nevezetesen:

- 2006/48/EK sz. Tőkekövetelmény direktíva
- 2006/123/EK sz. Szolgáltatási direktíva
- Fehér Könyv – a Jelzáloghitelről

Az EVS 2009 célja

- az értékelési szabványokról világos útmutatást adni
- a következetesség elősegítése
- a szakkifejezések ismertté tétele az értékelés felhasználói számára
- referencia biztosítása a „minősített értékelő”-re
- az értékelő szerep ismertségének növelése
- világos és jól alátámasztott értékelési jelentések készítéséhez szabványok nyújtása
- pénzügyi teljesítményt pontosan kifejező indexek készítésének elősegítése
- összhang biztosítása a nemzeti és az EU-s szabályozásokban

<http://www.magyaringatlantanacs.hu/dokumentumok/EVS2009netkovszky.pdf>

3. 3.3 Az ingatlan fogalma

Az *ingatlan* kifejezés sűrűn megjelenik a napi gyakorlatban, gondoljunk az újsághirdetésekre, a bankok részvényjegyzési ajánlataira, az ingatlankezelő- és közvetítő szervezetekre, az adás-vételi szerződésekre, az ezzel kapcsolatos illetékekre, adófizetési kötelezettségekre, az építésre, bontásra, válások vagyonmegosztására, öröklésre, ajándékozásra, vagyon-értékelésre privatizációra stb. Az ingatlan fogalma különböző jogszabályokban is megtalálható, magyarázva az érintett jogszabállyal való kapcsolatát.

A magyar jogrendszer valamikor a *jószágtest* fogalmát használta, amely mellett használatos volt a *birtoktest*, a *parcella* kifejezés is. A legkisebb ingatlan-nyilvántartási egység – telekkönyvi egység – az ingatlan volt, és több ingatlant egy telekkönyvi betétben tartottak nyilván. Egy telekkönyvi betétben szereplő több helyrajzi számmal ellátott ingatlan tett ki egy jogi egységet: a jószágtestet.

Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló (1997. évi CXLI.tv.) jogszabály alapján az ingatlan-nyilvántartás tárgya – általános értelemben – az *ingatlan*. Az alapegység az ún. *önálló ingatlan*. Önállónak minősül az az ingatlan, amely a többi ingatlantól függetlenül, önállóan birtokolható, eladható, ajándékozható, stb. Az önálló ingatlanok két fajtája van: a *földrészlet* és az ún. *egyéb önálló ingatlan*. Ez utóbbi kategóriába tartozik pl. az öröklakás, a szövetkezeti lakás, vagy az az épület, amelynek tulajdonosa a föld tulajdonosával (amelyiken az építmény áll) nem azonos személy.

A *földrészlet* a föld felszínének természetben összefüggő területe, amelynek minden részére azonosak a tulajdoni viszonyok.

Az *egyéb önálló ingatlan* nem egyedi fogalom, hanem gyűjtőnévnek minősül. Közös jellegzetességük, hogy ezek olyan építmények vagy létesítmények olyan önállósult részei (pl. lakások, garázsok stb.), amelyek tulajdonjogi szempontból függetlenek attól a földrészlettől, amelyen létesültek. Fajtái:

- az önálló tulajdonú épület;
- a közterületről nyíló pince;

- a társas szövetkezeti ház önálló részei.

Az *építési szabályzat* szerint a 2/1986.(II.27.) ÉVM számú rendelet az **Országos Építésügyi Szabályzatban** az alábbi ingatlancsoportokat állította fel a városok és községek területeinek területfelhasználási egységekbe történő sorolásával:

- Lakóterületek
- Üdülőterületek
- Intézményi területek
- Ipari és raktár területek
- Közlekedési területek
- Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági rendeltetésű területek
- Egyéb rendeltetésű területek

A terület-felhasználási egységekben szereplő ingatlanok településekkel, illetve a települések közigazgatási határaival szembeni viszonyát az alábbiak szerint határozták meg:

- Belterületi ingatlanok
- Külterületi ingatlanok

Az építési törvény a bel-, és külterületi ingatlanok vonatkozásában rendelkezett arról, hogy a fentiekben felsorolt ingatlanok (**terület-felhasználási egységek**) közül belterületi ingatlanok csoportjába tartozhatnak:

- Lakóterületek
- Üdülőterületek
- Intézményi területek
- Ipari és raktárterületek
- Zöldterületek

A települések külterületi részeibe tartozhatnak:

- Mezőgazdasági rendeltetésű területek

Illetve megjelölte azon területeket, amelyek mind bel-, mind pedig külterületbe is elhelyezkedhetnek. Ilyen terület-felhasználási egységek:

- Közlekedési területek
- Erdőterületek
- Egyéb rendeltetésű területek

A 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet az *Országos Településrendezési és Építési Követelményekben* (OTÉK) a már ismertetett ingatlan csoportokat a városok és községek igazgatási területét építési szempontból rendszerezte:

- Beépítésre szánt, és

- Beépítésre nem szánt területekre osztotta.

A **beépítésre szánt területeken** belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, legfeljebb 30 %. A beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépíthetősége legfeljebb 5%. Az igazgatási egységeken belül lévő területek hasznosításuk szerint lehetnek:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Üdülőterületek
- Különleges területek

A **beépítésre nem szánt területek** a területfelhasználás módja alapján lehetnek:

- Közlekedési-, és közműelhelyezési, illetve hírközlési területek
- Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági területek
- Egyéb rendeltetésű területek.

Az OTÉK tehát az ingatlanokat elsődlegesen nem a bel-, és külterületi jelleg, hanem a beépíthetőség szerint csoportosította. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok egyik legmeghatározóbb paramétere a hasznosíthatóság - használhatóság - rendeltetés, így a rendszerezés során célszerűnek tartjuk az OTÉK jogi – funkcionális hasznosíthatóság - beépíthetőség szerinti csoportosítási elvét megtartani.

A lakóterületek 4, a vegyes területek 2, a gazdasági területek 2, és végül az üdülő területek ugyancsak 2 építési övezetbe sorolhatók.

A **lakóterületek** lehetnek:

- nagyvárosias lakóterületek,
- kisvárosias lakóterület,
- kertvárosias lakóterület,
- falusias lakóterület.

A **vegyes rendeltetésű területek** lehetnek:

- településközponti vegyes területek,
- központi vegyes területek

Amely területek a települések központjaiban lakó-, gazdasági- (kereskedelmi, szolgáltató), és igazgatási célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

A **gazdasági területek** a terület-felhasználás módja alapján lehetnek:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
- ipari gazdasági területek.

Az **üdülő területek** vonatkozásában az OTÉK a korábbi 4 övezeti besorolását 2 építési övezetre csökkentette le:

- Üdülőházas üdülőterületek,
- Hétfélig házas üdülőterületek.

Az új építési törvény az **erdőterületeket** megkülönböztetett módon kezeli, amely szerint az alábbi erdőterületi ingatlanok kijelölésére nyílik lehetőség:

- védelmi erdőterületek,
- gazdasági erdőterületek,
- egészségügyi - szociális, turisztikai erdőterületek,
- oktatási és kutatási erdőterületek.

A terület-felhasználási egységeken, az ingatlan rendeltetésén túl, illetve azok mellett az ingatlanok csoportosíthatók az ingatlanrészek szerint is:

- földterület formájában megjelenő ingatlan – telekingatlan,
- építmény formájában megjelenő ingatlan,
- épület formájában megjelenő ingatlan,
- felszint takaró növényzetek formájában megjelenő ingatlanok. (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok, zöld-, erdőterületi ingatlanok)
- Vízterület formájában megjelenő ingatlanok - vízterületek, vízterületi létesítmények
- Természeti képződmény formájában megjelenő ingatlanok

3.1. 3.3.1 Az érték, az ár és a költség

Az ingatlanértékelési gyakorlatban az érték több formája fordul elő. Ebből következik, hogy egy ingatlanhoz többféle érték rendelhető. Ezek között különbséget kell tenni, ellenkező esetben komoly értelmezési zavarok keletkezhetnek. *Feltétlenül különbséget kell tenni a piaci érték, az üzletérték, a felszámolási érték, az árverési érték, a könyv szerinti érték, a műszaki érték, a befektetési érték és a hitelbiztosítéki érték kategóriák között.*

Az ingatlan-értékelő célja rendszerint a piaci érték meghatározása ezért ezzel az értékformával részletesebben foglalkozunk.

A *piaci érték* fogalmának meghatározása a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:

„A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az nem érték változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagtól eltérő, speciális vevői külön ajánlatot nem vesznek figyelembe.”

A definíció nagyon szűkszavú és lényegre törő, néhány megállapítása külön magyarázatra szorul. A piaci érték ezek szerint egy várható, valószínű ár, sok azonos üzletből származó árak várható értéke. A piaci érték *egy időponthoz* kötődik, és ezért nem általános érvényű. Piaci értéke *egy vagyontárgyban való érdekeltségnek* lehet, azaz nemcsak tárgynak, hanem ingatlanhoz kötődő jognak is. A definíció szövege *eladásra hajlandó eladót* említ, nem esik szó vevőről. A *piaci környezet* ugyanis azt jelenti, hogyha egy vagyontárgyat eladásra kínálnak,

Az ingatlanértékelés alapjai. Az
értékbecslés szerepe a gazdálkodási
folyamatokban. Az ingatlan fogalma
és az ingatlanpiac.

és annak értéke van, akkor valamilyen árszinten vevők is jelentkeznek és az üzlet megkötetik. A további követelmények is a piaci környezet meglétét feltételezik. Ahhoz ugyanis, hogy egységes módon lehessen a piaci értéket meghatározni, a lehető legtöbb bizonytalansági elemet ki kell szűrni a meghatározásból. Tehát feltételezzük, hogy

- elegendő idő van az áralkura,
- az értéket külső körülmények nem változtatják meg,
- minden érdekelt fél információt szerez az eladás körülményeiről, és
- bárki részt vehet az áralkuban.

Az átlagostól eltérő ajánlattal megjelenő vevő (különleges érdekeltségű vevő) a piaci környezetet hamisítja meg. Ez akkor fordulhat elő például, ha valaki többletinformációval rendelkezik a vagyontárgyról, mondjuk ismeri azokat a még nem nyilvános városfejlesztési elképzeléseket, melyek következtében az ingatlan értéke emelkedik. A másik ok az lehet, ha érzelmileg kötődik az ingatlanhoz, ezért a piaci érték feletti ajánlatot hajlandó tenni.

Összefoglalva: A *piaci érték* egy elképzelt átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piackörnyezetben – a vagyontárgy elkelhet.

Az ár, az a pénzösszeg, amelyért egy bizonyos vásárló ill. egy eladó egy adott időpontban hajlandó megfizetni és elfogadni egy adott ügylet kapcsán.

A gyakorlatban azonos jelentéstartalommal használatos a forgalmi érték kifejezés, amely a nevében szereplő érték ellenére nem értéktípusú, hanem ár típusú kategória.

Az ár mindig a cserére vonatkozik, a cserére jellemző kategória, amely jól vagy kevésbé jól, az adott ingatlanpiacra jellemző értéket tükrözi, ahhoz igazodik. Az ingatlan ára és értéke természetesen egybe is eshet. Talán ebből a tényből fakad, hogy az érték és ár kategóriák a gyakorlatban összemosódnak, pl. előfordul, hogy a piaci érték kategóriát azonosítják a piaci árral.

Költség: az ingatlanok létrehozásához, felújításához felhasznált erőforrások (tőke, munkaerő, föld) pénzben kifejezett értéke.

Az ingatlan kialakítás, építés költségei szoros kapcsolatban vannak az értékkel, de az értékalakító tényezők között szerepel, jelentősége nagyon különböző lehet. Fontos tehát az ingatlanértékelők és ügyfelek által alkalmazott érték meghatározás pontos értelmezése. Az érték kategória eredendően egyszerű, de elvont, nem konkrét fogalom. A piac kollektív viszonyai hozzák létre.

Az előbbi felsoroláson túl leggyakrabban használt érték kategóriák a következők:

Használati érték: Az ingatlanok szükségletkielégítő képessége az az érték, amellyel az ingatlan az adott hasznosítás szempontjából rendelkezik. Az ingatlanok eredeti építési célja egy adott hasznosítást, használati értéket testesít meg. Későbbi hasznosítás során az eredeti használati érték átértékelődhet, új használati érték alakulhat ki. A korlátozott hasznosítású ingatlanok (kórház, sportpálya stb.) esetében a más irányú hasznosítás esetén különösen jellemző a hasznosság, a használati érték változása.

Beruházási érték (befektetési érték): Az a pénzösszeg, amelyet egy befektető egy adott ingatlanért hajlandó fizetni, amelyet az ingatlanvagyon várt jövedelmezősége határoz meg. Az ingatlanok egy részét befektetési szándékkal veszik meg. Ezekben az esetekben az ingatlan konkrét használati értéke nem a legfontosabb mérlegelési tényező, a remélt bevétel, haszon fontosabb. Az ingatlan funkciója, hasznosítása is ezt a célt szolgálja. A tőketulajdonos, amikor valamely ingatlanba történő befektetésről dönt, a döntés szempontjai, az érték alakulásra ható tényezők különbözni fognak az adásvétel, csere szempontjából. A befektető értékelési szempontjai:

- az ingatlanba fektetett tőke legyen biztonságos és mobilizálható,
- biztos jövedelmet biztosítson,

- az ingatlan megszerzésének, eladásának költségei alacsonyak legyenek.

A befektetési érték jelentősége, használata az ingatlanokba történő befektetések nagyságával arányosan nő hazánkban.

Az érték kategóriák közül – elsősorban vállalatok értékelésénél – gyakran használják az *üzletérték* (cégérték) meghatározást. Az üzletérték az a többletérték, amellyel a vállalkozás vagyontárgyainak értékét a vállalkozás egészének piaci értéke meghaladja. Ha például egy panziót eladnak, akkor az ingatlanért, a berendezési tárgyakért egy meghatározott összeget kapna a tulajdonos. Ha azonban működő panzióként adja el, a már kialakult vendégkör, a képzett személyzet, a vezetői tapasztalat és piacismeret mind olyan további értéket képviselnek, amely az adott ingatlan értékén felül külön tényezőként, üzletértékként lehet megadni. Az üzletérték tehát valamely működő vállalkozás *eszmei értéknövekedése*.

A *felszámolási érték* azt a nettó összeget jelenti, amely akkor realizálható, ha az üzleti tevékenység megszűnt, és az eszközöket részletekben értékesítik. Szabályos felszámolás esetén az eszközöket belátható, de hosszabb időn belül értékesítik, és minden eszközért igyekeznek a lehető legmagasabb árat megkapni. Kényszerfelszámolás esetén az eszközöket a lehető legrövidebb idő alatt kell értékesíteni, gyakran egyszerre, az árverésen (*árverési érték*). Az árverési érték tehát egy olyan piaci érték, ahol az értékelő többlet-feltételezésekkel él. Az eladó nem cselekedhet a legjobb belátása szerint, mivel kényszerítve van az eladásra, így az eladásra rendelkezésre álló idő erősen korlátozott.

A *könyvszerinti érték* elsősorban a számvitelben használt értékforma, a számvitelben nyilvántartott eszközök összesített értéke. Két formája használatos Magyarországon: a *bruttó* és a *nettó* érték. A bruttó érték úgynevezett történeti érték, az eszközök beszerzésének, aktiválásának időpontjához kapcsolódik. A nettó értéket a bruttó értékből, a jogszabályban meghatározott amortizációs (értékcsökkenési) kulcsok alkalmazásával számítják ki. A könyvszerinti érték az ingatlanértékelési gyakorlatban csak tájékoztató értéként használható. Jelentősége a vállalatok vagyoneértékelésénél van, mivel a könyvvizsgáló a könyvszerinti értékhez képest végzi a vagyoneértékelését.

A *műszaki érték* a pótlási költség és a műszaki avultság különbözete. Mivel ez az értékfajta nem kapcsolódik közvetlenül a piac értékítéletéhez, sokkal közelebb áll a költségek fogalmához. Használatos lehet egy vállalkozás különböző eszközeinek belső összehasonlításánál, vagy alapul szolgálhat egy felújítási terv elkészítéséhez.

A **hitelbiztosítéki érték** valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratból származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe.

4. 3.4 . Az ingatlanértékelés fogalma

Az *ingatlan-értékelés*: a föld-, és víz, valamint az azokon lévő vagyontárgyak, és azokhoz kapcsolódó jogok gazdasági értékének, vagy értékhatárának a meghatározása.

Az ingatlan értékét az árakból szerzett információkból vezetjük le lényegében kétféleképpen:

- hasonló üzletkötések középértékeként, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket,
- hasonló üzletkötésekből többváltozós matematikai modellek segítségével.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők:

- az ingatlan fajtája;
- az ingatlan alapterülete; nagysága
- az ingatlan tulajdoni viszonyai;
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogok (pl. építési jog);
- az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb előnyök (pl. közcélú létesítmények használati lehetősége);
- az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok;

- környezeti hatások (pl. közlekedési zaj, stb.).

Az értékeléssel foglalkozó szakértő – a TEGOVOFA definíciója szerint – egy olyan jó hírnevű személy, aki:

- egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik; és
- megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékelésben.

Az ingatlanszakma szakterületekre szakosodott:

- ingatlan-közvetítés, ügynökség;
- tanácsadás;
- ingatlanértékelés;
- ingatlan menedzsment;
- ingatlan portfólió menedzsment (tervezés, kivitelezés, befektetés, fejlesztés).

5. 3.5 Az ingatlanpiac

A átalakulással, a kárpótlással, az önkormányzati törvénnyel a tulajdoni struktúra átalakult. Napjainkban – korábban forgalomképtelen – ingatlan keresi piacát, vevőkörét.

"Az *ingatlanpiac* olyan egyének, illetve vállalatok csoportja, akik egymással kapcsolatban állnak ingatlanügyletek lebonyolítása céljából." (Ingatlanértékelési kézikönyv, 1994) A *piaci szereplő* lehet vásárló, eladó, bérlő, hasznóbérlő, fejlesztő, építési vállalkozó, igazgató, beruházó vagy ügynök.

Az ingatlanpiac főbb szektorai:

- lakóingatlanok (családi házak, többlakásos bérházak stb.);
- kereskedelmi célú ingatlanok (irodaépületek, szállodák stb.);
- ipari vagy üzemi ingatlanok (termelőüzemek, raktárak, stb.);
- mezőgazdasági célú ingatlanok, termőföldek;
- különleges rendeltetésű ingatlanok;
- egyéb ingatlanok.

Az ingatlanpiac természete jelentősen különbözik más piaci szegmensektől. Tekintsük át minként foglalhatók össze tömören azok a főbb sajátságok, amelyek csak az ingatlanpiacra és annak mechanizmusaira érvényesek:

Nincs központi (központosított) piac: a tranzakciók számtalan színhelyen mennek végbe az ingatlan típusától, elhelyezkedésétől, valamint attól függően, hogy adásvétel, befektetés vagy ingatlanfejlesztés a tranzakció tárgya.

Információhiány: a tranzakciók információszegénysége, esetenként információhiánya a központi piac hiányának a következménye. Noha a nyilvános árverés, pályázat – mint marketing módszer – elterjedőben van, a legtöbb ügyletet a titokzatosság lengi körül. Még ha az eladási ár nyilvános is, a teljes tényanyag ritkán ismert, és enélkül teljes körűen megalapozott elemzések nem végezhetőek. Ilyen eset például, ha a közölt főbb adatok nem tartalmazzák az épület állapotát, a bérbeadás pontos időtartamát, hogy fennáll-e valamilyen speciális kapcsolat az eladó és a vevő között, és még számos más tényezőt, amelyek alapvetően befolyásolhatják az árat.

Stabil kínálat: noha idővel a föld kínálata (adott körzetben) a regionális fejlesztési tervek szerint esetleg növelhető, rövid távon azonban a föld kínálata mégis adottnak tekintendő. Ez a tény monopolhelyzetbe hozhatja a már tulajdonos eladókat és a bérbé adókat.

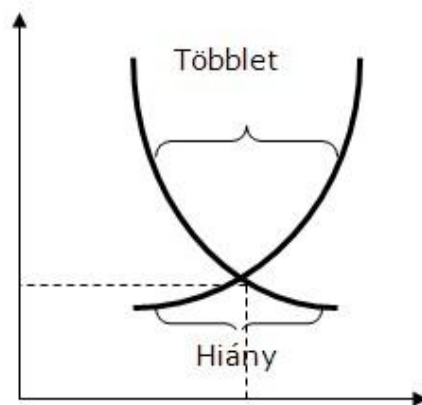
Komplexitás: eltérően más piacoktól az ingatlanpiaci tranzakciók gyakran komplex finanszírozási egyezményeken alapulnak, így például az egyik fél (vevő vagy eladó) több üzlettársat képviselhet, akiknek érdekei egymástól eltérőek lehetnek. Ez azzal a hátránnyal járhat, hogy tranzakció időtartama megnő, és ezáltal jelentős többletköltség keletkezik. Az időtartam hosszúságának és az ügylet komplexitásának pozitív hatása ugyanakkor, hogy az ingatlanpiac állhatatosabb, mint például a tőzsde, ahol a tranzakciók gyorsak és hatásaik gyorsan lemérhetőek.

Eltérő érdekek: eltérően más piacoktól – ahol többségükben a homogén áruk forgalma jellemző – az ingatlanpiac az ingatlanhoz fűződő számos joggal, érdekeltséggel foglalkozik.

A keresleti és kínálati eltolódása mögött, a keresleti és kínálati tendenciák változásainak háttérben okai sorozata húzódik meg. Az ingatlanpiacot erősebben érintik a külső gazdasági-társadalmi hatások, mint más áru vagy szolgáltatás piacát. Az okok közül most négy jelentősebb csoportot emelünk ki, a társadalmi, gazdasági és állami szabályozás és a környezeti feltételek hatását.

Marshall-kereszt

Az egyensúlyi árat ábrázolva a keresleti és a kínálati görbe egy koordinátarendszerben való ábrázolását Marshall-keresztnek nevezzük



3-1. ábra Marshall kereszt

A Marshall-keresztnél megállapítható szabályszerűségek:

- A kereslet bővülése emeli az árat, és növeli a kínált mennyiséget
- A kereslet csökkenése csökkenti az árat, és mérsékli a kínálatot
- A kínálat növekedése csökkenti az árat, és növeli a keresletet
- A kínálat csökkenése emeli az árat, és csökkenti a keresletet

Tulajdonságai:

- Adott piacon a keresletnek és kínálatnak találkozni kell.
- Az alkufolyamat miatt nem tartós az egyensúlytalanság
- Bármerre kibillen, rövidesen visszatér az egyensúlyi helyzetéhez.

Piaci egyensúly és egyensúlytalanság

A piaci egyensúly akkor valósul meg, ha a kereslet és kínálat találkozik (a Marshall-kereszt egyensúlyi pontjában)

Az ingatlanpiac ciklikussága

Az ingatlanpiac termékei jelentős részét képezik a lakossági kiadásoknak, és értékük alakulása elsősorban makrogazdasági tényezők függvénye, úgy mint jövedelem, kamat, nyersanyag- és energiaárak, részvényárak, továbbá infláció. Ezen tényezők alapvetően ciklikus pályát követnek, ebből adódóan az ingatlanpiac is alapvetően ciklikus jellegű. Hosszú távon az ingatlan reálértékének (viszonylagos) emelkedése természetes jelenség, mivel egyrészt az ingatlan szűkösen áll rendelkezésre és korlátozottan szaporítható termék (akárcsak a nyersolaj). A szűk keresztmetszet pedig az építmények alapjául szolgáló szabad földterület. Másrészt, az épületek bekerülési költsége a gyorsan emelkedő termelékenységek következtében fokozatosan csökken, ugyanakkor a felépítmény a technológiai és műszaki színvonal – igényekhez igazodó - emelkedésével egyre magasabb áron értékesíthető.

Egy OECD tanulmány¹ 18 OECD tagország ingatlanpiaci folyamatait vizsgálta az 1970-es évektől napjainkig. Megállapította, hogy a jelenlegi reál lakásár emelkedés mérete és tartóssága, kiterjedtsége, valamint a gazdasági konjunktúriciklustól való eltérése példátlan. Pedig semmi sem indokolja azt, hogy a korábbi folyamatok / tendenciák megtörjenek, és a ciklus ne a korábbiaknak megfelelően folytatódjon.

A reál lakásárak az 1970-es években (a '73-as első olajsokk utáni inflációs környezetben) a hosszú távú trend felé emelkedtek, ebben az időben az ingatlanok az infláció elleni fedezetül is szolgáltak. Ezt követően, az 1980-as évek első felében (a '79-es második olajválságot követően) az árak a trendvonal alá buktak, majd az évtized második felében – a berlini fal leomlását követő kelet-európai migrációs hullám hatására - ismét emelkedni kezdtek. Az 1990-es években (az Öböl-háborút követően) ismét egy recessziós időszak következett.

A legutóbbi ciklusbeli emelkedés az euró térségben és az Egyesült Államokban is 1997-98-ban indult és 2001-ig tartott. 2000-ben elpattant a technológiai buborék, a részvénytőke jelentős részét elvesztették, a gazdasági növekedés visszaesett. A lakásindexek azonban, elhagyva a ciklus által determinált pályát, erőteljes növekedésbe kezdtek. 2004 végére az Egyesült Államokban 22%-kal, az euró térségben 18%-kal haladta meg az index a hosszú távú trend értékét, 2005-re ez a szint az óceán másik oldalán 27%-ra nőtt (az euró térségben is folytatódott a tendencia, bár pontos adattal erre vonatkozóan nem rendelkezünk, a jelzőloghitelek erőteljes növekedéséből azonban erre következtethetünk).

(A trend csak idén látszik megtörni, egyes országokban /pl.: Egyesült Államok, Nagy-Britannia/ ma már észrevehető az ingatlanpiaci árak növekedésének lassulása, esetleg csökkenésbe fordulása.)

A nettó pótlási költség elvű értékelés az újraelőállítás oldaláról közelít, feltételezi, hogy a befektető nem fizetne többet az ingatlanért, mint amennyibe a telek vételére az építés költsége összességében kerül. Ennél a módszernél az ingatlan műszaki tartalmának részletekbe menő feltérképezése szükséges, és akkor lehet jól alkalmazni, ha a telkeknek van megfelelő piaca, ez azonban a nagyobb, beépített városoknál / fővárosoknál nem érvényesül, holott általában ott a legjelentősebb az ingatlanpiaci forgalom.

Az állam befolyásoló szerepe az ingatlanpiacra

Az ingatlanpiaci árak növekedésére számos tényező hatással van:

Népesség és az összjövedelem alakulása, vagyis a gazdasági növekedés;

Kamatráta szintje (Egyrészt költségoldalról szabályozza a jellemzően hitellel finanszírozott ingatlanvásárlás, - fejlesztés és hasznosítás keresletét, másrészt pedig az alternatív /betét-, illetve kötvénytípusú/ befektetések hozamszintje révén más jellegű, de azonos irányú keresleti hatást fejt ki.);

Infláció (Inflációs környezetben felértékelődik az ingatlanbefektetéseken realizálható hozam, viszont ha az infláció mellett a kamat is magas, akkor ez a pozitív keresleti hatás kevésbé érvényesül.);

Részvénytőke tendenciák : A részvénytőke árfolyamok és az ingatlanpiaci árak alakulása közti összefüggés kettős. Az emelkedő részvényárak az ingatlanbefektetésekkel szemben kedvező alternatívát jelentenek. A részvényárak jelentős emelkedése azonban többnyire alacsony kamatszint mellett jelentkezik, ami az ingatlanvásárlást serkentő tényező. Az emelkedő részvénytőkepiacnak pedig utólagosan erőteljes pozitív vagyoni hatása is lehet. Ez utóbbi következtében a megtakarítási ráta jellemzően csökken, a befektetők vagyona ugyanis a részvények árfolyamnyereségének köszönhetően egyébként is növekszik, a növekvő kilátások közt azonban

¹ Recent house price developments: the role of fundamentals (OECD; 2006 January)

Az ingatlanértékelés alapjai. Az
értékbecslés szerepe a gazdálkodási
folyamatokban. Az ingatlan fogalma
és az ingatlanpiac.

jellemzően bővül az ingatlanvásárlásra fordított jövedelem. A részvényárak és az ingatlankereslet közötti összefüggés a gyakorlatban ezért féloldalasan érvényesül, az emelkedő részvénytőkei árak ugyanis nem igazán fogják vissza az ingatlankeresletet, a süllyedő vagy zuhanó részvényárak viszont – a befektetési alternatíva szerepéből kiindulva – támogatják azt.;

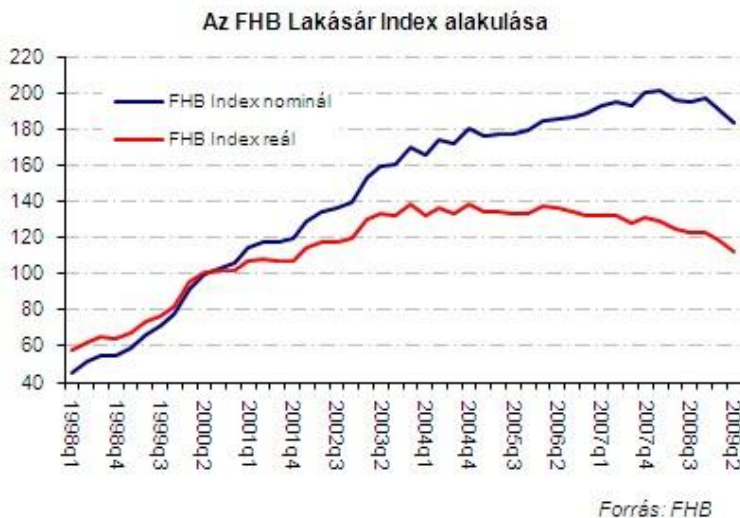
Kormányzati döntések (adók, illetékek, támogatások).

A 2008 őszi válság egyszerre több oldalról sokkolta az ingatlanpiacot. Egyik pillanatról a másikra elfogyott a banki finanszírozás és szinte teljesen eltűntek a befektetők a piacról. Ha ez még nem lett volna elég, a ránk köszöntő recesszió a végfelhasználói oldalt is romba döntötte. A lakáspiacról - jelentős részben persze a hitelezés drasztikus szűkülése miatt - eltűnt a vevők többsége. A kiskereskedelemnek a csökkenő reálbérekkel, így tehát a mérséklődő vásárlóerővel kellett szembenéznie. Az irodapiacra és a logisztikai piacra pedig a vállalati szektor nehézségei közvetlenül a keresleti oldal drasztikus zsugorodásában csapódtak le.

A piacra 2009-ben folyamatosan beérkező új kínálat és a kereslet drasztikus visszaesése nagyon kedvezőtlen helyzetbe hozta a budapesti irodapiacot. A kihasználatlansági ráta az év eleji 16 százalékos szintről egészen 20 százalék fölé emelkedett és negyedik negyedéves piaci konszenzusunk szerint 23 százalék fölé emelkedhet 2010-ben.

Ebben a tananyagban nem vállalkozhatunk arra, hogy részletes elemzéseket végezzünk az ingatlanpiac szektorában megjelenő mutatókról, csak arra vállalkozunk, hogy egy két példát villantunk fel.

A 2009-es év elején sok jel mutatott arra, hogy a lakáspiac sem menekül meg az összeomlásból. A recesszió, a megugró munkanélküliség, a lakossági hitelezés összezuhanása mind-mind abba az irányba mutattak, hogy a már a válság előtt is túlkínálatos lakáspiacra komoly árcsökkenéssel kell majd szembesülnünk 2009 során. Ezzel szemben a sokak által prognosztizált drámai árzuhanás mindenképpen elmaradt, bár a piac még inkább túlkínálatossá vált, a kínálati oldal jelentős része azonban árképzés szempontjából rugalmatlannak bizonyult, a keresleti oldal egy nagyon jelentős része pedig egész egyszerűen eltűnt a piacról



3-2. Lakásár index alakulása

Ennek következtében a tranzakciók száma meredeken csökkent 2009-ben. A megkérdezett ügynökségek 35-50 százalékos csökkenésről számoltak be az előző évhez képest. A lakáspiaci volumen tekintve tehát összeomlott, az árak azonban csak mérsékelten csökkentek. Az FHB Lakásárindex szerint 2008 második félévétől 2009 második félévéig nominális szinten 6.61, míg reál szinten 9.88 százalékkal csökkentek csupán a lakásárak Magyarországon. Ez különösen annak fényében pozitív, hogy a régió legtöbb országában, így Szlovákiában, Lengyelországban, Romániában és Bulgáriában jelentős, 30-50 százalékos árkorrekció következett be 2009 folyamán.

www.portfolio.hu - <http://www.portfolio.hu/cikkek.tdp?k=14&i=125797>

A GKI Gazdaságkutató Zrt. 2000 tavasza óta szervez negyedévenkénti felméréseket a vállalatok, az ingatlanfejlesztők és -forgalmazók, valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak

Az ingatlanértékelés alapjai. Az
értékbecslés szerepe a gazdálkodási
folyamatokban. Az ingatlan fogalma
és az ingatlanpiac.

feltérképezése céljából. A kutatás az Ingatlan és Befektetés című szakfolyóirat szakmai támogatásával folyik. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexe szintetizálja az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, üzlethelyiség- és a raktárpiac) várható helyzetét, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiacról. Az index és a részindexek a piaci szereplők jövőbeli kilátásait és várakozásait jellemzi. Az elemzésekről a GKI Gazdaságkutató Zrt. honlapján lévő hírlevelekben olvashatunk friss adatokat, információkat. <http://www.gki.hu/hu/index.html>

3-1. táblázat - Az ingatlanpiac szereplői

Az ingatlanpiac szereplői, szolgáltatói és a piacra hatást gyakorló tényezők		
No.	Megnevezés	Funkciója
1	Eladó	Az ingatlant áruba bocsátja.
2	Vevő	Az ingatlant megvásárolja.
3	Bérbeadó	Bérleményszolgáltatást végez.
4	Bérlő	Ingatlant bérel
5	<i>Hitelintézet</i>	Hitelt biztosít a vásárláshoz
6	<i>Biztosító</i>	Biztosítja az ingatlant, illetve a szolgáltatót
7	<i>Ingatlanbefektetési alap</i>	Pénzügyi befektetést biztosít.
8	<i>Ingatlan-befektető –és fejlesztő</i>	Árut termel, azaz új ingatlanokat visz a piacra
9	<i>Ingatlankezelő</i>	Gondoskodik az ingatlanállomány működéséről
10	<i>Ingatlanforgalmazó</i>	Ingatlankereskedő, ingatlant vásárol és elad
11	<i>Hirdetésszolgáltató</i>	Közzéteszi az ingatlanajánlatokat, kínálatot, keresletet és csereajánlatokat egyaránt
12	<i>Ingatlanközvetítő</i>	Az eladó, bérbe adó, vevő, bérlő - avagy mindkettő - megbízásából, lebonyolítja az ingatlanügyletet
13	<i>Ingatlanforgalmi értékbecslő</i>	Megbecsüli - a piaci ismeretek tükrében - az általa közvetített ingatlan becsértékét
14	<i>Ingatlanszakértő (ár, műszaki, igazságügyi)</i>	Szakvéleményt készít
15	<i>Ingatlanszakmai oktatás</i>	Képzzi az ingatlanszakembereket
16	<i>Ingatlanszakmai kiadványok szerzője</i>	Szakirodalom szerzője
17	<i>Ingatlanszakmai</i>	Szakmai kiadók

Az ingatlanértékelés alapjai. Az
értékbecslés szerepe a gazdálkodási
folyamatokban. Az ingatlan fogalma
és az ingatlanpiac.

	<i>kiadványok kiadója</i>	
18	<i>Ingatlanszakmai rendezvényszervezés</i>	Rendezvényeket, konferencia, kiállítás szervez az ingatlanpiaci szereplőknek
19	<i>Ingatlanpiaci szaklap</i>	Szakmai és piaci információkat, híreket szolgáltat, illetve hirdetésszolgáltatást biztosít
20	<i>Ingatlan-adatbank</i>	Piaci ingatlan-kínálatokat gyűjt és oszt
19	<i>Ingatlanszakmai egyesület</i>	Ingatlanszakemberek érdekvédelmét, képviselését látja el
20	<i>Ingatlanszakmai hálózat</i>	Ingatlanirodák szervezett piaci együttműködése a piaci előnyök megszerzése érdekében
21	<i>Ingatlanszakmai klub</i>	Az ingatlan szakemberek szervezett találkahelye, fóruma és piactere
22	<i>Ingatlanszakmai levelezőlista</i>	Az ingatlanszakemberek virtuális közössége, elektronikus kommunikációs csatornája és virtuális piactere
23	Ügyvéd	Szerződés szerkesztés és ellenjegyzés, okirat hitelesítés
24	Közjegyző	Szerződés szerkesztés és ellenjegyzés, okirat hitelezés
25	<i>Ingatlan-nyilvántartás, Földhivatal</i>	Ingatlan tulajdon nyilvántartása, közhitelesítése
26	<i>Építésigazgatás, Önkormányzat</i>	Építé engedélyezés, nyilvántartás, helyi építésigazgatás, adóztatás
27	<i>Építésigazgatás, Kormányzat</i>	Országos építésigazgatás, szabályozás
28	<i>Illetékhivatal</i>	Adóztatás
29	<i>Törvényhozás, Parlament</i>	Törvény –és jogszabályalkotás

6. 3.6 . Összefoglalás

Ennek a modulnak a tanulmányozása során Önök megismerkedtek az ingatlanok egyes csoportjaival, azok speciális tulajdonságaival, melyek alapján értéküket meghatározható. meghatározásokat olvashattak a különböző értékformákról, érték kategóriákról. Információt kaptak az ingatlanpiac sajátosságairól.

Ellenőrző kérdések:

1. Definiálja az ingatlan fogalmát!
2. Mit nevezünk egyéb önálló ingatlanoknak?
3. Csoportosítsa területfelhasználási szempontból a belterületi ingatlanokat!
4. Írja le az ingatlanpiac fogalmát!

5. Ismertesse az ingatlanpiac fő szektorait!
6. Ismertesse az ingatlanpiac sajátosságait!
7. Hogyan csoportosítjuk hasznosításuk szempontjából az igazgatási egységeken belül lévő területeket?
8. Mi a feltétele a piaci egyensúlynak?

Irodalomjegyzék

Hajnal I. : *Az ingatlan értékelés Magyarországon* , BME Mérnöktovábbképző Intézet , Budapest , 1995

Ingatlanértékelési kézikönyv, Az Amerikai Ingatlanértékelési Intézet könyvének első magyar kiadása , Kossuth Könyvkiadó , 1994

Berdar B. - Nyiri J. : *Ingatlanértékelés gyakorlata Magyarországon* , 2000

European Valuation Standards , 2003, 2009

<http://www.portfolio.hu/cikkek.tdp?k=14i=125797>

GKI Gazdaságkuttó Zrt. : <http://www.gki.hu/hu/index.html>

<http://www.magyaringatlanacs.hu/dokumentumok/EVS2009netkovszky.pdf>