

VIZSGAKÉRDÉSEK

1. **Magyar Ingatlanszövetség, nemzetközi szervezetek**
2. **Ingatlan, és az ingatlanokra vonatkozó szabályozások, jogszabályok**
3. **Értékbecslőkre vonatkozó szabályozások, jogszabályok**
4. **Értékbecslésekre vonatkozó szabályozások, jogszabályok**
5. **Pénzügyi szervezetek részére készített értékbecslésekre vonatkozó szabályozások**
6. **Ingatlanokkal kapcsolatos adózás szabályok**
7. **Építési jog I. (Országos építésügyi szabályozások)**
8. **Építési jog II. (Helyi építésügyi szabályozások)**
9. **Joker**
jelentkező szakértő minimum 5 percet beszél az általa legközelebb álló ingatlanszakmai témáról
10. **Speciális ingatlanok I.**
állami ingatlanok (működési, nem működési; forgalomképes, forgalomképtelen)
műemléki ingatlanok
fejlesztés alatt álló ingatlanok
mezőgazdasági ingatlanok
11. **Speciális ingatlanok II.**
sérült ingatlanok
stigmatizált ingatlanok
fogyatkozó értékű ingatlanok
környezetszennyezett ingatlanok
12. **Pénzügyi alapismeretek I.**
számvitel fogalma, tárgya, területei
mérleg, beszámoló, eredménykimutatás
cash-flow (működési-, befektetési-, finanszírozási cash-flow)

- 13. Pénzügyi alapismeretek II.**
pénz időértéke
jelenérték (PV), nettó jelenérték (NPV), jövőérték (FV)
annuitás
örökjáradék
diszkontráta, tőkésítési ráta

- 14. Elemzési módok**
piacelemzés
kockázatelemzés
összehasonlító elemzés
érzékenységi vizsgálatok
megvalósíthatósági tanulmány

- 15. Értékbecslések szemben támasztott követelmények, tartalmi elemei**
általános tartalmi elemek
specifikus tartalmi elemek

- 16. Hagyományos értékelési módszerek I.**
piaci összehasonlító módszer
hozamszámításon alapuló módszer (közvetlen tőkésítés, DCF)

- 17. Hagyományos értékelési módszerek II.**
költség alapú módszer
maradványelvű módszer

- 18. Speciális értékelések I.**
ingatlan portfólió értékelése
földértékelés
gépek-, berendezések értékelése

- 19. Speciális értékelések II.**
vállalatértékelés, üzletértékelés
immateriális javak értékelése

-
20. **Értékeléseknél használt mutatószámok**
 21. **Iroda ingatlanok értékelésének alapelvei**
 22. **Kereskedelmi ingatlanok értékelésének alapelvei**
 23. **Szálloda ingatlanok értékelésének alapelvei**
 24. **Ipari ingatlanok értékelésének alapelvei**
 25. **Fejlesztési célú ingatlanok értékelésének alapelvei**
 26. **Benzinkutak értékelésének alapelvei**
 27. **Sport- és egészségügyi létesítmények értékelésének alapelvei**
 28. **Vonalas létesítmények értékelésének alapelvei**
 29. **Fogyatkozó értékű ingatlanok értékelésének alapelvei**
 30. **Gépek, berendezések, épületgépészet és épülettartozékok értékelésének alapelvei**

1. Magyar Ingatlanszövetség, nemzetközi szervezetek

1.1. Magyar Ingatlanszövetség

- **Megalakulása**

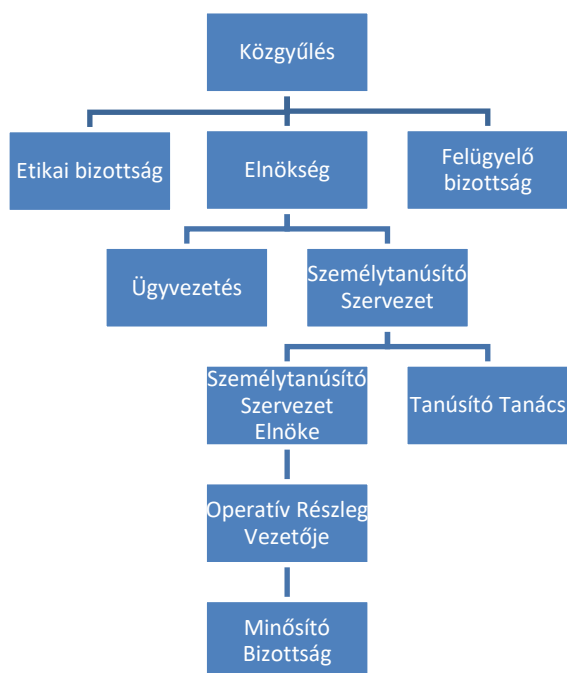
A Szövetséget 21 ingatlanforgalmazó társaság alapította 1991-ben Magyar Ingatlanforgalmazók Kamarája néven. A szervezet 1994-ben a Kamara nevet Szövetségre változtatta, majd a mai nevet 1998-ban vette fel. Az első névváltoztatást a kamarai törvény életbelépése, az utóbbit pedig a Szövetség fejlődése indokolta.

Alapszabály szerint a

- **Tagsága**

A Szövetség szervezi és összefogja az ingatlanszakmai tagokat, érdekeiket szakmai és gazdasági szempontból egyezteteti és képviseli.

- **Szervezete**



- **Közyűlés**

A Közyűlés a MAISz legfőbb testülete, amely a tagok összességéből áll.

A Közyűlés éves munkaterv szerint működik, és szükség szerint, de legalább évente tart ülést.

• **Elnöksége**

Bihátsi Péter elnök ügyvezető
dr. Novák Zalán társelnök
Pálfi Péter társelnök

• **Állandó bizottságai**

Felügyelő Bizottság

Feladata a MAISZ gazdálkodásának ellenőrzése.
Preiner Annamária elnök
Simon Erzsébet tag
Szőke Tibor tag

Etikai Bizottság

Az Etikai Bizottság az Etikai Szabályzat előírásai alapján kivizsgálja MAISz tagjainak és közreműködőinek etikai vétségét, döntését határozatba foglalja.

dr. Szép Levente elnök
Sághy Edit tag
Kövér Gyula tag

• **EUFIM Személytanúsító szervezet**

Az EUFIM Elnöke

dr. Pál Zoltán

A Tanúsító Tanács Elnöke

Gerő Péter

Operatív részleg vezetője

Kanev Orsolya

Szakértők

Magas képzettségű és felkészültségű szakemberek, akik az első tanúsítási és az újratanúsítási eljárás bírálati feladatait (pl.: értékelési szakvélemények bírálata, vizsgáztatásra való felkészítés, vizsgafeladatok készítése és értékelése) látják el.

Vizsgabizottság

A szakértőkből álló 3 fős bizottság.

A MAISZ fő feladatai

- **EUFIM** (Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés)

Az ingatlanszakemberek tanúsítása a Személytanúsító Szervezet által kizárólag szakmai alapon és az ISO/IEC 17024 számú szabvány, valamint a NAR-EA-8/01 IAF/EA útmutató követelményei történik.

Az EUFIM tanúsítási eljárást a Nemzeti Akkreditáló Testület a Nat-5-0014/2008. határozatával akkreditálta.

- **Szakmai felelősségbiztosítás**

A Biztosított a Magyar Ingatlanszövetség, amely szervezet a **Biztosítóval**, az Alfa Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.-vel kötött Keret megállapodás alapján szakmai felelősségbiztosítást nyújt a **Társbiztosítottak**, a Magyar Ingatlanszövetség Tagjai részére.

- **Tájékoztatás**

a www.maisz.hu honlap

1.2. Nemzetközi szervezetek

1.2.1. TEGoVA

Szervezet

The European Group of Valuers' Associations - Értékelők Európai Csoportja.

A TEGoVA nemzetközi ingatlanszakmai szervezet (ASBL), amely a belga jog szerint működik és olyan európai nemzeti szakmai szervezetek a tagjai, amelyek ingatlanvagyon értékelésével foglalkoznak. Székhelye Brüsszel. Közgyűlése, igazgató tanácsa, titkársága és munkacsoportjai

alkotják a szervezetet. A TEGoVA-nak 38 tagországból 70 szakmai szervezet a tagja, amely közel 70000 fő vagyoneértékelőt foglal magába.

A TEGoVA minősítő rendszerei

- **REV-BV** Elismert európai üzleti értékbecslő (Recognised European Business Valuer - REV-BV)

Az üzleti értékbecslés ötvözi az ingatlant és az üzleti gyakorlatot. Az üzleti értékbecslési terület a változó gazdasági és szakmai környezetet tükrözi.

- **REV-PME** Elismert európai üzem-, gép- és berendezésértékelő (Recognised European Plant, Machinery & Equipment Valuer - REV-PME)

 1146 Budapest, Thököly út 58-60.



info@maisz.hu



www.maisz.hu

- **REV** (Elismert Európai Ingatlanértékelő / Recognised European Valuer' REV™)
A TEGoVA 2009 óta működteti személytanúsító rendszerét, amely keretében a REV ingatlanértékelő címet adományoz értékelőknek. Ma 16 ország 21 tagszövetsége végzi a REV cím odaítélését, a REV tanúsítottak száma pedig elérte 1499. A legtöbb REV tanúsított Németországban és Lengyelországban van.
- **TRV** (Tegova Lakossági Értékelő / Tegova Residential Valuer)
A TEGoVA hivatkozva a 2014/17 / EU, Art. 19 (2). irányelv javaslatára külön feltételrendszert dolgozott ki a lakossági ingatlanok értékelőinek tanúsítására. A lakossági értékbecslőknek nem kell a mindent magába foglaló REV minősítettségi tudással és szakmai tapasztalattal rendelkezni.

EURÓPAI értékelési standardok és iránymutatások.

- **EVS**
EURÓPAI értékelési standardok (European Valuation Standards) Jelenleg a tizedik kiadás, az EVS 2025 van érvényben, mely 2025. január 1-től hatályos.
- **EVS-PME**
Elismert európai üzem-, gép- és berendezésértékelési standardok (European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards). Érvényes: 2022-től.
- **EBVS**
Elismert európai üzleti értékbecslési standardok (European Business Valuation Standards). Érvényes: 2020-tól.

A MAISZ a TEGoVA minősítéseit, standardjait elismeri és használatra, hivatkozásra javasolja.

1.2.2. RICS

Szervezet

Az **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) az ingatlannal kapcsolatos professzionális szolgáltatások nemzetközi szakmai egyesülete 125 000 taggal 131 országban.

Magyar tagszervezete, az 1997-ben alakult RICS Magyarország (korábban Okleveles Ingatlanszakértők Magyar Szövetsége), jelenleg több mint 160 fős létszámot tudhat magáénak.

Az RICS 1980-ban jelentette meg először ingatlanértékelési és értékbecslési kódexét RICS Valuation – Global Standards (*The Red Book*). A legújabb verzió 2024. január 31-én jelent meg, 2025. január 31-től hatályos.

A MAISz és a RICS Magyarország egymásnak elismert szakmai partnerei.

2. Az ingatlanokra vonatkozó szabályozások, jogszabályok

- **A tulajdonjog általában** (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről)

5:13.§ [A tulajdonjog]

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

- **A föld** (2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról)

1.§(1) Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön hasznélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

2.§(1) E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

- **Az ingatlan** (2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyvről)

5:17.§ [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki.

5:18.§ [Az épület és a föld tulajdonjoga]

(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapotodnak meg - a földtulajdonost illeti meg

- **Az ingatlan-nyilvántartás (1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról)**

Tartalom

2.§(1) Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.

Nyilvánosság

4.§ (1) Az ingatlan-nyilvántartás – az e törvényben meghatározottak szerint – nyilvános.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles másolatot kérhet.

Közhitelesség

5.§(1) Az ingatlan-nyilvántartás – ha törvény kivételt nem tesz – a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Rangsor

7.§(1) Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya

11.§(1) A földrészlet

12.§ Az egyéb önálló ingatlanok

14.§ Az ingatlan adatai

15.§ A jogosultak adatai

16.§ Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok

17.§ Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények

18.§ Az ingatlan-nyilvántartás részei

19. §A tulajdoni lap

(1) Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni.

21.§ Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis.

3. Értékelőkre vonatkozó szabályozások, jogszabályok

3.1. Képesítési feltételek

3.1.1. Szakképesítés

Az ingatlanértékelő szakma gyakorlásának alapvető feltételeit a Lakástörvény vonatkozó részei határozzák meg.

- **Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés**

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról – Lakástörvény:

64/A.§(1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység

64/B.§(1) Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység

64/C§(1) Üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet az végezhet, aki az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette.

- **Tevékenység megkezdése**

499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól illetékesség:

A lakóhely szerint illetékes vármegyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest vármegyében a vármegyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjének kell benyújtani.

3.1.2. Graduális és posztgraduális képzések


- **Graduális képzés**

Ma Magyarországon a szakképesítésre épülő felsőfokú iskolarendszerben ingatlanértékelő diploma megszerzésére még nincs lehetőség. Egyes felsőfokú oktatási intézményekben különböző elnevezésekkel, de általános jellegű ingatlanszakmai diploma szerezhető, de az értékelés ezek tananyagában csak változó mértékben van jelen.

- **Posztgraduális képzés**

Felsőfokú oktatási intézményben történő, általános értelemben vett posztgraduális (másoddiploma, továbbképzés, szakmérnök, stb.) képzés keretében szintén a tananyag csak egy részét képezi az ingatlanértékelés.

3.2. Igazságügyi szakértő (2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről)

 1146 Budapest, Thököly út 58-60.

1.§ E törvény hatálya kiterjed

b) az igazságügyi szakértőkre és a szakértőjelöltekre, az eseti szakértőkre, a szakkonzultánsra és a segédszemélyzetre,

Ki lehet ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértő?

11. számú melléklet az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről a 9/2006. (II. 27.) IM rendelethez

C) Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek lakásügyi és idegenforgalmi területeken

Szakterület megnevezése: 1. ingatlan-értékbecslés.

Képesítési feltétel: ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és a) okleveles építészmérnök vagy b) okleveles építőmérnök vagy c) szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy d) okleveles magasépítő üzemmérnök vagy e) okleveles építész.

3.3. Következtetés

Sajnálatos módon – eltérően több európai ország szabályozásától – Magyarországon nincs diplomához kötve az ingatlanértékelés, így a létező – fent idézett - jogszabályokat ismerő megbízók a megbízások kiadásakor azoknak megfelelően járnak el, mások ellenőrizhetetlen módon bíznak meg különböző szintű, tartalmú okiratokkal rendelkező szakembereket ingatlanértékelési feladatokkal.



4. Értébecslésekre vonatkozó szabályozások, jogszabályok

- **Adó és értékbizonyítvány**

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek **feladat-és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény.**

Az ingatlan tulajdonosának előzetes értesítésével helyszíni eljárás során felvételre kerülnek az ingatlan adatai, majd ennek alapján összehasonlító adatok alapján kerül sor az önkormányzat jegyzője által kiállított adó-és érték bizonyítvány kiadására.

Az adó- és értékbizonyítvány tartalmazza

- az ingatlan és az ingatlanszerzők (tulajdonosok) adatait,
- az érték megállapításánál figyelembe vett tényezőket,
- az ingatlannak az adott időpontban fennálló forgalmi értékét.

- **Önkormányzati vagyon értékelése**

1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez

- I. Forgalomképtelen ingatlanok értékelése
- II. Korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelése
- III. Forgalomképes ingatlanok értékelése

- **Illetéktörvény**

1990.XCIII. tv. az illetékekről (kivonat)

70.§(2) Az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében - szükség esetén külső szakértő bevonásával - állapítja meg.

(3)⁴⁶⁹ Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül a következőket köteles - más érték meghatározókkal együtt - mérlegelni:

a)⁴⁷⁰ ingatlanszerzés esetében a település, nagyobb település esetén az egésztől elhatárolható kisebb területi egység, külterület esetében a gazdaságilag összefüggő térség ingatlanforgalmának legalább 2 évet átfogó érték meghatározóit; így különösen a folyamatában növekvő vagy csökkenő ingatlanforgalmat, vagy az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, illetőleg a térség ennek megfelelő vagy ettől eltérő értékadatait, továbbá az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanhoz térben és időben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számításba vehető

- **Ingatlanalapok**

78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet. a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól.

28. Az ingatlanok értékelésére vonatkozó szabályok

44. § (1) Az ingatlanalap és az ingatlantársaság az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg. Az ingatlanalap és a részesedésével működő ingatlantársaság kizárólag ugyanazt az ingatlanértékelőt bízhatja meg az előbbi

feladattal. Ingatlanértékelő szervezet esetén a megbízásban az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt is meg kell határozni. A megbízás hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. A megbízás megszüntetése esetén a szerződés az új ingatlanértékelő megbízásának hatálybalépésével - amely érdekében a befektetési alapkezelő köteles haladéktalanul intézkedni - szűnik meg.

(2) Az ingatlanértékelőnek, e rendelet szerinti tevékenységével okozott kár megtérítésének fedezetére mindenkor káreseményenként legalább kétszázötvenmillió, illetve évente együttesen legalább háromszázhetvenötmillió forint összegű vagyoni biztosítékkal kell rendelkeznie.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott vagyoni biztosíték lehet:

- a) felelősségbiztosítás,
- b) hitelintézet által vállalt garancia,
- c) hitelintézetnél lekötött, a (2) bekezdésben meghatározott célra elkülönített és zárolt pénzösszeg.

(4) Az ingatlanértékelő köteles a felhasznált vagyoni biztosítékot - amennyiben e tevékenységét továbbfolytatja - haladéktalanul, de legkésőbb harminc napon belül pótolni.

(5) * Ha az ingatlanértékeléssel megbízott ingatlanértékelő természetes személy, az (1) bekezdés szerinti jogviszonyban egyidejűleg legfeljebb tizenöt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, egy adott alap esetében legfeljebb 5 évig, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalagoktól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg az éves jövedelmének (bevételeinek) 30%-át.

(6) * Ha az ingatlanértékeléssel megbízott ingatlanértékelő nem természetes személy, az (1) bekezdésben előírtakon túlmenően további követelmény az ingatlanértékelő szervezettel szemben, hogy az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személy egyidejűleg legfeljebb tizenöt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, és az ingatlanértékelő szervezet egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalagoktól származó bevétele nem haladhatja meg az éves nettó árbevételének 10%-át.

45. § (1) Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

(2) Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy az (1) bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas a piaci érték megállapítására, az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

46. § (1) Az ingatlanértékelő határozza meg

- a) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,

- b) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- f) az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén a 38. § (2) bekezdése szerint az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- g) ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az a) pont szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

(2) Az ingatlanértékelő az ingatlanalap, illetve az ingatlanalap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot, illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a (3) bekezdés szerinti szakvéleményt készíteni.

(3) Az ingatlanértékelő szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
- e) ismerteti építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési dokumentáció teljesülését, és
- f) mellékletként csatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

(4) Az ingatlanértékelő a (2) bekezdés szerinti értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta

 1146 Budapest, Thököly út 58-60.

köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

(5) A befektetési alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételének 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap, illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védelem vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

47. § (1) Amennyiben a nyilvános nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek visszaváltását a befektetési alapkezelő vagy a Felügyelet a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. A külső ingatlanértékelőre a 44-46. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

(2) Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az ingatlanalap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet

az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról

A Kormány az Alkotmány 35. §-a (1) bekezdésének b) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.) 451. §-a (1) bekezdésének q) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § * E rendelet hatálya az alapkezelő által az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával megbízott, ingatlanértékelést végző, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a Magyarország területén letelepedett természetes személyre és szervezetre (a továbbiakban: ingatlanértékelő) terjed ki.

2. § * Az ingatlanértékelő tevékenysége végzésének feltételét képező szakmai felelősségbiztosítási szerződésnek ki kell terjednie az ingatlanértékelési tevékenység végzése során, e minőségben az ingatlanalapról okozott olyan

a) kárra, amelyért az ingatlanértékelő jogszabály szerint felelősséggel,

b) sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemre, amely alapján az ingatlanértékelő jogszabály alapján sérelemdíj megfizetéssel tartozik.

3. § (1) * A felelősségbiztosítási szerződés hatálya az ingatlanértékelő alkalmazottja, illetve megbízottja által okozott kárra és sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemre is kiterjed, ha a kár, illetve a sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelem a 2. §-ban foglalt tevékenység eredményeképpen keletkezik és az ingatlanértékelő az alkalmazott, illetve a megbízott által okozott kárért, illetve sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelemért jogszabály szerint felelősséggel tartozik, illetve amelyet megfizetni köteles.

(2) * Az önrészesedés a biztosító által fedezetbe vont kártérítésnek, illetve sérelemdíjnak az a része, amelyért a biztosító nem köteles helytállni. A felelősségbiztosítási szerződés önrészesedésre vonatkozó rendelkezést nem tartalmazhat.

(3) * Több, azonos okból bekövetkezett, időben összefüggő káresemény, illetve sérelemdíj-követelés alapjául szolgáló személyiségi jogsérelem egy biztosítási eseménynek minősül.

4. § A biztosítási szerződésnek legalább a következőket kell tartalmaznia:

- a) a biztosító neve, székhelye és a szerződés azonosítója,
- b) az ingatlanértékelő neve és lakóhelye (székhelye),
- c) a biztosítási összeghatár,
- d) a biztosítás tárgyának megjelölése,
- e) a biztosítási fedezet időtartama,
- f) a biztosítási időszak tartama, valamint kezdeti időpontja,
- g) a biztosító szolgáltatása korlátozásának esetei, az alkalmazott kizárások.

4/A. § * A Kormány az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének megállapítását végző ingatlanértékelők tekintetében a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságként a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bankot jelöli ki.

- **Nyugdíjpénztárak tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó**

Az önkéntes, kölcsönös nyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási szabályairól szóló 281/2001. (XII.26.) Korm. rendelet 20 /B és 20 /C. §-aiban meghatározott ingatlan értékelési előírások

- **Jelzáloghitelezésre vonatkozó**

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről.

A Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről

5. Pénzügyi szervezetek részére készített értébecslésekre vonatkozó szabályozások

Az ingatlanértékelést befolyásoló jogszabályok

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet
- 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet
- 1997. évi XXX. törvény a jelzáloghitelintézetéről és a jelzáloglevélről
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK
- 499/2017.(XII.29.) Korm. rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

és általánosságban elfogadott, alkalmazott nemzetközi ingatlanértékelési sztenderdek:

- TEGoVA (The Group of European Valuers' Association) ingatlanértékelési ajánlásai (European Valuation Standards 2020 kilencedik kiadás);
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értébecslési Szabványok (Red Book);
- IVSC (International Valuation Standards Council) IVS

Ki végezhet Magyarországon ingatlan értékelési tevékenységet/szolgáltatást

499/2017.(XII.29.) Korm. rendelet 3.§ alapján

1. § Az üzletszerű

a) társasházkezelő vagy ingatlankezelő,

b) ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

tevékenység (a továbbiakban együtt: szolgáltatási tevékenység) végzéséhez szükséges bejelentést az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál (a továbbiakban: hatóság) kell megtenni.

2. § A Kormány

a)* az üzletszerű társasházkezelői és üzletszerű ingatlankezelői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelöli ki,

b)* az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes vármegyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest vármegyében a vármegyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjét

jelöli ki. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban a jegyző, illetve a főjegyző a vármegye, illetve a főváros területére kiterjedő illetékességgel jár el.

3.§. Szolgáltatási tevékenységet olyan

a) természetes személy szolgáltató végezhet, aki

aa) társasházkezelői, ingatlankezelői, ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel (a továbbiakban: szakképesítés) rendelkezik, és

ab) olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed,

b) gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,

ba) amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és

bb) amely legalább egy olyan személyesen közreműködő taggal, alkalmazottal vagy - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy olyan - foglalkoztatottal rendelkezik, aki a hatóság által vezetett, általa nyújtani kívánt szolgáltatásra vonatkozó, e rendelet szerinti nyilvántartásban szerepel.

Melyek a legfontosabb módszertani szabályokat tartalmazó jogszabályok:

25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet

Módszertani elvárások a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet szerint

A hitelezőnek a jelzáloghitel, az ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetéül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékét az e rendeletben, illetőleg e rendelet alapján készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatban (a továbbiakban: Szabályzat) meghatározottak szerint kell megállapítania.

Az ingatlan értékbecslés során figyelembe kell venni a következő tényezőket:

- az ingatlan fajtája,
- az ingatlan alapterülete,
- az ingatlan helye (település, külterület, belterület),
- az ingatlan tulajdoni viszonyai,
- az ingatlanhoz kapcsolódó előnyök, hátrányok
- az ingatlant terhelő, kiszolgáló vagy az ingatlanhoz kapcsolódó jogok
- környezeti hatások.

Az ingatlanértékelési módszereknek a következő négy típusát használjuk:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- hozamszámításon alapuló értékelés;
- újraelőállítási költségek meghatározásán alapuló módszer.
- statisztikai alapú értékelés (csak speciális értékelési cél esetén alkalmazható módszer).

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

- a) Az alaphalmaz kiválasztása.
- b) Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- c) Fajlagos alapérték meghatározása.
- d) Értékmódosító tényezők elemzése.
- e) A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- f) Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Az alaphalmaz meghatározásakor abban az esetben, ha az érintett településen, vagy településrészen nem, vagy csak korlátozott számban található megfelelő adat, az alábbi keresési módszert javasoljuk követni:

- Spirálmélet: a tárgyi ingatlantól spirálisan távolodva folytatódik a keresés mindaddig, amíg elemzésre elegendő adat rendelkezésre áll
- Négyzetes, vagy centrális távolítás: Az értékelt ingatlantól meghatározott távolságra található települések adatainak figyelembevétele
- Település szegmentációs választás: A tárgyi ingatlan településével azonos, vagy nagyban hasonló települések adatainak beválasztása az elemzésbe (Hasonlóság lehet a makro adatokban, pl. lakosságszám; vagy az ingatlanpiac struktúrájában pl.: hasonló településszerkezet, ingatlanállomány, ingatlanok száma)

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, illetve a különböző

értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az áfa nélkül kell figyelembe venni.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- **Műszaki szempontok:** károsodások, kivitelezési hibák, megszokottól eltérő méret, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófüdémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.
- **Építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázis-védelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.
- **Használati szempontok:** építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.
- **Telekadottságok:** telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség, beépíthetőség, talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.
- **Infrastruktúra:** villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), közlekedés, megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
- **Környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
- **Alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
- **Jogi szempontok, hatósági szabályozás:** tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog, stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, vízbázisvédelmi védőövezet, OTÉK és helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni az értékelés i szakvéleményben, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat

számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

II. Hozamszámításon alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazása:

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlanok esetében, amelyeknél a bérbeadás, vagy más jövedelmet termelő hasznosítás a jellemző, közvetlenül is alkalmazható a hozamszámításon alapuló módszer:

1. iroda
2. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
3. ipari ingatlan
4. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
5. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
6. vegyes funkciójú ingatlan

A hozamszámításon alapuló módszernél elsősorban a diszkontált cash-flow (DCF) elemzés alkalmazandó, de részletes indoklással alátámasztott esetben a közvetlen tőkésítésre épülő modell is alkalmazható.

A hozamszámítás lépései:

- a) Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- b) A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- c) Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
- d) A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- e) Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték kiválasztása.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése; pénzfolyam felállítása használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai, stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ide tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, felújítások, korszerűsítési munkálatok, a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg), ingatlanadó és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételek, stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- Piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- Egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembe vételével;
- Más országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

III. Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során tehát először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer alkalmazása csak azokban az esetekben indokolt, ha egyedi, máshoz nem hasonlítható, piaci forgalomban részt nem vevő építményt kell értékelni, vagy a felépítmény értéke a telek értékéhez viszonyítva nagyon alacsony.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- a) A telekérték meghatározása.
- b) A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- c) Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- d) A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint (maradványértékelés).

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Avulások számítása; érték-megállapítás

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő kategóriája: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságos hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a rendeletben foglaltaknak megfelelően a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek: 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek: 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek: 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek: 20-50 év

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű, modern létesítmények a vizsgált létesítményhez képesti többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A **környezeti avulásban** számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet

A termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről.

A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsön, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint egyéb bankári kötelezettség fedezetéül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét e rendelet, és e rendelet alapján az általa készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzat szerint kell meghatározni.

A hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó előírások:

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amelynek meghatározására két módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés.

Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni. A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A jelzálog-hitelintézet az értékelési szakvéleményben meghatározott értéket az értékelés fordulónapjától számított száznolcvan napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték megállapításához.

A jelzálog-hitelintézet hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatában ki kell térni:

- a) az értékelések ellenőrzésére;
- b) a belső értékfigyelési (monitoring) rendszer kiépítésére;
- c) az ingatlan értékelési módszerek részleteire;
- d) az értékelési jelentések tartalmi és formai követelményeire;
- e) a hitelbiztosítéki érték jelzálog-hitelintézet által történő elfogadásának szabályaira;
- f) az értékelőkkel szemben támasztott követelményekre.

A belső értékfigyelési rendszer feladata egyrészt az ingatlanpiaci irányzatok nyomon követése, másrészt azon esetekben, ha az ingatlanon, az infrastrukturális, a gazdasági, a piaci stb. környezetben olyan lényeges változás jelentkezik, amely az ingatlan értékét csökkentheti, utasítást ad az érintett ingatlanok értékének aktualizálására.

A jelzálog-hitelintézetnek egységes tartalmi és formai követelményeket kell előírnia.

A jelzálog-hitelintézet olyan hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatot készít, hogy az értékelést vagy annak felülvizsgálatát bármely megfelelően felkészült szakértő el tudja végezni.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző

értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * P}{2 * i} * (1 + k)$$

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{\acute{e}i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha $i = 0$, akkor $T_{\acute{e}i} = 0^*$

T_{éi}: a telepítmény értéke az i-edik évben (Ft)

J_i: az ültetvény i-edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

J_(i+k): az ültetvény (i+k)-edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n: az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n-edik év), (év)

k: az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszama (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke n-i), (év),

d: diszkont kamatláb.

Erdők esetében:

$$T_{\acute{e}i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-1} * F_{\acute{e}n}$$

T_{éi}: a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben (Ft)

n: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d: diszkont kamatláb

F_{én}: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben (Ft)

Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása

XI. Az értékbecslőkkel szembeni elvárások

54. Elvárt, hogy a pénzügyi szervezet kellő gondossággal járjon el azon (a pénzügyi szervezet alkalmazásában álló belső, illetve a pénzügyi szervezettel megbízási jogviszonyban álló külső) személyek kiválasztása során, akik számára ingatlannal összefüggésben értékbecslési tevékenységet folytatnak.

55. Az MNB az értékbecslők tekintetében elvárja a függetlenség és a magas szakmai színvonal pénzügyi szervezetek által történő érvényre juttatását. A függetlenség ez esetben a kockázatvállalási folyamatból való függetlenséget jelenti. A függetlenséggel összefüggésben elvárt továbbá, hogy a pénzügyi szervezet tegyen megfelelő lépéseket annak biztosítása érdekében, hogy: a) az értékelést végző vagy annak közeli hozzátartozója ne vehessen részt az adott fedezetet érintő kockázatvállalási folyamatban (döntéselőkészítés, kockázatvállalásról való döntés, monitoring, monitoringadminisztráció), b) kerüljön kiszűrésre és kizárásra minden olyan eset, amely veszélyezteti az értékelés objektivitását (az értékelő vagy közeli hozzátartozója érdekelt az ügyfél vagy partner minősítés eredményében, az értékelt fedezet tulajdonosa, eladója vagy vevője, az értékelt fedezetben gazdasági érdekeltséggel rendelkezik stb.). Ingatlanalap esetében az értékelés objektivitását veszélyeztető tényezőnek tekintendő az is, ha az ingatlanértékelő az általa értékelt ingatlanalapban befektetéssel rendelkezik.

56. Az MNB elvárása alapján ingatlanalap esetében az ingatlanalap nevében eljáró alapkezelő csak olyan értékbecslő számára ad megbízást, amely tekintetében a letétkezelő az ellenjegyzését a jelen ajánlás szerinti függetlenségi és szakmai elvárásoknak való megfelelésről meggyőződve adta meg. Ingatlanalap vonatkozásában az MNB elvárja továbbá, hogy az alapkezelő az összeférhetlenségi politikájában mutassa be az összeférhetlenségi szituációt és az annak kezelésére kialakított eljárásokat. Az MNB elvárása alapján összeférhetlenség esetén az ingatlanalap nevében eljáró alapkezelő nem adhat megbízást az értékelő számára.

57. Az MNB elvárása szerint pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben értékbecslést csak olyan személy készíthet, aki:

a) a pénzügyi szervezet alkalmazásában álló értékbecslő vagy üzletszerűen folytat ingatlanvagyon értékelési tevékenységet,

b) megfelel a Lakástv. 64/B-64/C. §-ában az ingatlanvagyon-értékelőre meghatározott feltételeknek (szakmai képesítés megléte, a tevékenység ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz történő bejelentése, az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazása stb.),

c) feladata magas szakmai színvonalon történő ellátását biztosító ingatlanpiaci, jogi, műszaki, informatikai és közgazdasági ismeretekkel rendelkezik,

d) megfelelő tapasztalatok, készségek és ítélőképesség birtokában, mindenkor professzionálisan és illetéktelen befolyástól, elfogultságtól vagy érdekellentétől mentesen, pártatlanul képes eljárni.

58. Az 57. pont c) alpontja szempontjából releváns ismeretek:

a) ingatlanpiaci ismeretek: az adott ingatlan típusára, elhelyezkedésére, a versenytársakra vonatkozóan az ingatlanpiac általános forgalmi összefüggései és folyamatai,

b) jogi ismeretek: a tevékenységhez kapcsolódó helyi és nemzetközi jogszabályi környezet, a vonatkozó építéshatósági előírások,

c) műszaki ismeretek: az ingatlanértékeléshez kapcsolódó műszaki fogalmak,

d) informatikai ismeretek: a tevékenységhez szükséges nyilvántartások, adatbázisok, alkalmazások, számítógépes adatkezelés, az információgyűjtés és kiértékelés formái,

e) közgazdasági ismeretek: az ingatlanpiacot érintő adó és illeték szabályok, jellemző aktuális finanszírozási arányok és kamatszintek, az aktuális és a várt hozamszintek alakulására vonatkozó naprakész információk, pénzáramlásokból történő értékbecslés matematikai módszereinek ismerete.

59. Ingatlanalap kezelési tevékenységgel összefüggésben értékbecslést folytató személy esetében az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha az értékbecslő az 58. pontban foglaltakon túlmenően rendelkezik a pénzügyi piacok és a befektetési alapkezelési szektor sajátosságainak ismeretével is.

60. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy ingatlannal összefüggésben készítendő értékbecsléssel elsősorban olyan értékbecslésre jogosult társaságot vagy az 57. pontban megjelölt feltételek mellett az alábbiakat is teljesítő egyéni értékbecslőt bízson meg, aki:

a) rendelkezik olyan szakmai felelősségbiztosítással, melynek biztosítási eseményenként meghatározott biztosítási összege fedezetet nyújt az ingatlanértékelői tevékenységgel összefüggésben okozott károkra (fejlesztési ingatlanokra vonatkozó értékbecslés tekintetében különösen fontos, hogy a biztosítási összeg a beruházás befejezésének feltételezésével becsült várható érték megállapításával összefüggésben okozott károkra is megfelelő mértékű fedezetet nyújtson),

b) tagja valamely elismert szakmai szervezetnek [például: Okleveles Ingatlanszakértők Társasága (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ) vagy TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)], és egyéni értékbecslőként rendelkezik valamely szakmai szervezet minősítésével [például: Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés (EUFIM tanúsítás); RICS tagság vagy társult tagság (MRICS vagy AssocRICS); RICS (RICS Registered Valuer, VR minősítés); TEGoVA Residential Valuer minősítés (TRV minősítés); TEGoVA Recognised European Valuer minősítés (REV minősítés)], illetve értékbecslésre jogosult társaságként van legalább egy olyan állandó

alkalmazott értékbecslője, aki rendelkezik valamely szakmai szervezet minősítésével, amely bizonyítja az etikai normák iránti elkötelezettségét, naprakész szakmai felkészültségét.

Ingatlanalap esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése ezzel kapcsolatban kötelező előírásokat tartalmaz.

61. Az MNB elvárása alapján a pénzügyi szervezet belső szabályozásban rögzíti, hogy a 60. pont szerinti szempontok érvényre juttatását a saját alkalmazásában álló értékbecslők esetében is alkalmazandónak tekinti-e.

62. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy valamennyi ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében követelje meg az értékbecslőtől az alábbiakat:

- a) a rendelkezésére álló piaci adatok megfelelő alkalmazása, feldolgozása, hiteles bemutatása,
- b) az egyes értékelések esetében az alkalmazott módszertanok részletes bemutatása, az alkalmazásuk indoklása,
- c) az értékelés során tett bármely szakmai megállapítás részletes indoklása,
- d) minden, az egyes értékelési módszertanok során elvégzett számítás pontosan követhető és ellenőrizhető bemutatása,
- e) minden, az értéket befolyásoló tényező részletes bemutatása,
- f) gondosság az értékelés során,
- g) a megbízó által átadott információk bizalmas kezelése,
- h) világos, a nyelvi normáknak megfelelő, szabatos, megfelelően alátámasztott szakvélemény készítése, valamint
- i) szerződés szerinti teljesítés.

63. Az MNB a pénzügyi szervezet számára javasolja, hogy valamennyi ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében követelje meg az értékbecslőtől az alábbiak jelzését:

- a) az értékelés egyéb irányú leterheltsége miatt olyan terhet jelent, amely a szakmai színvonal rovására mehet,
- b) az adott ingatlannal kapcsolatban más megbízó számára az elmúlt 3 évben már készített értékelést,
- c) az értékelési feladat vagy annak egyes részei meghaladják a szakértelmét, kompetenciáját,
- d) az értékelést nem tudja objektív, pártatlan módon elkészíteni, valamint
- e) az értékelési folyamat során az értékbecslő tudomására jutott minden olyan információ, ami a megítélése szerint a megbízó számára kockázatkezelési szempontból fontos lehet,

függetlenül attól, hogy az a megbízás tárgyát képező ingatlan értékében megjelenik-e vagy sem.

64. Az MNB elvárja, hogy a külső értékbecslők számára adott megbízások tekintetében a pénzügyi szervezet legyen figyelemmel az értékbecslések koncentrációjára és az abból fakadó esetleges kockázatokra. Nem javasolt, hogy a pénzügyi szervezet által elfogadott ingatlanfedezetekkel összefüggésben adott összes megbízás - egy megbízás egy ingatlanra vagy ingatlancsoport esetében több összetartozó ingatlanra is adható - egyharmadánál nagyobb része ugyanazon értékbecslő cégnél összpontosuljon. Elvárt ugyanakkor, hogy a pénzügyi szervezet dolgozzon ki legalább a piaci érték, az értékmegállapítás és a felülvizsgálat módszere (értékelés aktualizálás vagy teljeskörű értékbecslés), valamint az aktuális piaci trendek által meghatározott kockázatokat figyelembe vevő előírásokat, melyek biztosítják az értékbecslők észszerű rotációját. Darabszámra vetített érték. Ingatlanalap esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése szerint szükséges eljárni.

65. Az MNB álláspontja szerint az értékbecslő díjazásának függetlennek kell lennie az értékbecslés során megállapított értéktől. Ezen szempont érvényre juttatása érdekében az MNB jó gyakorlatnak tartja többek között azt, ha az értékbecslés díját nem közvetlenül az ügyfél, hanem az ingatlanfedezetet elfogadó pénzügyi szervezet fizeti.

66. Az MNB elvárja a pénzügyi szervezettől, hogy a külső értékbecslőkkel fennálló kapcsolatait és az értékbecslők tevékenységét rendszeresen – amely tekintetben az évenkénti gyakoriság jó gyakorlatnak tekinthető –, értékelje, az értékelés eredményéről számoljon be az irányítási funkciót betöltő vezető testületnek, továbbá annak általános és egyedi szintű tapasztalatait megfelelően kommunikálja az érintett szervezeti egységek felé és vegye figyelembe az értékbecslőkkel való további együttműködés során. XII. Az értékbecslésekkel szembeni általános elvárások

67. A Lakástv. 64/B. § (2) bekezdésének b) pontja alapján az ingatlanvagyon-értékelőnek az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások szerint szükséges eljárnia. Azt, hogy mi minősül az európai értékelési normák által meghatározott módszernek, illetve eljárásnak sem hatályos magyar jogszabály, sem európai norma nem rögzíti. Európai szinten sincs továbbá meghatározva egyetlen értékbecslési standard rendszer [például Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság (International Valuation Standards Committee, IVSC), az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja (European Group of Valuers' Associations, TEGoVA) vagy az Okleveles Ingatlanszakértők Társasága (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) által kidolgozott rendszer] kizárólagos jelleggel történő követésének kötelezettsége. Ebből kiindulva tartja szükségesnek az MNB az ajánlás további részeiben azon értékbecslési elvek és módszerek összefoglalását, amelyek érvényre juttatását a jelen ajánlásban foglaltak figyelembevételével elvárja a pénzügyi szervezettől minden ingatlannal összefüggésben készített értékbecslés tekintetében. XIII. Az értékbecslési jelentések formai és tartalmi követelményei

68. Az MNB elvárja, hogy pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készített értébecslés minden esetben magyar vagy angol nyelven készüljön, papír alapon vagy olyan hitelesített (például fokozott biztonságú vagy minősített elektronikus aláírással ellátott) elektronikus dokumentumként, amely esetén azonosítható a dokumentum aláírója, az aláírás időpontja, valamint biztosítható, hogy az adatok minden későbbi változása nyomon követhető legyen (továbbiakban hitelesített elektronikus dokumentum). A hitelesített elektronikus dokumentum formát az értébecslési jelentés kapcsolódó mellékletei tekintetében is szükséges biztosítani.

69. Az MNB elvárja a pénzügyi szervezettől, hogy csak olyan papír alapú vagy hitelesített elektronikus dokumentum formájú értébecslést fogadjon el, amely:

- a) tartalmazza az értékelés készítőjének és ellenőrzőjének aláírását vagy az elektronikus aláírását, illetve az aláírás mellett, amennyiben van, a szervezeti tagságának megjelölését (tagsági számát), tanúsításának számát és bélyegzőlenyomatát,
- b) tartalmazza a készítésének időpontját, hitelesített elektronikus dokumentum esetén időbélyegzőt,
- c) példányai külön számmal ellátottak, az egyes példányok egyértelműen beazonosíthatók.

70. A papír alapon elkészült dokumentum szkennelt változata akkor fogadható el, ha az:

- a) a papír alapú 1-es számú példány szkennelt változata, annak tartalmi és formai követelményeit megfelelően tartalmazza és
- b) hitelesített elektronikus formában kerül archiválásra.

71. A nemzetközi értébecslési standardokból kiindulva az MNB ajánlja, hogy a pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készített értébecslési jelentés minden esetben tartalmazza az 1. melléklet szerinti, javasolt általános és az egyes ingatlan típusok tekintetében meghatározott, az értékelt ingatlan tekintetében releváns specifikus elemeket vagy az azok elérhetőségére való utalást.

72. Elvárt, hogy az értébecslési jelentés vagy annak mellékletei tartalmazzák az adatgyűjtés során beszerzett dokumentumokat és információkat. Amennyiben ez terjedelmi okokból nem megoldható, a vonatkozó adatvédelmi előírások betartása mellett olyan dokumentálási és archiválási módot szükséges alkalmazni, hogy azok bármikor elérhetőek és bizonyítási eljárásban felhasználható legyenek.

73. Az MNB elvárása alapján a Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlan tekintetében készített értébecslési jelentés az 1. melléklet szerinti, javasolt általános és az egyes ingatlan típusok tekintetében meghatározott, az értékelt ingatlan tekintetében releváns specifikus elemek minden pontja tekintetében kitér az értékelés speciális sajátosságainak bemutatására [például a felhasznált dokumentumok bemutatásakor azon országspecifikus tényezők kiemelésére, amelyek az értékelést befolyásolhatják (például a tulajdonosi nyilvántartás esetleges hiányosságaira való figyelemfelhívás)]. XIV. Értébecslési módok 1. Értékelés aktualizálás

74. Pénzügyi szervezet számára készített értékelés tekintetében az MNB elvárása alapján egy korábban készített értékbecslés keretében már értékelt ingatlan átértékelése kizárólag akkor végezhető el ismételt helyszíni szemle nélkül, ha feltételezhető, hogy az ingatlan fizikai tulajdonságaiban vagy környezetében az utolsó helyszíni szemle időpontja óta nem következett be jelentős változás. Ez esetben is elvárt azonban, hogy az értékbecslő tájékozódjon a bérbeadás által hasznosított ingatlanokból származó bérleti díjbevétel aktuális vagy várható változásairól, illetve az egyes ingatlanok nem fizikai jellemzőiben, azaz más bérleti feltételekben, építési engedélyekben, az ingatlanokat érintő hivatalos közleményekben stb. bekövetkezett lényeges változásokról.

75. Amennyiben az értékbecslő az ingatlan tulajdonosától vagy üzemeltetőjétől vagy más forrásból lényeges változásról értesül, illetve indokoltan feltételezi a lényeges változást, a helyszíni szemlétől nem célszerű eltekinteni és a teljeskörű értékbecslés tartalmával megegyező értékelést indokolt lefolytatni, a teljeskörű értékbecslésre vonatkozó dokumentációs elvárások alkalmazása mellett.

76. Amennyiben az értékelés aktualizálás részletes helyszíni szemle nélkül vagy külső szemlével történik és a piaci árváltozásokra, valamint a feltételezett műszaki állapotváltozásra vonatkozóan közvetett, az értékelő által helyszínen nem ellenőrzött információk rendelkezésre állnak, az értékbecslési jelentés nem feltétlenül kell, hogy tartalmazza az

1. melléklet szerinti valamennyi elemet. Az értékelési szakvéleményben azonban ez esetben fel szükséges hívni a figyelmet az ingatlan korlátozott megtekintésére.

2. Teljeskörű helyszíni szemlét is magában foglaló értékbecslés

77. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi szervezet számára ingatlanfedezettel összefüggésben készített teljeskörű értékbecslés minden esetben részletes helyszíni szemle alapján, a 67. pontban hivatkozott valamely értékbecslési szabvány és a jelen ajánlás szerinti tartalommal és formában készüljön.

78. A teljeskörű értékbecslés során lefolytatott általános piaci értékelés nem tartalmaz épületdiagnosztikát, az épületek méretei függvényében tartalmazhatja ugyanakkor az épület részletes felmérését, ellenőrző mérések elvégzését, az átadott tervrajzok tételes méretellenőrzését. Elvárt annak értékbecslő által történő felismerése és korrigálása vagy korrigáltatása, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy az átadott tervrajzok a valóságban megvalósult állapottól jelentősen eltérnek.

3. Statisztikai alapú értékbecslés

79. Statisztikai alapú értékelés alkalmazása történhet az ingatlanfedezet rendszeres utólagos értékelése során a 25. és 26. pontok figyelembevételével, valamint az új hitelkihelyezés céljából történő értékelések készítése esetén, mellyel kapcsolatos elvárásokat a 2. mellékletben rögzített statisztikai alapú értékeléssel kapcsolatos módszertani elvárások

határozzák meg. Ingatlanalapok esetében az ingatlanok értékelésére statisztikai alapú értékelés nem alkalmazható.

4. Értékbecslés felülvizsgálat

80. Az értékbecslés felülvizsgálat egy másik szakértő által készített értékbecslés minősítését jelenti, amely kiterjed a korábbi értékbecslés megalapozottságának, szakmai színvonalának, az abban szereplő következtetések elfogadhatóságának és a megállapított érték elfogadhatóságának értékelésére. Bár ezen értékelés típus kevésbé szabályozott, az MNB a pénzügyi szervezetek számára készülő értékbecslés felülvizsgálat esetében is kellő gondosságot, az általános értékbecslési elveknek megfelelő eljárást és dokumentálást vár el.

81. Az értékbecslés felülvizsgálat keretében az értékbecslő az értékbecslés fordulónapja és az adott eszköz szempontjából az adott időpontban lényegesnek számító tények és körülmények figyelembevételével: a) véleményezi a felülvizsgálat tárgyát képező értékbecslésben végzett elemzést, b) megítéli a korábbi értékbecslésben megadott feltételezések és következtetések hitelességét.

82. Ingatlanalap esetében az MNB értékbecslés felülvizsgálatot vár el:

a) a portfólió teljes eszközértékének 5%-ánál nagyobb arányt képviselő ingatlanok esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdés a), b), e) és f) pontjaiban nevesített esetek bekövetkezésekor, de a nevesített esetek bekövetkezésének hiányában is évente legalább egyszer,

b) az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának minősülő partnerrel kötött ingatlan tranzakció esetében.

83. Amennyiben a 82. pont szerinti értékbecslés felülvizsgálat keretében új ingatlan érték is megállapításra kerül és az ingatlan értéke az eredeti értékeléshez viszonyítva 5%-nál nagyobb eltérést mutató módon kerül megállapításra, az MNB elvárja, hogy az értékbecslés felülvizsgálat eredménye az alap éves, illetve féléves jelentésében kerüljön bemutatásra.

6. Az ingatlanokkal kapcsolatos adózási szabályok

- **Illetékek**

- **1990. évi XCIII. törvény az illetékekről¹**

Az illeték általános mértéke

19.§(1) A visszerthes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékéből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

- **Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszerthes vagyonátruházási illetéke¹⁴¹**

23/A.§(1) Ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, az illeték mértéke az ingatlan - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének 3%-a,

b) 2%-a, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés - a vevő vagy a lízingbevevő tulajdonszerzésével - teljességbe megy.

- **ÁFA**

- **2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról**

- **Ingatlanértékesítés kötelezően adóköteles**

86.§ (1) bek.

j) a beépített (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése,

ja) első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg;

jb) első rendeltetésszerű használatba vétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel elhallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény

szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg és a bejelentés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év

86.§(1) bek.

k.) pont: Építési telek (telekrész) értékesítése

Adómérték

82.§ 3. sz. melléklet

Adómérték: 27%

Egyes lakóingatlanok adómértéke: 5%

• Helyi adók

1990. évi C. törvény a helyi adókról¹

52. § E törvény alkalmazásában:

3. vagyoni értékű jog: a kezelői jog, a vagyonkezelői jog, a tartós földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is -, a földhasználat és a lakásbérlet;

4. külterület: a település közigazgatási határának belterületén kívül eső földrészlete, ideértve a zártkertet is;

5. épület: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti olyan építmény vagy annak azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetve használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van;

6. épületrész: az épület önálló rendeltetésű, a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejáratral ellátott helyisége vagy helyiség-csoportja, amely a 8., a 20., a 45. és 47. pontokban foglaltak szerint azzal felel meg lakásnak, üdülőnek, kereskedelmi egységnek, egyéb nem lakás céljára szolgáló épületnek, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;

7. tulajdonos: az ingatlan tulajdonosa az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel.

8. lakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan;

9. hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe a lakáshoz, üdülőhöz tartozó kiegészítő helyiségek, melléképületek, melléképületrészek kivételével valamennyi helyiség összegzett alapterülete, valamint a többszintes lakrészek belső lépcsőjének egy szinten számított vízszintes vetülete is beletartozik. Az építményhez tartozó fedett és három oldalról zárt külső tartózkodók (lodzsa, fedett és oldalt zárt erkélyek), és a fedett terasz, tornác alapterületének 50%-a tartozik a

teljes alapterületbe. A lakások esetében a pinceszinten (a csatlakozó terepszint alatt) kialakított helyiségek alapterületének 70%-át kell a teljes alapterületbe számítani;

10. kiegészítő helyiség: a lakáshoz, üdülőhöz tartozó, jellegénél és kialakításánál fogva csak tárolásra alkalmas padlás, pince, ide nem értve a gépjárműtárolót;

11. nem lakáscélú épület: az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak;

12. építmény megszünése: ha az építményt lebontják, vagy megsemmisül;

13. korrigált forgalmi érték: az illetékekről szóló törvény alkalmazásával megállapított forgalmi érték 50%-a

- **Vagyoni típusú adók**

1. Építményadó

Az adókötelezettség

11.§(1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(3) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az adómentesség

13.§ Mentés az adó alól:

a) a szükséglakás,

b) a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti házi orvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség,

c) az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag

ca) a radioaktív hulladék elhelyezésére,

cb) a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására

használt építmény,

h) az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény

Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség⁴⁸

13/A.§(1) Ha a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)-(7) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

2. Telekadó

Az adókötelezettség

17.§ Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek.

Az adómentesség

19.§ Mentés az adó alól:

- a) az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,
- b) a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telek,
- c) az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a,
- d) az adóalany termék-előállító üzeméhez tartozó, jogszabályban vagy hatósági előírásban megállapított védő-biztonsági terület (övezet), feltéve, ha az adóalany adóévet megelőző adóévi, évesített nettó árbevétele legalább 50%-ban saját előállítású termék értékesítéséből származik.

7. Építési jog I. (Országos építésügyi szabályozások)

Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK)

Jogszámba: (rendelet): 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről.

A jogszabály részletes ismertetése nem szükséges, de a fontosabb részeket szakértőnek ismernie kell, és be kell tudni vázaltosan mutatnia.

Beépítésre szánt (az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%) és Beépítésre nem szánt területek (a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%).

A beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege:

- lakó (nagyvárosias lakó; kisvárosias lakó; kertvárosias lakó; falusias lakó)
- vegyes (településközponti; intézményi)
- gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató; ipari; általános gazdasági)
- üdülő (üdülőházas; hétvégi házas)
- különleges

A beépítésre nem szánt területeit az építési használatuk általános jellege:

- közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési
- zöld
- erdő (védelmi erdő; gazdasági erdő; közjóléti erdő)
- mezőgazdasági (kertes mezőgazdasági; általános mezőgazdasági)
- vízgazdálkodási
- természetközeli
- különleges beépítésre nem szánt

Építési övezet, övezetek vonatkozásában a jogszabályban meghatározott az övezetekre vonatkozó főbb beépítési paraméterei meghatározása (pl.: kialakítható legkisebb terület, beépítési mód, megengedett legnagyobb beépítettség... stb.).

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása: szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres, zárt sorú.

Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások.

A járművek elhelyezésre vonatkozó előírások, az OTÉK. számú mellékletének ismerete.

Épületszerkezetekre vonatkozó előírások.

A helyiségek általános előírásai.

Egyes építmények, önálló rendeltetési egységek (pl.: szállás jellegű épület, lakás, védelmi célú építmények, felvonulási építmények).

Mellékletek: Az 1. sz. melléklet a Fogalom meghatározások; A 2. sz. melléklet A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei; A 4. sz. melléklet Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása; Az 5. sz. melléklet A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe; A 6. sz. melléklet A gépjárműtároló kialakításának méretei; A 7. sz. melléklet Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása.

Tervezési fázisok, az építési engedélyezési terv:

- Szabályozási környezet vizsgálata (főbb vizsgálandó szempontok: szabályozási előírások, önkormányzati szempontok, telekadottságok vizsgálata, funkció követelménye)
- Beruházási programterv (főbb vizsgálandó szempontok: funkcionális elvárások (kapcsolatok, helyiségek), jellemző elvárt alapterületek, tartószerkezeti igények (épület raszter, terhelés), épületgépészeti elvárások, épületvillamossági elvárások, egyéb (belsőépítészeti, akusztikai stb. elvárások))
- Beépítési tanulmányterv
- Településképi zsűriterv (épületkonceptió egyeztetése tervtanáccsal – településképi vélemény megalapozása)
- Építési engedélyezési terv, jogerős építési engedély megszerzését célzó tervcsomag készítése (a tervtartalmat a 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet határozza meg; jellemzően elektronikus formátumban, ETDR-en keresztül zajló folyamat (Építésügyi hatósági eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer); tervlapokból, műszaki leírásokból, igazoló számításokból és egyeztetési jegyzőkönyvekből áll össze)
 - Aláírólap
 - Műszaki leírások (építészet, tűzvédelem, konyhatechnológia, tartószerkezet, épületgépészet, épületvillamosság, egyéb)
 - Műszaki tervek (építészet, környezetrendezés, út és közút)
- Tenderterv, kiviteli terv (kiviteli tervvel a 191/2009. (XI. 15.) Kormányrendelet IV. fejezete foglalkozik, mely részletes tervtartalmat már nem állapít meg, erről a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki kamara szabályzata rendelkezik)
- Megvalósulási terv (a megvalósulási terv alapadat az épület hasznosítása során, célszerű naprakész állapotáról az üzemeltetés során is gondoskodni)
- BIM rendszer elve, használhatósága az egyes tervfázisokban (Building Information Modelling – épületinformációs modell, digitális épületmodell, digitális tervezés és építés)

Szakhatósági szabályozások:

A főbb szakhatósági állásfoglalásokról: örökségvédelem, katasztrófavédelem, tűzoltóság, közműszolgáltatók

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX.6.) számú BM rendelet (OTSZ)
A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V.5.) számú Korm.
rendeletnek

A 191/2009. (IX. 15.) sz. Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

A jogszabály részletes ismertetése nem szükséges, de a fontosabb részeket szakértőnek
ismernie kell, és be kell tudni vázaltosan mutatnia.

Értelmező rendelkezése

Építőipari kivitelezési tevékenység

Az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának résztvevői (építtető, tervező, kivitelező,
felelős műszaki vezető, tervezői művezető, építési műszaki ellenőr)

Az építtetői fedezetkezelés és az építtetői fedezetkezelő

Kivitelezési dokumentáció

Építési napló

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezése

8. Építési jog II. (Helyi építésügyi szabályozások)

Az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**Építési törvény** vagy **Étv.**) rendelkezik.

Helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat hatálya

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a **települési önkormányzatnak** az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania [1997. évi LXXVIII. tv. 13. § (1) bek.].

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja – a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

- a) a település teljes közigazgatási területére,
- b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy
- c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre [314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 11. § (1) bek.].

A helyi építési szabályzat fő tartalmi elemei

Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre szánt területeken az építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ-ben legalább az alábbiakat kell meghatározni:

- kialakítható legkisebb telekméret,
- beépítési mód
- megengedett legnagyobb beépítettség,
- megengedett legnagyobb beépítési magasság (épületmagasság, párkánymagasság vagy homlokzatmagasság),
- minimális közműellátás mértéke és módja,
- legkisebb zöldfelület mértéke,
- a megengedett, illetve a nem megengedett rendeltetéseket,
- terepszint alatti építés mértéke és helye [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 7. §].

Településszerkezeti terv

Településrendezés

Az országra, illetve térségeire kiterjedően a terület-felhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítása, az erőforrások feltárása, a táj terhelése és terhelhetősége meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése, a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása, a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása, nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határ menti területrendezési tevékenység összehangolása.

A településrendezés eszközei:

- településfejlesztési koncepció
- településszerkezeti terv
- szabályozási terv
- helyi építési szabályzat

Településfejlesztési koncepció

1. A településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.
A helyi önkormányzat településpolitikai elképzeléseinek, célkitűzéseinek olyan foglalata, amely a település természeti, társadalmi, gazdasági, műszaki és környezeti adottságait figyelembe véve meghatározza a helyi önkormányzat településrendezési cselekvési programját.
2. Mindazon a településre kiterjedő társadalmi, gazdasági, tervezési és megvalósítási tevékenységek összessége, melyek a lakosság életminőségének, ellátási és környezeti viszonyainak javítását, a települések gazdaságának, műszaki-fizikai állományának gyarapodását, folyamatos megújítását, természetes és épített környezetének védelmét szolgálják. A településfejlesztési koncepció általában 15-20 évre kitékintő, a település fejlődési irányait meghatározó tervdokumentum, önkormányzati állásfoglalás.
3. Az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és területfejlesztés szereplői számára.

Településszerkezeti terv fogalma

A településrendezési terv azon része, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A településszerkezeti tervre vonatkozó szabályozásokat a 314/2012. (XI. 8.) településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet határozza meg.

Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.

A Településszerkezeti terv tartalmi elemei

1. SZERKEZETI TERVLAP

1.1. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységek

- 1.1.1. A már kialakult beépített és nem beépített területek
- 1.1.2. A változással érintett területek
- 1.1.3. A különleges intézkedést igénylő területek
- 1.1.4. Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek
- 1.1.5. Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek
- 1.1.6. A település központja, illetve központjainak rendszere

1.2. Művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek

1.3. Táj- és természetvédelmi elemek

1.4. A táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.5. Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.6. A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)

1.7. A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

1.8. A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

2.3. A zöldfelületi rendszer

2.4. Az örökségvédelem

2.5. A közlekedés

2.6. A közműellátás

2.7. A környezetvédelem

2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

2.9. A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Szabályozási terv fogalma

A településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzos formában ábrázolja.

A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkire kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.

A szabályozási terv tartalmi elemei

A szabályozási terv a közigazgatási területén: - beépítésre szánt területet, - beépítésre nem szánt területet jelöl ki.

Zónaelőírások fajtái

- a) rendeltetési
- b) építési (a beépítésre szánt területek építési előírásait rögzítő zónák)
- c) környezetvédelmi
- d) értékvédelmi
- e) tilalmi és korlátozási zónák

Rendeltetési zónák

1. a beépítésre szánt területen:

- lakó: (L)
- vegyes: (V)
- gazdasági: (G)
- üdülő: (Ü)
- különleges: (K)

2. a beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési és közmű: (Kö)
- közpark: (Z) - erdő: (E)

10. Speciális ingatlanok I.

Állami vagyon, ingatlan:

Milyen ingatlanokat nevezünk állami ingatlanoknak, soroljon fel néhány típust!

Forgalomképesség szempontjából jellemezze az állami ingatlanokat! (forgalomképes, forgalomképtelen ingatlanok)

Működés szempontjától jellemezze az állami ingatlanokat! (működési, nem működési ingatlanok)

Az állami, nemzeti vagyonnal való gazdálkodás. (bérlet, haszonbérlet, megbízás alapján hasznosításra átengedi, vagyonkezelés, haszonélvezetbe adás)

Az állami ingatlanok alternatív hasznosítási lehetőségei.

Műemléki ingatlan:

Műemléki érték és a műemlék fogalma. Soroljon fel műemléki ingatlantípusokat.

Vizsgálja az ingatlanokat forgalomképesség szempontjából!

Vizsgálja az ingatlanokat a védettség szempontjából (műemléki védelem, műemléki környezet, helyi védelem stb.)

Műemléki érték számításának főbb lépései.

Fejlesztés alatt álló ingatlan:

Mely ingatlanokat tekintjük fejlesztés alatt álló ingatlanoknak?

Mitől tekinthető speciálisnak egy fejlesztés alatt álló ingatlan?

Termőföld, mezőgazdasági ingatlan:

A termőföld és a mezőgazdasági ingatlanok fogalma, típusai.

Mi a telepítmény fogalma?

Magyar és külföldiek termőföld vásárlási lehetőségei, előnyei és hátrányai.

Javasolt forrás:

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról

254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről

2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

11. Speciális ingatlanok II.

Stigmatizált ingatlanok:

Milyen ingatlanokat nevezünk stigmatizált ingatlanoknak, soroljon fel néhány stigmát!

A stigmatizált ingatlan külső, negatív hatással megpecsételt, megbélyegzett ingatlan.

A külsőhatás az ingatlan piaci értékét sajátos, többrétegű szűrőn keresztül módosítja, csökkentheti.

A stigma, avagy a pecsét mértéke megbecsülhető, összemérhető.

A pecsét piaci értéket módosító hatása jól megválasztott módszertannal számszerűsíthető.

A stigmát külső hatás, vagy az ingatlanon magán keletkező hatás okozhatja.

Stigmatizált, megpecsételt ingatlanokra vonatkozó hatások jellemző esetei:

- adótornyok
- magasfeszültségű vezetékek
- transzformátorházak /állomások
- repülőterek
- hulladéklerakó telepek /szeméttárolók
- befejezetlen épületek, építmények (építés alatt álló, de felhagyott ingatlan)
- zajhatások
- légszennyezés
- kilátás-elvonás
- vegyi szennyezés
- biológiai szennyezés
- rossz szomszéd, elítélt bűnöző jelenléte
- szellemjárta ingatlanok

Fogyatkozó értékű ingatlanok:

A földterületen folytatott tevékenység fokozatosan csökkenti a megmaradó földterület értékét egészen addig a pontig, amikor azt már nem lehet az adott célra továbbra is gazdaságosan használni és értéke visszaesik az akkori maradványértékre.

Példa a fogyatkozó értékű ingatlanokra: ásványtartalmú földterületek, hulladék lerakók és temetkezési helye.

Javasolt forrás:

1. mesterkurzus (2016.10.03-05) – Stigmatizált ingatlanok / <http://www.vagyonertekes.eu/mesterkurzus-2017-02-24-27-stigmatizalt-ingatlanok/maisz.hu> – EUFIM szemináriumok/2018.05.18. – Stigmatizált ingatlanok maisz.hu – EUFIM szemináriumok/2011.05.06. – Speciálisan fogyatkozó értékű ingatlanok

 1146 Budapest, Thököly út 58-60.



12. Pénzügyi alapismeretek I.

A számvitel a gazdálkodók, a vállalkozók működését, tevékenységét bemutató információs rendszernek tekinthető, olyan gyakorlati tevékenység, amely – bizonylatok feldolgozásával és előállításával – sajátos módszerekkel segíti a gazdasági események hatásait mérni és feljegyezni.

A számviteli törvény a beszámolási kötelezettség teljesítését írja elő. Ahhoz hogy e kötelezettséget a vállalkozó teljesíteni tudja, a számvitel a gazdasági folyamatokat, eseményeket

- megfigyeli,
- megméri és
- feljegyzi.

A megfigyelés azt jelenti, hogy a számvitel a múltbeli, megtörtént gazdasági eseményeket figyeli, méri és jegyzi fel. A megfigyelés során a vagyonsvltözás kerül mérésre, egyben azt is mérjük, hogy a vagyonsvltözés hogyan hat az eredményre. Természetesen a megfigyelt gazdasági eseményt rögzíteni kell a könyvekben, vagyis ezzel a gazdasági esemény és annak hatása dokumentálásra kerül.

Összefoglalóan tehát a számvitel a gazdasági események megfigyelését, mérését, feljegyzését, ellenőrzését, elemzését és beszámolását, azaz beszámoló készítését jelenti.

A számvitel területei

Annak függvényében, hogy ki az információ elsődleges címzettje, megkülönböztetünk

- pénzügyi számvitelt és
- vezetői számvitelt.

A **pénzügyi számvitel** tartalmát a számviteli törvény szabályozza. Ennek az az oka, hogy a pénzügyi számvitel alapvetően a piac szereplői számára – azaz külsők részére – ad információkat.

A **vezetői számvitel** a vállalkozás vezetői információs rendszerének része, a vállalkozás vezetőit szolgálja a döntések megalapozásában.

Pénzügyi számvitel	Vezetői számvitel
A pénzügyi számvitelt törvény szabályozza (elvek, tartalom).	A vezetői számvitelt a vállalkozó szabályozza, alakítja ki.
A pénzügyi számvitel a múltbeli gazdasági eseményekre fókuszál, a beszámolóban a múlttra vonatkozó adatok kerülnek bemutatásra	A vezetői számvitel a múltbeli adatok mellett a tervezés érdekében jövőbeni adatokat és információkat is felhasznál.
A beszámolót törvény szabályozza, ebből adódik a beszámolási kötelezettség.	Nincs ilyen jellegű kötelezettsége a vállalkozónak, a vezetői számvitel működtetése saját döntésén alapul.
A beszámoló a vállalkozás egészét mutatja be.	A vezetői számvitel kisebb egységekre fókuszál, a vállalkozás szervezeteire, termékeire irányítja a figyelmet.
A beszámoló információi jellemzően értékben jelennek meg.	Az értékadatok mellett alapvetően mennyiségi adatokat szolgáltat.

A pénzügyi számvitel magába foglalja:

- a könyvvezetést,
- a bizonylati rendet,
- a beszámolórendszert,
- az értékelést, az eredményszámítást,
- a leltár készítését,
- az információk ellenőrzését, a könyvvizsgálatot,
- a beszámoló közzétételét, nyilvánosságát.

A pénzügyi beszámoló célja, elemei

A gazdálkodó működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az üzleti év könyveinek lezárását követően a számviteli törvényben meghatározott könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni. A beszámolót magyar nyelven kell összeállítani. A beszámoló célja információ szolgáltatás.

A piacgazdaság működéséhez nélkülözhetetlen, hogy a piac szereplői (pl.: tulajdonosok, hitelezők, piaci partnerek, leendő tulajdonosok, munkavállalók stb.) számára hozzáférhetően, döntéseik megalapozása érdekében mind a vállalkozók, mind a nem nyereség-orientált szervezetek, valamint az egyéb gazdálkodást folytató szervezetek vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és azok alakulásáról objektív információk álljanak rendelkezésre.

A beszámoló formája az éves nettó árbevétel nagyságától, a mérleg főösszegétől, a foglalkoztatottak létszámától, mindezek határértékeitől függ. A vállalkozók esetében a beszámoló a következő lehet:

- éves beszámoló,
- egyszerűsített éves beszámoló,
- összevont (konszolidált) éves beszámoló,
- egyszerűsített beszámoló.

A vállalkozásoknak a beszámolót kettős könyvvitellel kell alátámasztani. Egyszeres könyvvitellel alátámasztott egyszerűsített beszámolót készíthet a gazdálkodó, ha azt a számviteli törvény, vagy kormányrendelet lehetővé teszi. A vállalkozások a törvényben meghatározott körben egyszerűsített beszámolót készíthetnek.

A magyar számviteli törvény szerint az éves beszámoló tartalma:

- mérleg
- eredménykimutatás
- kiegészítő melléklet

Az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készíteni.

Mérleg

A vállalkozás vagyonát egy adott időpontra vonatkozóan pénzürtékben, összevontan összetétel, tevékenységben betöltött szerep (eszközök, aktívák) és eredet (források, passzívák) szerint tartalmazó kimutatás.

A mérleg a vállalkozás vagyonát kettős vetületben mutatja, vagyis a vagyontárgyak rendeltetése, a használatban betöltött szerepe alapján ESZKÖZÖK (aktívák) formájában, valamint a vagyon eredete (származása, tulajdonosa) alapján FORRÁSOK (passzívák) formájában. Természetesen a mérleg a vállalkozás valamennyi eszközét és forrását tartalmazza, így az teljes körű vagyonkimutatásnak tekinthető. A megállapításból következik az is, hogy a mérleg két oldala megegyezik, vagyis minden eszköznek van forrása. A mérleg összevontan, a számviteli törvényben előírt, kötött sorrendben mutatja be mind az eszközöket, mind a forrásokat.

Jellemzői:

- Adott időpontra vonatkozik
- Állományi adatokat tartalmaz, mely mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált az eszközök és források forintösszegének egyeznie kell, illetve a mérleg főösszegeknek
- teljes körű kell, legyen (leltárral alátámasztva)
- Összevontan, a számviteli törvényben előírt kötött sorrendben tartalmazza az eszközöket és a forrásokat



- „A” (kétoldalú), illetve „B” (lépcsőzetes) változatban készíthető el
- Három oszlopa van: előző év, előző évek korrekciója, tárgyév
- A mérlegséma hármas fokozatú tagolást követ:
 1. Mérleg főcsoport: jele a nyomtatott nagybetű
 2. Mérlegcsoportok: a mérlegfőcsoportokon belüli kisebb, de még több mérlegsorot magába foglaló kategória, jele a római számok
 3. Mérlegsorok: a mérlegcsoportokon belüli szűkebb kategóriák, jele az arab számok

Eszközök

Források

*A. Befektetett
eszközök*

D. Saját tőke

*I. Immateriális
javak*

I. Jegyzett tőke

*II. Tárgyi
eszközök*

*II. Jegyzett, de még
be nem fizetett tőke*

*III. Befektetett
pénzügyi
eszközök*

III. Tőketartalék

*B. Forgó
eszközök*

*IV.
Eredménytartalék*

I. Készletek

V. Lekötött tartalék

II. Követelések

*VI. Értékelési
tartalék*

III. Értékpapírok

*VII. Adózott
eredmény*



IV Pénzeszközök E. Céltartalékok

C. Aktív időbeli elhatárolások F. Kötelezettségek

G. Passzív időbeli elhatárolások

Az eredménykimutatás

a vállalkozó tárgyévi adózott eredményének levezetését, összetevőit, kialakulását, vagyis a vállalkozás jövedelemtermelő képességét, továbbá az eredmény keletkezésére, módosítására ható főbb tényezőket, az adózott eredmény összetevőit, kialakulását mutatja be.

Jellemzői:

- Dinamikus szemléletű, vagyis az adott időszak – jellemzően üzleti év – eredményét mutatja
- A vállalkozás jövedelem termelését úgy mutatja, hogy azokat eredménykategóriák szerint csoportosítja, ezen belül – a mérleghez hasonlóan –
 - Eredménykimutatás főcsoportok – ezek nagybetűs kategóriák,
 - Eredménykimutatás csoportok – ezek római számú kategóriák,
 - Eredménykimutatás tételei(sorai) – ezek arabszámú kategóriák találhatóak
- Az eredménykimutatás az adatokat ezer forintban tartalmazza, de a száz milliárd forint feletti adatokat már millió forintban, (meghatározott esetekben, más pénznemben)
- Az eredménykimutatás jellemzően három oszlopot tartalmaz. Ezek a következők:
 - Előző évi adatok
 - Előző évek módosításai (ha revíziós, vagy önrevíziós megállapítás miatt szükséges)
 - Tárgyévi adatok

Az eredménykimutatás szerkezete

A vállalkozó az eredmény megállapításának szerkezetét tekintve két eredménykimutatási eljárás közül választhat. Két típusa:

- Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
- Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás

Az eltérés a kétféle eljárás között az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye megállapításának módjában mutatkozik, azaz abban, hogy a vállalkozó az eredmény számítása során milyen tartalommal veszi figyelembe a hozamokat és a ráfordításokat.

Formai szempontból, azaz szerkezetét tekintve az eredménykimutatás háromféle lehet:

- Lépcsőzetes elrendezésű
- Kétoldalas (azaz mérlegszerű) felépítésű
- Soros elrendezésű

Összköltség eljárással („A” változat)		Eredménykimutatás forgalmi költség eljárással („A” változat)	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	I.	Értékesítés nettó árbevétele
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	II.	Értékesítés közvetlen költségei
III.	Egyéb bevételek Ebből: visszaírt értékvesztés	III.	Értékesítés bruttó eredménye (I-II)
IV.	Anyagijellegű ráfordítások	IV.	Értékesítés közvetett költségei
V.	Személyi jellegű ráfordítások	V.	Egyéb bevételek
VI.	Értékcsökkenési leírás	VI.	Egyéb ráfordítások Ebből: értékvesztés
VII.	Egyéb ráfordítások Ebből: értékvesztés	A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)	VII.	Pénzügyi műveletek bevételei
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	VIII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VII-VIII)
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)
C.	Adózás előtti eredmény (±A±B)	IX.	Adófizetési kötelezettség
X.	Adófizetési kötelezettség	D.	Adózott eredmény (±C-IX)
D.	Adózott eredmény (±C-X)		

Kiegészítő melléklet

A kiegészítő melléklet tartalmazza azokat a számszerű adatokat és szöveges magyarázatokat, amelyek a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, befektetők, a hitelezők számára – a mérlegben, az eredménykimutatásban szereplőkön túlmenően – szükségesek. A kiegészítő mellékletben be kell mutatni a sajátos tevékenységgel kapcsolatos - más jogszabályban előírt információkat is.

A kiegészítő melléklet tartalmát, figyelemmel a törvény előírásaira, az alábbi négy csoportba sorolhatjuk:

- a) Általános rész
- b) Specifikus rész
- c) Tájékoztató rész
- d) Cash-flow kimutatás

Cash-flow fogalma, csoportosítása

A cash-flow a vállalat működése, befektetései és pénzügyi tevékenysége által generált pénzáramlásokat tartalmazó kimutatás. Az eredménykimutatásban és a mérlegben a bevételeket és a ráfordításokat akkor számolják el, amikor felmerülnek, még ha nem is történik pénzmozgás. A cash-flow kimutatás viszont csak azokat az eseményeket veszi figyelembe, amelyek pénzmozgással járnak. Egy adott időszakban a vállalkozásba ténylegesen beáramló, és onnan kiáramló pénzt mutatja. A cash-flow kimutatások – a Nemzetközi Számviteli Standard által javasolt csoportosításnak megfelelően a Magyar Számviteli Törvény szerinti kimutatások is. A vállalkozás pénzforgalmát három tevékenységtípus szerint csoportosítják, ennek megfelelően különböző szintű cash-flow tartalmakat (fogalmakat) különböztetünk meg:

- Működési tevékenység,
- Befektetési tevékenység,
- Finanszírozási tevékenység.

A működési Cash-flow az üzleti tevékenységgel szorosan összefüggő pénzmozgásokat tartalmazza. Elemei:

Bevételoldal	Kiadásoldal
<ul style="list-style-type: none"> - Értékesítés, szolgáltatásnyújtás bevételei - Kapott kamatok - Egyéb működési pénzbevételek 	<ul style="list-style-type: none"> - Anyag- és árubeszerzés, szolgáltatás-igénybevétel kiadásai - Fizetett kamatok - Fizetett adók - Egyéb működési célú kiadások - Fizetett osztalék

A befektetési Cash-flow azokat a pénzmozgásokat tartalmazza, amelyek a befektetett eszközök megszerzéséhez (pénzkiadások), illetve eladásához kapcsolódnak. Elemei:

Bevételoldal	Kiadásoldal
<ul style="list-style-type: none"> - Immateriális javak értékesítésének bevételei - Tárgyeszköz-értékesítés bevételei - Befektetett pénzügyi eszközök értékesítésének bevételei (kivéve hosszú lejáratú kölcsönök és bankbetétek) - Kapott osztalék 	<ul style="list-style-type: none"> - Immateriális javak beszerzési kiadásai - Tárgyeszköz-beszerzés kiadásai - Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése (kivéve hosszúlejáratú kölcsönök, és bankbetétek)

A finanszírozási Cash-flow pedig a pénzügyi műveletek hatását mutatja be a pénzáramra.

Bevételoldal	Kiadásoldal
<ul style="list-style-type: none"> - Tőkebevonás bevételei - Hitel, és kölcsönfelvétel, kötvénykibocsátás, bankbetét megszüntetése - Véglegesen kapott pénzeszköz - Egyéb hosszú lejáratú kötvény növekedése 	<ul style="list-style-type: none"> - Tőke kivonás - Hitel, kölcsöntörlesztés, kötvény-visszafizetés - Hosszú lejáratra kölcsönnyújtás, bankbetét elhelyezés - Véglegesen átadott pénzeszköz - Egyéb hosszúlejáratú kötvény

A pénzeszközök állományváltozása a gyakorlatban kétféle módon számítható ki. Ha az összes pénzmozgást vizsgáljuk, úgy direkt (közvetlen) módszerről beszélünk. Az indirekt vagy közvetett módszer alkalmazásakor a vállalkozó az adott időszakban elért eredményéből kiszűr minden olyan gazdasági eseményt, amely befolyásolja az eredmény nagyságát, de amelynek kapcsán nem következett be pénzmozgás.

13. Pénzügyi alapismeretek II.

- pénz időértéke
- jelenérték (PV), nettó jelenérték (NPV), jövőérték (FV)
- annuitás
- örökjáradék
- diszkontráta, tőkésítési ráta

A pénz időértéke

A pénz időértékének meghatározásához az alábbi tényből kell kiindulnunk:

„Egységnyi mai pénz értékesebb, mint egységnyi jövőbeni pénz”.

A pénz időértékének feltevése azon alapul, hogy minél hamarabb kerül valaki meghatározott összeg birtokába, annál korábban fektethető be újra hozamszerzés céljából egy következő beruházásba.

Ha egy meghatározott pénzösszeghez valaki inkább később jut, mint hamarabb, akkor a birtokos elveszíti azt a kamatot, ami a korábbi birtoklásból származna. Ebből a megfontolásból használnak kamatrátát, vagy a pénz időértékét annak az átváltási aránynak a reprezentálására, amely egy jelenbeli és egy későbbi időpontbeli pénzbirtoklást segít egymással egybevetni.

Így az átszámításhoz egy olyan időpreferenciát kifejező kamatrátára van szükség, amivel a pénzáramok valamennyi tételét átszámíthatjuk függetlenül attól, hogy mely időpontban merültek fel. Teljes bizonyosságot feltételezve a mai és a jövőbeli pénz átváltási rátája csupán az időtényezőt fejezi ki.

Jelenérték (PV)

A jövőbeni pénzáram jelen időpontra vetített diszkontált értéke.

Ez annyit tesz, hogy tulajdonképpen a diszkontálás során „fordított” kamatos kamat számítását alkalmazzuk, így a pénz jelenértékének számítása lehetővé teszi, hogy a különböző időpontokban esedékes összegek összehasonlíthatóak, és összeadhatók legyenek. Ha minden összeget ugyanarra az időpontra számított jelenértékben fejezünk ki, akkor ezek az értékek összehasonlíthatóvá, valamint összeadhatóvá válnak.

$$PV = C_n * 1/(1+r)^n$$

PV= Jelenérték jelölése

C_n = n év múlva esedékes pénz nagysága

n = idő (év), r= kamatláb (Elvárt hozam)

Nettó jelenérték (NPV)

Egy beruházási projekt nettó jelenértékét az élettartam alatt képződő pénzáramok diszkontált értékeinek összegének és a kezdeti beruházási kiadás összevetésével kapjuk meg.

A nettó jelenérték szabály kimondja, hogy csak a pozitív nettó jelenértékű beruházásokat szabad megvalósítani. Ha több pozitív nettó jelenértékű beruházás közül kell választani, akkor a magasabb nettó jelenértékűt célszerű választani.

Nettó jelenérték képlete:

$$NPV = PV - C_0 = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

C_0 = 0-dik időszak pénzáramlása (Beruházással kapcsolatos kiadások negatív előjellel).

C_t = t-dik időpontban kapott pénz (Bevétel, pozitív előjellel)

n = pénzáramlás időtartama (Év)

r = tőke alternatív (használdozati) költsége (elvárt vagy hasonló hozam)

Az n éven át pénzbevételt biztosító befektetés akkor előnyös, ha a nettó jelenérték pozitív, ekkor ugyanis a vállalkozás vagyona (értéke) növekszik, mivel a befektetett összegnél nagyobb jelenértékű pénzeszeghez jut a vállalat.

Jövőérték (FV)

A jövőérték-számítás során a különböző időpontokban esedékes pénzeszegeket egy közös, jövőbeli időpontra számoljuk át. A jövőérték tehát megmutatja, hogy a ma befektetett pénzeszég mekkora összegre gyarapodik egy előre meghatározott időtartam végére, megfelelő kamatláb alkalmazása mellett. A pénz jövőértékét tulajdonképpen kamatszámítással határozzuk meg.

A jövőérték képlete (Példa):

$$FV = C_0 * (1 + n * R)$$

FV= Jövőérték jelölése

C_0 = Kezdeti befektetés

n = idő (Év)

r = kamatláb (Elvárt hozam)

Bármely adott mai pénzeszég jövőbeli értékét két tényező határozza meg:

- a kamatláb nagysága, és
- az évek (periódusok) száma.

Annuitás

A pénzügyi szolgáltatások területén gyakori, hogy az egyenlő időközönként kapott pénzáramlást (járadékot) nem az idők végezetéig kapja az Ügyfél, hanem csak meghatározott ideig. Ezt a speciális pénzáramlást, pénzáramlások sorozatát annuitásnak nevezzük.

Más megfogalmazásban: Az annuitás a véges időtartamig tartó, állandó értékű járadék.

Az annuitás-számítások két formáját érdemes megemlíteni.

Ha egy bizonyos időn keresztül egy meghatározott összeget befektetünk, akkor kíváncsiak lehetünk arra, hogy mekkora az az összeg, amivel rendelkezni fogunk a befektetési időtartam végére. Ez az annuitás jövőértéke. Képlete:

$$FV(A) = C \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$FV(A)$ = annuitás jövőértéke

C = évenkénti azonos összegű pénzáram

r = kamatláb (elvárt hozam)

Annuitás jelenértéke egyenlő az n éven át kapott, egyenlő nagyságú pénzáramok jelenértékével. Képlete:

$$PV(A) = C \cdot \left[\frac{1 - \left\{ \frac{1}{(1+r)^n} \right\}}{r} \right]$$

$PV(A)$ = annuitás jelenértéke

C = évenkénti azonos összegű pénzáram

r = kamatláb (elvárt hozam)

n = pénzáramlás időtartama

Örökjáradék

Az örökjáradék végtelen számú járadéktag sorozatát jelenti. Az örökjáradék jelenértékének számítási képlete:

$$PV = C/r$$

PV = jelenérték jelölése

C = járadéktag (évenkénti fix összeg)

r = kamatláb (elvárt hozam)

Diszkontált Cash Flow

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló módszernél elsősorban a diszkontált cash-flow (DCF) elemzés használható, de részletes indoklással alátámasztott esetben a közvetlen tőkésítésre épülő modell is alkalmazható.

A DCF elemzésnél a vizsgált időtáv főszabályként 10 év, de legalább az adott hasznosítás felfutását követő stabil üzemeléstől számított minimum 5 év. Amennyiben egy már stabilan üzemelő ingatlan az értékelés tárgya, a vizsgált időtáv általános esetben 10 év. Ennél hosszabb időtáv akkor alkalmazandó, ha az ingatlan jellege miatt vagy egy jól meghatározható gazdasági ciklus, vagy felfutási idő ennél hosszabb, vagy az ingatlanra megkötött bérleti szerződés lejáratára ennél későbbi időpontot jelöl ki.

A cash-flow különböző elvek szerint kerülhet megállapításra annak függvényében, hogy az ingatlant alapvetően bérbeadással vagy üzemeltetéssel hasznosítják.

A **bérbeadással hasznosított** vagy hasznosítható ingatlanok esetében a cash-flow számítást az alábbi struktúrában javasolt meghatározni:

Bevételek

- Elérhető nettó bérleti díj bevétel az ingatlan 100 százalékos bérbeadása esetén (+)
- Üresedési veszteség (-)
- Tervezhető bérleti díj bevétel (üresedési veszteséggel csökkentett bevétel)
- Tervezhető üzemeltetési díj bevétel
- Behajtási veszteség
- Kalkulált bevétel (tervezhető bérleti díj és üzemeltetési díj behajtási veszteséggel csökkentve)

Kiadások

- Üzemeltetési költségek
- Fenntartási költségek
- Adminisztrációs és marketing költségek

NOI (Net Operating Income, Nettó Működési Bevétel) = Bevételek – Kiadások

A cash-flow számításokban az értékelt ingatlan sajátosságai alapján egyéb tételek is figyelembe vehetők (beruházások (CAPEX), finanszírozás, stb.)

Saját üzemeltetésű ingatlanok esetén a cash-flow struktúrát az alábbi formában javasolt felírni:

- Nettó bevételek az egyes bevételi források szerint
- Az egyes bevételi forrásokhoz kötődő közvetlen működési költségek
- A GOP kiszámítása során figyelembe vett közvetett működési költségek
- GOP kiszámítása (Nettó bevételek-közvetlen költségek – figyelembe vett közvetett költségek)
- GOP kiszámításánál figyelembe nem vett közvetett működési költségek
- Eszközök pótlására (vásárlás) az adott évben kifizetett összeg
- Forgó tőke biztosításának pénzügyi költségei
- Épület üzemeltetési költsége
- Épület fenntartási költsége és felújítási alapba elkülönítendő összeg
- Menedzsment költség
- Üzemeltető elvárt nyeresége

NOP (Net Operating Profit, Nettó Üzemeltetési Eredmény) = GOP az alatta lévő tételekkel csökkentve.

Hozamráták csoportjai

Diszkontráta:

DCF módszeren belül, a jelenérték-számításnál alkalmazzuk, segítségével „diszkontálunk”. Befektetői mérőszám, elvárást fejez ki. (Más elnevezése: DCF ráta)

Tőkésítési ráta:

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai.

A tőkésítési ráta nagysága alapvetően a befektetési piac által meghatározott, és egyenlő a hasonló várható jövedelmet produkáló befektetések megtérülési rátájával. Vagyis a tőkésítési rátának akkorának kell lennie, mint a piacon meglévő és elérhető ráták (hozamok), amelyet a lehetséges befektetők hasonló kockázatú, hasonló likviditású és hasonló karakterű befektetések megtételével érhetnek el. A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

A fent említett hozamráták különböző mértékű kockázatokat tartalmaznak, így mértékük is különböző. A diszkontráta olyan időszakra vonatkozik, amely közelebb áll a jelen pillanathoz.

Magas inflációjú gazdaságban hosszabb távon alacsonyabb kamatokkal számolhatunk, mint rövidebb távon, ezért a diszkontráta mértéke általában magasabb, mint a tőkésítési ráta mértéke.

Stagnálás idején a hosszú és rövid távú befektetések hozama kiegyenlítődik, ilyenkor nincs jelentős eltérés a tőkésítési ráta és diszkontráta között. Defláció idején a trend meg is fordulhat.

Hozamráta megállapítása

1. Piaci tényekből való kamatláb levezetés.

Múltbeli tranzakciók adatait vizsgálva állapítjuk meg, hogy milyen várható hozam mellett cseréltek tulajdonost az egyes ingatlanok. Tranzakciós adatok alapján megnézzük, hogy mennyi az értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlanok forgalmi értéke (eladási ára) és milyen a bérleti díja, és ebből a két kiinduló adatból - egyéb tényezők becslése után - vezetjük le a tőkésítési rátát. A DCF ráta hasonlóan vezethető le, de matematikailag nehezebb, és a számításokhoz többnyire nem rendelkezünk elegendő bérleti és értékadattal, ezért nagyobb ingatlanfejlesztő, ingatlan-tanácsadó cégek által levezetett rátákra támaszkodhatunk.

2. Egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása

Az elvárt hozamot a kockázatmentes befektetési lehetőségek által nyújtott hozam, és a kockázati díj (kockázati prémium) összegzéseként határozzuk meg. Minden gazdaságban található kockázatmentesnek tekinthető befektetési lehetőségek, többnyire állampapírok (angolszász országokban ez kincstári váltó, Magyarországon pl.: diszkont vagy kamatozó kincstárjegy).

3. Más országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével

Ebben az esetben azt kell figyelembe venni, hogy a Magyarországon belüli befektetés más országokhoz viszonyítva többletkockázattal jár-e vagy sem. Amennyiben Magyarországon leáll az ingatlanpiac, nincsenek tranzakciók, de szükségünk van rátákra, akkor kiindulhatunk az éppen működő pl.: német vagy angol ingatlanpiaci hozamokból, és hozzáadjuk azt a többletkockázatot, amelyet az angol vagy német befektetők elvárnának, ha nem otthon, hanem nálunk fektetnének be. Az országgkockázat becslése történhet - német példából kiindulva - oly módon, hogy összevetjük mennyi egy német állampapír hozama Németországban, és ezt összehasonlítjuk egy azonos futamidejű magyar állampapír hozamával. A kettő különbsége kifejezi azt a hozamelvárás különbséget, amelyet egy német befektető elvár, ha nem német, hanem hasonló magyar állampapírba fektet be. Ez az országgkockázat.

IRR (Belső megtérülési ráta)

A belső megtérülési ráta az a hozam, amely mellett a befektetés éppen megtérül, a nettó jelenérték nullával egyenlő. Az IRR lehetővé teszi, hogy különböző beruházási projekteket tudjunk összehasonlítani.

14. Elemzési módok

A piacelemzés során a szakértő mutassa be pár lépésben, elsősorban egy ingatlanpiaci elemzésen keresztül, hogy melyek a főbb szempontok:

1/ Kínálat jellemzése

A helyi kínálat jellemzése, új fejlesztések bemutatása, az értékelendő ingatlanhoz hasonló jellegű és területi elhelyezkedésű ingatlanok, az eladásra felkínált hasonló ingatlanok.

A kínálat beépített terület, műszaki állapot, ár és bérleti díj alapján történő statisztikai feldolgozása; ár, fajlagos ár és mérettartományok meghatározása.

2/ Kereslet jellemzése

Vevői, bérlő preferenciák, keresett és elutasított ingatlanok.

Egyes ingatlan tulajdonságok hatása a keresletre, a kínálati árra, és azok egymáshoz való kapcsolata.

3/ Részletes versenytárs elemzés

Az vizsgálendő ingatlanhoz hasonló jellegű és területi elhelyezkedésű ingatlanok, az eladásra felkínált hasonló ingatlanok adatainak bemutatása, a versenytársak és az értékelendő ingatlan tulajdonságainak összehasonlítása.

Kockázatelemzés

Főbb szempontjainak bemutatása, a jogi, a műszaki, a hasznosítási és a megtérülési szempontok bemutatása.

Kockázatelemzés csoportosítása: magas-, közepes- és alacsony kockázat.

SWOT-analízis

Erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

Az érzékenységi vizsgálatok témakörben a szakértő néhány, gyakorlati példán keresztül mutassa használatát.

Megvalósíthatósági tanulmány részen belül a szakértő röviden mutassa be annak főbb részeit:

Tanulmány összefoglaló

- 1. Feladat meghatározás**
 - 1.1. Beruházó
 - 1.2. Megbízás tárgya
 - 1.3. Vizsgálat célja
- 2. A vizsgálathoz használt adatok és dokumentumok**
- 3. Projekt résztvevői**
 - 3.1. Beruházó
 - 3.2. Fővállalkozó
 - 3.3. Tervezők
 - 3.4. Egyéb közreműködők
- 4. A beruházás ismertetése**
 - 4.1. Előzmények
 - 4.2. Általános és környezeti leírás
 - 4.3. Ingatlan jogi helyzete
 - 4.4. Műszaki jellemzők vizsgálata
 - 4.5. Telek beépítési adatok
 - 4.6. Az építendő felépítmények részletes területadatai
- 5. Hatósági és egyéb engedélyek vizsgálata**
 - 5.1. Engedélyezési tervdokumentáció vizsgálata
 - 5.2. Szakági engedélyes tervek és műszaki leírások vizsgálata, értékelése
 - 5.3. A tervekben rejlő kivitelezési kockázatok feltárása
- 6. Előirányzott költségek és kockázatok vizsgálata**
 - 6.1. Beruházó által előirányzott költségek összefoglalása
 - 6.2. Kivitelezési költségek és ezek arányainak megfelelőség-vizsgálata
 - 6.2.1. Szakértő által becsült nettó- fajlagos kivitelezési költségek
 - 6.2.2. Az Beruházó és Szakértő által becsült kivitelezési költségek összehasonlítása
 - 6.3. Egyéb (nettó) költségek vizsgálata
 - 6.4. Összköltség vizsgálata
 - 6.5. Az ingatlan/telekár becslése
- 7. A várható bevételek vizsgálata**
 - 7.1. Ingatlanpiaci elemzés és környezetvizsgálat /piackutatás/
 - 7.2. A tervekben lévő értékesíthetőségi kockázat vizsgálata
 - 7.3. Ingatlanok fajlagos árának meghatározása (Bruttó fajlagos ár)
 - 7.4. Egyéb helyiségek fajlagos adás-vételárának meghatározása (fajlagos bruttóárak)
 - 7.5. Becsült bevételek
- 8. Nyereségtartalom kimutatás**
- 9. Mellékletek**

15. Értékbecslésekkel szemben támasztott követelmények, tartalmi elemei

I. Általános elemek

1. Vezetői összefoglaló / Értéknyilatkozat

1.1. Általános rész

- Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege
- A meghatározott érték (ÁFA kezelésének módja)
- Az értékelés megrendelője
- Az értékelés célja
- Az értékelést végző és ellenőrző neve, státusza, végzettsége, minősítése
- Értékelésbe bevont speciális szakértők
- Az értékelési alap (értékforma)
- Az értékelésnél figyelembe vett jog és hányad (például tulajdonjog esetén 1/1-es tulajdoni hányad)
- Beköltözhetőségi feltételek
- Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek
- Alkalmazott szabványok
- Az értékelés fordulónapja
- Az értékelés érvényességi ideje
- A helyszíni szemle ideje és résztvevői, az ingatlan azonosításnak módja
- Megbízó által átadott dokumentumok
- Felhasznált egyéb dokumentumok és források
- Alkalmazott módszertan
- Aláírások és pecsét (amennyiben van)
- Alkalmazott különleges feltételezések

1.2. Záradékok:

- Megbízó által adott utasítások
- Szabványoktól történő eltérés és annak okai
- Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos záradék
- Ingatlan méret adataival kapcsolatos záradék
- Környezetvédelmi záradék
- Az ingatlan értékesítésénél alkalmazandó ÁFA és illetékszabályok
- Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása
- Devizában megadott adatok átszámítási módja
- Közzétételi záradék
- Felelősségbiztosításra vonatkozó záradék

- Nyilatkozatok a kompetenciával kapcsolatban

1.3. Fogalom meghatározás

- Alkalmazott érték fogalmak meghatározása
- Alkalmazott költség fogalmak
- Alkalmazott terület fogalmak
- Alkalmazott értékelési módszerek alapfeltevései, alkalmazási körök és végrehajtási lépéseik

2. Ingatlan leírása

2.1. Az ingatlan általános leírása

- Az ingatlan alapadatai
- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan gazdasági és demográfiai környezete
- Az ingatlan közvetlen környezete
- Az ingatlan megközelíthetősége
- A telek leírása, mérete, közmű ellátása, elláthatósága, beépítettsége
- Az épület építészeti (funkcionális) leírása (szintszám, alaprajzi elrendezés, használati mód)
- Az épület műszaki leírása (szerkezeti rendszer, építési mód, építőanyagok, gépek berendezések)
- Szintenkénti terület kimutatás (helyiség leltár)
- Funkcionális terület kimutatás (helyiség leltár)
- Az építés éve, az épületrészek állapota, átlagos állagmutató
- Építési hibák, sérülések
- Az ingatlan környezetszennyezésével kapcsolatos megállapítások
- Az ingatlan használati módja
- Az ingatlanadó és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó közterhek
- Alternatív hasznosíthatóság bemutatása
- „Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás” (High and best use) bemutatása

2.2. Ingatlan jogi helyzete

- A tulajdoni lap szerinti adatok
- Az ingatlannal kapcsolatos jogi korlátozások (például műemlékvédelmi korlátozás)
- Az ingatlannal kapcsolatos terhek
- Az ingatlannal kapcsolatos építésjogi helyzet (beépíthetőség, a beépíthetőség módja, stb.)
- Az ingatlannal kapcsolatos bérleti szerződések

- Az ingatlannal kapcsolatos használati megállapodások
- Az ingatlan használatával és működtetésével kapcsolatos engedélyek
- Az ingatlannal kapcsolatos önkormányzati határozatok
- Az ingatlannal és annak használatával kapcsolatos jogviták, perek

3. Az ingatlanpiac bemutatása

3.1. Általános piaci helyzet

- Az adott ingatlan típus országos piacának jellemzése
- Szükség esetén a regionális (Közép- és Kelet-Európa) piac bemutatása
- A legfontosabb fejlesztések és a kínálati oldal
- Legfontosabb vásárlások, bérletek, befektetések
- Piaci felszívódás előjele és mértéke
- A legfontosabb piacot jellemző mutatók alakulása [üresedési ráta, árak, bérleti díjak, elvárt hozamok, GOP (bruttó üzemeltetési eredmény), RevPar (egy kiadható szobára jutó szobaár bevétel), főbb idegenforgalmi mutatók, stb.]
- A legfontosabb mutatók elmúlt időszakos változása (tendenciák)
- Rövidtávú piaci előrejelzés

3.2. Releváns ingatlanpiac jellemzése

- A helyi és funkcióspecifikus ingatlanpiac bemutatása
- Az értékelendő ingatlanhoz hasonló jellegű és területi elhelyezkedésű eladásra kínált ingatlanok bemutatása
- A kínálat beépített terület, műszaki állapot, ár és bérleti díj alapján történő statisztikai feldolgozása, ár, fajlagos ár és mérettartományok meghatározása
- Vevői, bérlői preferenciák, keresett és elutasított ingatlanok
- Egyes ingatlan tulajdonságok hatása a kínálati árra és azok egymással való kapcsolata

4. Ingatlanérték meghatározása

- Alkalmazandó értékelési módszer(ek) és annak indoklása
- Nem alkalmazott módszer(ek) és azok indoklása
- Az értékelés lépései (A lépések leírása, alátámasztás, indoklások)
- Alapadatok meghatározása
- Számítások elvégzése (logikus, nyomon követhető, ellenőrizhető formában)
- Értékjelzések összehasonlítása és összehangolása
- Végleges érték meghatározása
- A várható értékesítési idő meghatározása

5. Kiegészítő (opcionális) információk az ingatlan piaci értéke és az abból levezethető egyéb értékformák meghatározásához

- Az értékelt ingatlan SWOT analízise (opcionális)
- Az ingatlan értékét befolyásoló főbb paraméterek felsorolása
- Az egyes paraméterek változásának hatását bemutató érzékenység-vizsgálat
- Az értékelés bizonytalansága

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap
- Földhivatali térképmásolat
- Településtérkép
- Szintenkénti alaprajz
- Fényképfelvételek (külső, belső képek, épület hibákról készített képek)
- Bérlólista
- Értékelésnél felhasznált összehasonlító adatokhoz tartozó alapidokumentumok

II. Specifikus elemek

1. Fejlesztési telekingatlan

- területi elhelyezkedés
- telek terület
- tömegközlekedési kapcsolatok
- közművesítettség
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- környezet bemutatása
- hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével,
- településrendezési szerződés rendelkezései (ha van)
- versenytárs elemzés

2. Iroda

- az iroda kategorizálásának megjelölése és részletes indoklása az alábbi paraméterek szerint:
 - területi elhelyezkedés
 - építés éve (becsült)
 - zöld minősítés megnevezése
 - telekterület
 - összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
 - közös-területi szorzó



- műszaki állapot
- épületgépészet jellemzők (hűtés, fűtés, friss levegőellátás, stb.)
- liftek száma (kapacitása, specifikációja)
- recepció és őrzés/védés, üzemeltető megnevezése
- épületen belüli parkolóhelyek száma
- belső kert elérhetősége
- épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre
- tömegközlekedési kapcsolatok

- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések lejáratú struktúrájának bemutatása (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

3. Kiskereskedelmi ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése
- összes nettó bérbe adható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés, stb.)
- épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre
- tömegközlekedési kapcsolatok
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

4. Ipari ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése



- telek terület
- összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés stb.)
- környezetvédelmi kockázatok
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (ipari vágány, kamion beálló, stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

5. Raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- zöld minősítés megnevezése
- telek terület
- összes nettó bérbeadható és bruttó alapterület
- műszaki állapot
- épületen belül beépített rakodási rendszer
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés, stb.)
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (ipari vágány, kamion beálló, stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérleti mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

6. Hotel és egyéb vendéglátó ipari vagy idegenforgalmi ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- telek terület
- összes bruttó alapterület
- szintszám
- műszaki állapot
- utolsó felújítás éve és műszaki tartalma
- szálláshely besorolás
- szobatípusok, szobaszám
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés, stb.)
- épületen belül elérhető egyéb szolgáltatások köre (vendéglátás, wellness, üzlet, stb.), ezek kapacitása
- épületen kívül elérhető egyéb szolgáltatások köre (vendéglátás, wellness, strand, rekreáció, stb.), ezek kapacitása
- megcélzott vendégkör
- megközelíthetőség
- üzemeltetési és menedzsment szerződés vagy bérleti szerződés
- főbb működési mutatószámok: kihasználtsági arány, átlagos szobaár, egy rendelkezésre álló szobára jutó szoba árbevétel (RevPar), bruttó eredmény (GOP)
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

7. Lakóingatlan projekt

- területi elhelyezkedés
- építés megkezdésének éve
- környezetvédelem
- telek terület
- összes nettó, hasznos és bruttó alapterület
- épületszerkezet bemutatása
- műszaki állapot
- készültségi fok
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés, stb.)
- szintszám

- lakóegységek szintenkénti felsorolása, értékesíthető alapterületek (gépkocsibeállók, tárolók, stb. is)
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra (rekreáció, park, üzlet, stb.)
- közlekedési kapcsolatok
- árazás
- (elő) értékesítettség aránya
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

8. Vegyes funkciójú ingatlan

- területi elhelyezkedés
- építés éve (becsült)
- telek terület
- összes nettó, hasznos és bruttó alapterület funkcióként
- épületszerkezet bemutatása
- műszaki állapot
- készültségi fok
- épületgépészet jellemzői (hűtés, fűtés, stb.)
- szintek száma funkcióként
- funkciók szintenkénti felsorolása, értékesíthető és bérbeadható alapterületek
- telekterületen belül elérhető egyéb infrastruktúra
- közlekedési és azon belül tömegközlekedési kapcsolatok
- érvényes övezeti besorolás megnevezése és részletes bemutatása
- bérlői mix, bérleti szerződések legfontosabb feltételei (ha bérbeadott)
- kihasználtság (ha bérbeadott)
- az üzemeltetés költségeinek vizsgálata
- alternatív hasznosítási lehetőség vizsgálata a helyi építésügyi szabályozás, városfejlesztési tervek, továbbá műszaki és gazdaságossági szempontok figyelembevételével
- versenytárs elemzés

16. Hagyományos értékelési módszerek I.

Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlítás alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlítás alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A módszer alkalmazási köre:

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlítás alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

1. Műszaki szempontok (pl.: károsodások; alapozás módja; tetőszerkezet kialakítása; szakipari munkák minősége, értéke; ...)
2. Építészeti szempontok (pl.: felépítmény célja; helyiségek száma; komfortfokozat;...)
3. Használati szempontok (pl.: építés, felújítás éve; komolyabb káresemények; üzemeltetés;...)
4. Telekadottságok (pl.: telek alakja; tájolás; építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.);...)
5. Infrastruktúra (pl.: villany; víz; gázellátás; csatorna (felszíni és szennyvíz))
6. Környezeti szempontok (pl.: szomszédok és szomszédos létesítmények; övezet; kilátás, panoráma;...) Alternatív hasznosítás szempontjai (pl.: átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség)
7. Jogi szempontok, hatósági szabályozás (pl.: tulajdonviszonyok rendezettsége; osztott tulajdon, résztulajdon; OTÉK és a helyi építési szabályozás;...).

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.



Hozamszámításon alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazása direkt tőkésítés esetén

A direkt tőkésítési módszer az ingatlanból származó pénzfolyamot, mint örökjáradékot tekinti, és az értéket az örökjáradék jelenértékeként határozza meg. A módszer akkor alkalmazható, ha az ingatlan jövedelme az örökjáradékhoz hasonlóan viselkedik, azaz stabil. Ez többnyire akkor áll fenn, ha az ingatlan kihasználtsága megközelíti azt a potenciális szintet, amit a piaci keresleti-kínálati viszonyok megengednek és ez az állapot várhatóan hosszú távon is fennmarad. Számítása:

$$V = \text{NOI} / R, \text{ ahol}$$

V = piaci érték

NOI = Nettó működési bevétel

R = Tőkésítési kamatláb

A módszer alkalmazása diszkontált cash flow esetén

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint

befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A DCF elemzésnél a vizsgált időtáv főszabályként 10 év, de legalább az adott hasznosítás felfutását követő stabil üzemeléstől számított minimum 5 év. Amennyiben egy már stabilan üzemelő ingatlan az értékelés tárgya, a vizsgált időtáv általános esetben 10 év. Ennél hosszabb időtáv akkor alkalmazandó, ha az ingatlan jellege miatt vagy egy jól meghatározható gazdasági ciklus, vagy felfutási idő ennél hosszabb, vagy az ingatlanra megkötött bérleti szerződés lejáratát ennél későbbi időpontot jelöl ki. Számítása:

$$V_0 = \left(\sum_{t=1}^i \frac{NOI_t}{(1+r)^t} \right) + \frac{V_i}{(1+r)^i}$$

Ahol: V = piaci érték

NOI = nettó működési bevétel

R = hasonló ingatlanok tőkésítési rátája

r = elvárt megtérülési ráta

$$V_i = \frac{NOI_{i+1}}{R}$$

+ Bevételek

- Elérhető nettó bérleti díj bevétel az ingatlan 100 százalékos bérbeadása esetén (+)
- Üresedési veszteség (-)
- Tervezhető bérleti díj bevétel (üresedési veszteséggel csökkentett bevétel)
- Tervezhető üzemeltetési díj bevétel
- Behajtási veszteség
- Kalkulált bevétel (tervezhető bérleti díj és üzemeltetési díj behajtási veszteséggel csökkentve)

- Kiadások

- Üzemeltetési költségek
- Fenntartási költségek
- Adminisztrációs és marketing költségek

= NOI (Net Operating Income, Nettó Működési Bevétel) = Bevételek – Kiadások



Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlanok esetében, amelyeknél a bérbeadás, vagy más jövedelmet termelő hasznosítás a jellemző, közvetlenül is alkalmazható a hozamszámításon alapuló módszer:

1. iroda
2. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
3. ipari ingatlan
4. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
5. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
6. vegyes funkciójú ingatlan

A módszer alkalmazásnak lépései

A hozamszámításon alapuló módszernél elsősorban, amennyiben a számításhoz megfelelő minőségű adatsor rendelkezésre áll, úgy javasolt a diszkontált cash-flow (DCF) elemzés. Amennyiben az adatok részletezettsége DCF módszer alkalmazását nem teszi lehetővé, illetve az éves CF adatsorokban nincs eltérés sem a kiadási, sem a bevételi adatokban, úgy a közvetlen tőkésítésre épülő modell is alkalmazható.

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése; pénzfolyam felállítása használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan

hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai, stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ide tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg), ingatlanadó és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételek, stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;



Hozamtermelő (kiemelten iroda, illetve raktár és egyéb logisztikai célú) ingatlanok esetében az alkalmazott hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) az értékbecslés időpontjában jellemző piaci hozam figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az MNB 18/2022.(XII.1.) ajánlás alapján. Az értékbecslésben alkalmazott hozamrátát (tőkésítési rátát, diszkontrátát) a piaci hozamból kiindulva szükséges felépíteni a hozamrátára (tőkésítési rátára, diszkontrátára) ható közvetett paraméterek figyelembevételével. Az alábbi közvetett paramétereket minden esetben vizsgálni szükséges:

- a) alpiac
- b) lokáció,
- c) súlyozott átlagos hátralévő idő a bérleti szerződésből,
- d) bérleti mix, bérleti megállapodás erőssége (üres, bevétel termelő, egy-bérletős vagy több-bérletős, nemzetközi vagy hazai bérlet, bérbeadó által biztosított ösztönzők stb.)
- e) cash-flow devizaneme,
- f) műszaki adottságok, állapot,
- g) kihasználtság.

Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés mód-szerűre, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Alkalmazandó specialitások

1. Minden egyes, eltérő funkciójú, bérbeadással hasznosított ingatlan esetében figyelembe szükséges venni a piaci gyakorlatban „best practice”-nek tekinthető sajátosságokat, ami az adott típusú ingatlan hasznosítására jellemző a hazai gyakorlatban és a hozamszámításon alapuló számítási módszert befolyásolják.



2. Ilyenek:

- Bérleti díjmentes időszak (Rent free period)
- Bérlemény kialakítás hozzájárulás (Fit out contribution)
- Egyéb bérbeadói hozzájárulás
- Nettó Effektív Bérleti díj (Net Effective Rent)

Ezeket a Bérbeadó által biztosított ösztönzőket a meglévő bérleti szerződésekben, azok módosításaiban és kiegészítéseiben részletesen ellenőrizni kell, illetve figyelembe kell venni ezek aktuális piaci tendenciáit.

3. Az olyan ingatlanoknál, ahol jól meghatározható egy olyan esemény, amely nagyon jelentős mértékben megváltoztathatja annak pénzügyi teljesítményét (például nemzetközi társaság által használt ingatlanból való kiköltözés, az ingatlan kényszerű felosztása, esetleges fejlesztési kényszer) ezért nem adható meg egyetlen jövedelem előrejelzés, az értékelőnek meg kell vizsgálnia különböző scenáriókat; egyenként szükséges előre jelezni az egyes valószínű scenáriókhoz tartozó jövedelmeket.
4. Az értékeléshez minden esetben csatolni szükséges a számítási táblázato(ka)t, mely(ek)et olyan módon kell elkészíteni, hogy az logikus felépítésű, követhető, ellenőrizhető legyen, tartalmazzon minden számítási paramétert, nyomon követhető legyen a jelentésben leírt paraméterek megjelenése.

17. Hagyományos értékelési módszerek II.

Költség alapú módszer

A költség alapú módszer azon közgazdasági elvre alapozó módszer, amely szerint a vevő nem hajlandó magasabb árat fizetni egy adott eszközért, mint amelyért – vásárlás vagy építés által – egy másik, hasznosíthatóság tekintetében azonos eszközt kaphatna. A költség alapú módszer az értékelt ingatlan újraelőállításának, létrehozásának vagy helyettesítésének költségeit veszi figyelembe. Ebből az összegből levonásra kerül az akár fizikai, funkcionális vagy gazdasági okokból eredő amortizációs, akár elavulási értékcsökkenés. Ingatlanok esetében az épületek, építmények értékcsökkentett költségéhez hozzá kell adni a földterület fejlesztések nélküli értékét is.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer alkalmazási köre

Az újraelőállítási/pótlási költség meghatározásán alapuló módszer alkalmazása csak azokban az esetekben indokolt, ha egyedi, máshoz nem hasonlítható, piaci forgalomban részt nem vevő építményt kell értékelni, vagy a felépítmény értéke a telek értékéhez viszonyítva nagyon alacsony.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraelőállítási vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok

hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

A felépítmény újraelőállítási vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraelőállítási költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási érték tartalmazza az épület létrehozásnak közvetlen és közvetett költségét is. A közvetlen költség alatt kell kimutatni a kivitelezés teljes fővállalkozói költségét, amely az építéssel kapcsolatos minden anyag és munkaköltséget takar. A közvetett költségek között kell szerepeltetni minden olyan költséget, amely nem tekinthető közvetlen költségnek, de a beruházás során általában felmerül. A teljes pótlási költség a közvetlen és közvetett költségek összege.

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával (reprodukciós költség)
- A tényleges építési költségekből történő levezetéssel (reprodukciós költség)
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel (helyettesítési költség)
- Költségbecslési segédlettel (helyettesítési költség)

Az épületre készített költségbecslési kiírás alapján történő pótlási-érték meghatározás akkor tekinthető szabályosnak, ha a reprodukciós érték, mint fogalom a fentiek alapján alkalmazható, az épület létrehozására megfelelő terület és mérekszámításon alapuló költségvetési kiírás elkészült és azt árszakértő beárazta.

A tényleges építési költségekből történő levezetés akkor alkalmazható, ha az épület 5 éven belül valósult meg, és az építési költségek jól dokumentáltak. Ekkor a pótlási érték a

tényleges építési költségből a KSH által közreadott építőipari árindex felhasználásával kerül levezetésre.

A pótlási érték összehasonlító módszerrel történő meghatározása csak olyan esetben használható, ha a fajlagos érték meghatározására rendelkezésre állnak a közelmúltban megvalósított, hasonló funkciójú beruházás mérőszámai (adatai), jellemzői. A fajlagos érték képzésére szolgáló egység a bruttó beépített vagy a nettó hasznos terület annak függvényében, hogy az összehasonlító adatok milyen területre vetítve állnak rendelkezésre. Ettől abban az esetben lehet eltérni, ha az értékbecslő bizonyítja, hogy egy másik jellemző (légműméter, szobaszám, bruttó terület) a kivitelezési költséggel jobban korrelál. Amennyiben az ismert költségű projekt egy évnél régebben valósult meg a beruházási költséget árindex segítségével korrigálni szükséges. Nem használható fel olyan projekt összehasonlító vizsgálatra, ami 5 évnél régebben került megvalósításra. Amennyiben a vizsgált projekt az értékelt ingatlan felépítmény műszaki színvonalától, illetve területi elhelyezkedésében jelentősen eltér, úgy a pótlási érték az eltérő műszaki színvonal miatt, valamint az eltérő munkaerő költség miatt korrigálandó.

Költségbecslési segédlet alapján történő kivitelezési költség meghatározás akkor alkalmazható, ha az adott segédlet kiadása nem régebbi, mint egy év, a segédletet megfelelően pártatlan és szakmailag elismert szervezet adta ki.

A közvetett költségek között az alábbi költségekkel mindenképpen számolni szükséges:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Az építésfinanszírozás költsége (saját tőke, idegen tőke)
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke

A közvetett költségeket a közvetlen költség százalékában kell megadni, kivéve a területszerzési illetéket. A tervezési és műszaki ellenőrzési, engedélyezési költségeket ennek megfelelően költségbecslési segédletekből kell meghatározni, míg a telekvásárlás után fizetendő illeték az illeték törvény és a telek becsült értéke alapján határozható meg. A finanszírozási költségek esetében a pillanatnyi építésfinanszírozási kamatlábak, egyéb jellemző díjak, és a hasonló fejlesztések átfutási idejének becsülésével lehet összeget meghatározni. A szakértő megfelelő indoklással egyéb közvetett költségeket is meghatározhat.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

Fizikai romlás:

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

Városi téglapépületek: 60-90 év,

Városi, szerelt szerkezetű épületek: 40-70 év,

Kertvárosi, családi ház jellegű épületek: 50-80 év,

Ipari és mezőgazdasági épületek: 20-50 év.

Funkcionális avulás:

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott

többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

Környezeti avulás:

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság-becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Piaci viszonyok miatti korrekció:

A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Maradványelvű módszer

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.

2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése során várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései **befejezetlen beruházás** esetén

A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projektervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései **fejlesztési telekingatlan** esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.



1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.

A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.

A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása

A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőségét

befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetve
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

Maradványérték meghatározása

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi **funkciójában nem használható ingatlan** esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

18. Speciális értékelések I.

- ingatlan portfólió értékelése
- földértékelés
- gépek-, berendezések értékelése

18.1 Ingatlan portfólió értékelése

a., Mit ért ingatlan portfólió alatt? Mik az ingatlanportfólió jellemzői? Mi a portfólió értékelés potenciális céljai, melyek az értékelés sajátosságai? Hogyan alakulnak a portfólióban lévő egyes ingatlanok kockázatai, ill. hogyan alakul a portfólió egészének befektetői kockázata? Mi a szinergia-hatás?

b., Önnek egy hazai magánvállalkozás ugyanazon régiókülönböző településein található ingatlan portfólióját kell értékelnie. Mutassa be, milyen főbb lépéseket kíván tenni az ingatlan portfólió értéke meghatározásához! Mi a teendője, ha a portfólióban olyan vagyonelemek is szerepelnek, amelyekkel kapcsolatban nincs megfelelő tapasztalata?

18.1.1 Mi a portfólió?

A portfólió egyhalmaz, amelyben különböző befektetések együttesen szerepelnek. Ez lehet befektetési alap, befektetési társaság vagy egyszerű vagyonalmaz. Az ingatlanportfólió - ingatlanok együttese, melyben az ingatlanportfólió tulajdonosa az ingatlanokat saját használatra, bérbeadásra vagy befektetési céllal tartja. A tulajdonos lehet ingatlanalap, befektetési társaság vagy bármilyen nagytulajdonos (magánszemély, vállalat) is.

Az ingatlanportfóliók kialakulását elősegítette az utóbbi évtizedek értékpapírosítási folyamata valamint az, hogy a jegybanki hozamok csökkenésével az ingatlanokat is egyre többen befektetésnek tekintik és úgy is kezelik.

18.1.2 Ingatlan portfólió jellemzői

- Több ingatlan (nagy számosság, pl. Magyar Posta ingatlanjai)
- Többfajta ingatlant vegyes ingatlan portfóliót (nagy számosság, változatosság,)
- Több, eltérő elhelyezkedésű, megközelíthetőségű, presztízsű, infrastruktúrájú lokáció
- Több vagyonelem együtt (ingatlanok, vagyoneértékű jogok vegyesen, pl. fiókhálózat és üzleti érték)

18.1.3 A portfólió értékelés potenciális célja

- Piaci érték megállapítása a társaság könyveiben történő szerepeltetéséhez
- Átalakuláshoz átértékelés
- Apportáláshoz átértékelés
- Adás-vétel előkészítése

- Ellenőrző értékelés érték követéshez, változás megállapítása
- Biztosítási értékbecslés

18.1.4 Az ingatlanportfolió értékelés sajátosságai

- Viszonylag nagy számú ingatlant kell esetenként rövid időn belül értékelni
- Esetenként több értékelőt kell bevonni A megbízó és az értékelők között szakmai koordinátorokat (project manager) kell kinevezni
- Az alkalmazott módszerek dokumentálása fontos Az értékelésnek konzisztensnek kell lennie: egységes elvek, egységes módszertan szerint, azonos bázison kell a teljes értékelést elkészíteni

18.1.5 Hogyan alakulnak a portfólióban lévő egyes ingatlanok kockázatai, ill. hogyan alakul a portfólió egészének befektetői kockázata?

- A megfelelően diverzifikált portfólióban az egyes ingatlanok kockázatai mindig magasabbak, mint a portfólió egészének befektetői kockázata

18.1.6 Szinergia hatás

Szinergikus hatásokon olyan hatásokat értünk, amelyek két vagy több ingatlan közös hatásterületén jelentkeznek, és pozitív vagy negatív módon befolyásolják egy-egy ingatlan önmagában értelmezhető hatásait. Ilyen lehet a közös üzemeltetésből fakadó előny, esetleg szomszédos ingatlanok birtoklásából vagy üzemeltetése kapcsán adódó további lehetőségek.

18.1.7 Főbb lépések a magánvállalkozás tulajdonában lévő, egy régió különböző településeiben lévő ingatlan portfólió értékének meghatározásához. Teendők az olyan vagyonelemek esetén, amelyekkel kapcsolatban nincs megfelelő tapasztalatunk.

- A szokásos iratok bekérése: tulajdoni lap, térképmásolat, épület alaprajz, társasházi alapító okirat, bérleti szerződés, stb.
- Egyeztetni szükséges a magánvállalkozás vezetőjével az értékbecslés felhasználásának célját, ezt a jelentésünkben is fel kell tüntetni
- Azzal is tisztában kell lennünk, hogy az ingatlanok milyen céllal, mikor és milyen értéken kerültek a magánvállalkozás tulajdonába. Ehhez meg kell ismerni az adásvételi szerződéseket és a vonatkozó könyvelési adatokat. Meg kell kérnünk azokat az információkat, hogy a megszerzés óta milyen jogi, műszaki, gazdasági változtatások/változások történtek a megszerzés óta.

- Meg kell ismernünk a helyszínek és az ingatlanok egymás közötti hasonlóságait és különbségeit. Ehhez, meg kell ismernünk az adott települések földrajzi elhelyezkedését, lakosságának számát, és a régió gazdasági életében betöltött helyzetüket.
- Az ingatlanokra vonatkozó önkormányzati szabályozási tervek, határozatok, övezeti besorolások alapján képet kell alkotnunk a beépítési és fejlesztési lehetőségekről.
- A rendelkezésre bocsátott iratok alapján véleményt kell alkotnunk az ingatlanok jogi helyzetének rendezettségéről, esetleg rendezetlenségéről. Fel kell mérni a jogi helyzet kihatásait az ingatlanok forgalomképességére vonatkozóan.
- Ha az ingatlan megszerzésének célja hosszú távú, akkor a vállalkozás az ingatlannak az inflációt meghaladó értékemelkedésére számítva, hosszabb idő után kíván realizálni hasznot. Ilyenkor az ingatlan tulajdonosa hosszú távra bérbe adja az ingatlant, és a bevételekből folyamatosan és részletekben hozzájut a befektetett tőkéhez és kamataihoz. Cash-flow számítással becsüljük meg az ingatlanok értékét.
- Az ingatlan befektetés másik formája a rövid távú befektetés, amely mögött (ráfordítással, vagy anélkül) történő értékesítéssel realizál hasznot a vállalkozás. Amennyiben ráfordítással történik az eladás, akkor ingatlan fejlesztésről, ingatlan beruházásról van szó, amelyhez a beruházást elemezni szükséges.
- Az ingatlan megvásárlásának célját a vállalkozás működésének alapszabályai, az írásban rögzített célkitűzései és a piaci lehetőségek határolják be. A befektetés célját a vállalkozás illetékes vezetőjével egyeztetni kell, mert ez fogja eldönteni, hogy mely értékelési módot, milyen súllyal vesszünk figyelembe a végső érték meghatározásánál. Az ingatlanok meghatározott felhasználási célját célszerű rögzíteni az értékebecslésben.
- A rendelkezésre álló három fő módszer közül legalább két módszerrel végezzük el az érték meghatározást. Elsősorban piaci összehasonlítást alkalmazunk, másodsorban jellemzően valamilyen hozamszámítást végzünk.
- Építési beruházásnál (ingatlan fejlesztésnél) az engedélyeket, a terveket, a költségvetést és a beruházó üzleti tervét is meg kell ismerni. A költségek realitását az országos statisztikai adatok birtokában és a tervek ismeretében ellenőrizni szükséges. A várható költségek és a várható ingatlan érték pontos ismerete esetén lehet elvégezni az ingatlan maradvány elvű (jelenlegi) értékének meghatározását.



1146 Budapest, Thököly út 58-60.



- Építési beruházás esetében a megvalósítandó ingatlan eladásának, hasznosításának lehetőségeit, azaz a megvalósítandó ingatlan piaci értékét legpontosabban piaci összehasonlítással tudjuk elvégezni. A várható költségek és a várható ingatlan érték pontos ismerete esetén lehet elvégezni az ingatlan maradvány elvű (jelenlegi) értékének meghatározását.
- Amennyiben a portfolióban olyan vagyonelem is szerepel, pl. műemlék, amelynek értékeléséhez nem rendelkezünk kellő tapasztalattal, akkor ebben tapasztalt kolléga közreműködésére is szükség lesz. Ezért vele is egyeztetni szükséges a határidők, a vállalási díj és a feladatok, és a feladatkörök elhatárolásának meghatározása miatt.

18.2 Földértékelés (Termőföld értékelés)

Részletezze a termőföldek értékesítése esetén érvényes elővásárlási jogokkal kapcsolatos tudnivalókat. Melyik rendelet szabályozza a termőföldek hitelbiztosítéki értékére vonatkozó értékbecslésekre vonatkozó követelményeket? Mit értünk termőföld, mezőgazdasági ingatlan és telepítvény alatt a rendelet szerint? Milyen fő értékbecslői módszereket használhatunk a termőföld értékbecslésénél? Mutassa be azokat!

18.2.1 Elővásárlási jogok

Amennyiben a föld eladásra kerül, úgy elővásárlás illeti meg, az elővásárlási sorrend szerint:

- elsősorban az államot, a földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, továbbá azért, hogy közérdekű, vagy közfoglalkoztatási célokat valósíthassanak meg,
- másodsorban elővásárlási jog illeti meg azt a földművest, aki a földet rendszeresen használja, amennyiben a földműves helyben lakó szomszédnak minősül, vagy pedig, a mezőgazdasági üzemközpontja, vagy lakóhelye legalább már 3 éve ugyanott helyezkedik el, ahol az eladásra kínált termőföld
- harmadszor, elővásárlási jog illeti meg a helyben lakó szomszédnak minősülő földművest,
- valamint azt a földművest, aki helyben lakónak számít,
- végezetül azt a földművest illeti meg az elővásárlási jog, akinek a lakóhelye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja a föld elhelyezkedésével megegyező településen, vagy annak közigazgatási határától legfeljebb 20 kilométerre helyezkedik el, már 3 éve.

Az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe foglalt formában közölni kell, ennek egyik módja a hirdetményi úton történő közlés. Az elővásárlási joggal



1146 Budapest, Thököly út 58-60.



rendelkezőnek 60 napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére, hogy nyilatkozzon a vételi ajánlat elfogadásáról, vagy elutasításáról. Az aktuális hirdetések megtalálhatók a <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu> honlapon.

18.2.2 Termőföldek hitelbiztosítéki értékével kapcsolatos jogi szabályozás

Magyarországon az "54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről" szabályozza a kérdést a pénzügyintézetek számára történő értékbecslések esetében. Egyéb célból készült termőföld-értékbecslés Magyarországon nincs jogilag szabályozva.

18.2.3 Definíciók

a) termőföld: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) mezőgazdasági ingatlan (a továbbiakban: ingatlan): a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince;

c) telepítmény: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő - beruházás útján megvalósuló - agrotechnikai létesítmény (haszonnövénytelep, támrendszer stb. együtt), valamint az erdő esetén - a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével - a faállomány.

18.2.4 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést elméletileg már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Gyakorlatban, az értékelés tárgyának megfelelő tényadat (típus, lokáció, méret) nem minden esetben áll rendelkezésre, ezért piaci kínálati adatokkal is el lehet végezni az értékelést, megfelelő kínálati korrekció alkalmazásával. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításokhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

18.2.5 Hozamszámításon alapuló módszer

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (Fté) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció (olyan tevékenység, ami a mg-i területek javításába -hozamok növelése céljából- beletartozik)

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{\acute{e}i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha $i = 0$, akkor $T_{\acute{e}i} = 0^*$

ahol

$T_{\acute{e}i}$: a telepítmény értéke az i -edik évben (Ft)

J_i : az ültetvény i -edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

$J_{(i+k)}$: az ültetvény $(i+k)$ -edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n : az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n -edik év), (év)

k : az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszáma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke $n-i$), (év),

d : diszkont kamatláb

*: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{\acute{e}i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-1} * F_{\acute{e}n}$$

ahol

$T_{\acute{e}i}$: a faállomány forgalmi értéke az i -edik évben (Ft)

n : az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d : diszkont kamatláb

$F_{\acute{e}n}$: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n -edik évben (Ft)

Az *a)* és *b)* pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő

kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlannak nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

18.3 Gépek-, berendezések értékelése

Mely gépértékeléshez kapcsolódó szabványra támaszkodhatunk? Gépek és berendezések definiálásának milyen problémái vannak? Gépértékeléskor mely szempontokat kell figyelembe venni? Egyéb vagyontárgyakhoz való kapcsolódások típusai? Mutassa be a piaci értékhez vagy egyéb értéktípushoz kapcsolódó feltételezések (premisszák) fontosságát a gépértékelés során. Az értékbecslői etika mely területe különösen fontos gépértékelési megbízás vállalása során?

18.3.1 Kapcsolódó szabványok

Az Európában elterjedtebb IVS szabványgyűjtemény 2017-ben kiegészült az IVS 300 szabvánnyal, mely a gépek és berendezések értékbecslésével foglalkozik. Mivel a Red Book is az IVS-re épül (gépekre vonatkozó komolyabb ajánlások/szabványok nélkül), az IVS 300 adaptálása erősen javasolt. Ugyan ez nem kötelező érvényű előírás, de nehezen képzelhető el minőségi gépértékelés az itt leírtak figyelmen kívül hagyásával.

18.3.2 Gépek-, és berendezések definíciója

Sokféleségük miatt a gépek-, és berendezések nem definiálhatók egykönnyen. Más-más terminus használnak a hazai-, illetve nemzetközi számvitelben, de a főbb nemzetközi értékbecslői szabványok (IVS, USPAP, Red book) is mind eltérnek egymástól. Bármelyik szabványt/ajánlást követjük az értékbecslés során, az annak megfelelő definíciót használjuk – már amennyiben a jelentésben erre valamiért szükség van.

18.3.3 Gépértékeléskor figyelembe veendő szempontok:

- a) Eszközhöz kapcsolódó tényezők (műszaki specifikáció, állapot, karbantartás múltja, funkcionális, gazdasági, és műszaki értékcsökkenések, szállítással-telepítéssel összefüggő járulékos költségek, ...stb.)



- b) Környezetehz kapcsolódó tényezők (helyszín, nyersanyagforrások, jogi környezet, környezetvédelmi szempontok)
- c) Gazdasági tényezők (tényleges vagy potenciális jövedelmezőség, makro-, és mikrogazdasági környezet, kereslet, legértékesebb és legjobb hasznosítás kérdése)

18.3.4 Egyéb vagyontárgyakhoz való kapcsolódásának figyelembe vétele az értékelés és a reporting során:

- a) Fizikailag, ingatlanhoz kapcsolódó, vagy ingatlanon belüli olyan gépek, melyek nem távolíthatók el jelentősebb bontási munkálatok nélkül
- b) a gép funkciójában egy ingatlan részeként értelmezhető (fűtést szolgáló kazán, szellőzéstechnikai berendezések, lift)
- c) az értékelt gép egy integrált gyártósor részét képezheti, ahol funkcionalitása más eszközökkel együtt értelmezhető
- d) a géphez kapcsolódó vezérlés, szoftverek, licenzek, illetve egyéb immateriális javak

Amennyiben az értékelendő gép egy nagyobb rendszer kiemelt része, nagyon pontosan meg kell határozni, hogy mi az, amit az értékbe még beleértünk, illetve hol van a határ a gép és egyéb vagyontárgyak között (pl.: alapozások, szoftverek).

Ha különböző értékbecslési feladatként szerepel az ingatlanok és a gépek ugyanazon a helyen történő értékelésére, gondoskodni kell a berendezések, ingatlanok és immateriális javak pontos szétválasztásáról, hogy a figyelmen kívül hagyásokat vagy a kettős értékeléseket elkerüljük.

18.3.5 Az értéktípushoz kapcsolódó feltételezések

Az értéktípuson (piaci érték, hitelbiztosítéki érték, stb.) felül további feltételezésekre van szükség ahhoz, hogy bemutassuk a gépek-, és berendezések értékelésének helyzetét és körülményeit. Ezen feltételezések a gépek esetében különösen nagy mértékben befolyásolják a megállapítani kívánt értéket.

Néhány példa a teljesség igénye nélkül:

- egy egységként, a működés helyén, egy működő üzem részeként
- egy egységként, a működés helyén, de még/már nem termelnek
- egy egységként, a működés helyén, kényszerértékesítést feltételezve
- egyéni tételként, leszerelést-elszállítást feltételezve

18.3.6 Etika a gépértékelésben

Az összes nemzetközi értékbecslői szervezet nagy hangsúlyt fektet az értékbecslői etikai kérdésekre, melyeket természetesen a gépértékelőknek is be kell tartaniuk. Ezen belül az értékelendő eszközök sokfélesége miatt a gépértékelésben különösen nagy szerepet kap a szakmai kompetencia kérdése. Nehéz elképzelni, hogy ugyanaz az ember képes pl. versenyhangszerek, olajfúró tornyok, távközlési berendezések, festmények és hadiipari eszközök szakavatott értékbecslését elvégezni.

- Etikátlan, és hosszú távon az értékbecslőre is presztízavesztést jelent azon megbízások elvállalása, melyet az értékbecslő nem képes megfelelő szakmai színvonalon kezelni.
- Szakértő alvállalkozó(k) bevonása megoldás lehet, de ennek tényét már az ajánlatban fel kell tüntetni.

Források:

- IVS 300
- American Society of Appraisers – Valuing Machinery and Equipment

19. Speciális értékelések II. Vállalatértékelés, üzletértékelés, immateriális javak értékelése

Egy üzleti vállalkozás értéke (Business Enterprise Value) úgy határozható meg, mint a folyamatos üzleti tevékenység összes tárgyi eszközének (ingatlan, üzemi gépek és berendezések), a nettó forgótőkének (Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek), valamint eszmei vagyontárgyainak kombinációja. Ez egyenlő a befektetett tőkével, vagyis a saját tőke és a fennálló, kamattal terhelt nettó kötelezettségnek az összegével.

Amikor egy társaságot annak befektetési értéke alapján értékelünk, figyelembe kell venni a vállalkozás legutóbbi működési eredményeit, a jelentősebb gazdasági trendeket és az üzleti terveket. Az ily módon kifejezett érték ezután irányadó a társaság jelenlegi jövedelemtermelő képességére vonatkozóan, megfelelő megtérülést feltételezve egy potenciális befektető számára.

A gyakorlatban három általánosan elfogadott értékelési megközelítés létezik: a jövedelem-, a piaci és a költség-megközelítés

A költség-megközelítés a nettó eszközérték megállapításán alapszik (ez a vállalkozás helyettesítési értéke), abból a feltételezésből kiindulva, hogy a potenciális vevő nem fog többet fizetni egy üzleti vállalkozásért annál, mint amennyiért azt maga is – azonos működési körülményekkel – létre tudná hozni.

Ennek a megközelítésnek hátránya, hogy az újraelőállítási számítás egyes tételeinél (mint például a piaci ismertség a vevőkör esetében) nehezen mérhető mutatókkal számol, és/vagy más esetekben (ilyen egyebek közt a képzett és összeszokott munkaerő) többnyire bizonytalan feltételezésekre építi az újraelőállítás ráfordításigényét.

További kockázatot jelent a módszer használatakor a piacra való bejutás korlátainak felmérése, illetve költséghatásának meghatározása. A költség-megközelítés tehát korlátozottan alkalmas az üzleti értékre vonatkozó végkövetkeztetés levonására, ugyanakkor lényeges támpontot adhat olyan esetekben, amikor az egyéb megközelítések kockázatos feltételezéseken alapulnak.

A költség-megközelítés célja, hogy a társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós piaci értékét meghatározva, azok különbségeként, vagyis az így meghatározható nettó eszközérték révén közelítse a társaság saját tőkéjének értékét.

A **piaci megközelítés** alkalmazásánál hasonló társaságok tulajdonrészeire vonatkozóan az utóbbi időben megvalósult piaci tranzakciókat elemezzük. Társaságok esetén tőzsdei és tőzsdén kívüli (privát) tranzakciókat egyaránt vizsgálunk, és a tranzakciók értékesítési adataiból, valamint az összehasonlító társaságok pénzügyi adataiból szorzószámokat képezzük. Ezeket a szorzószámokat vetítjük az értékelendő társaság pénzügyi adataira, és vonunk le következtetéseket a saját tőke valós piaci értékére vonatkozóan. A megállapított értéket az alapító okiratban, vagy társasági szerződésben rögzített tulajdonosi jogoktól függően esetleg módosítani kell.

Másképpen megfogalmazva, a piaci megközelítés egy adott üzleti vállalkozás nyereségének, vagy pénzáramának egy megfelelő szorzószámmal történő tőkésítését jelenti, amely tükrözi az üzleti vállalkozás és az általa generált bevételek kockázatosságát. Ezen szorzószámok számos nyereség vagy cash flow mérőszámra alkalmazhatók, mint pl. EBITDA, EBIT vagy adózás utáni eredmény, amelyekre rendre EBITDA, EBIT, vagy adózás utáni nettó eredmény szorzószámokként hivatkozunk. A megfelelő szorzószám kiválasztása során figyelembe kell venni az összehasonlító vállalkozások piaci árazását, a verseny jellegét és intenzitását, az alkalmazott nyereségmutatók időtávját, a nyereségmutatók minőségét, a növekedési kilátásokat és üzleti kockázatokat. Historikus tranzakciók, illetve indikatív ajánlatok egy adott eszközre vagy társaságra vonatkozóan már megbízható támpontot adhatnak az alkalmazandó szorzószám kiválasztásához. Az értékelők által alkalmazott elsődleges módszer meghatározza azt a szorzószámot, amelyet más vevők hasonló vállalatokért hajlandóak voltak/lettek volna megfizetni a közelmúltban.

Mindazonáltal fontos figyelembe venni, hogy minden tranzakció a tényezők egyedi kombinációja, úgy, mint gazdasági tényezők, a vállalkozás stratégiai vonzereje, a felvásárló számára kiaknázható szinergiák, illetve racionalizálási lehetőségek, a szerkezeti, adózási, illetve szabályozási környezet, illetve a beruházási és tőkepiaci feltételek a tranzakció idején. A fentiekben ismertetett jellemzők ellenére várható, hogy a hasonló vállalkozások tranzakciói során kialakult vételárak mintát adnak az eredmény alapú szorzók becsléséhez, figyelembe véve, hogy a felvásárlások tipikusan meghatározott tartományban mozgó eredmény alapú szorzók alapján számított árakon valósulnak meg. Az alternatív módszer során a vállalatértékelők azon szorzószámokat vizsgálják meg, amelyek azonos iparágban és szektorban működő, tőzsdén jegyzett vállalatok részvényeinek kereskedése közben alakulnak ki a nyilvános tőkepiacokon. Ez indikációt ad azon árszintre vonatkozóan, amelyen a befektetők hajlandóak beruházni ezen vállalkozásokba.

A privat tranzakciók elemzése, illetve az összehasonlító vállalatok tőzsdei árfolyamának alakulása nem minden esetben határozza meg egyértelműen, hogy mely szorzószám, vagy szorzószám tartomány alkalmazható. Sok esetben az értékek széles tartománya áll



rendelkezésre és a mérlegelés kritikus fontosságúvá válik. Továbbá szükséges meghatározni az értékelendő vállalkozás egyedi jellemzőit és döntést kell hozni arról, hogy az összehasonlító vállalatokénál magasabb vagy alacsonyabb szorzószám használata indokolt-e.

Jövedelem-megközelítés, azaz a vállalkozásból a jövőben megszerezhető nettó jövedelmek jelenértéke. A jövedelem-megközelítés szerint egy jövedelem-előrejelzés jelenértéke — a pénz időértékének tétele alapján — egy, a vállalkozásra jellemző megtérülési faktor alkalmazásával számítható. A jövedelem-megközelítésben számított üzleti érték megbízhatósága értelemszerűen függ a figyelembe vett előrejelzéstől és az elvárt megtérülési rátától. A jövedelem-megközelítésben számos értékelési technika alkalmazható, amelyek megválasztása elsősorban a hozzáférhető működési adatok megbízhatóságától, illetve a működési környezet egyes jellemzőitől függ.

A közvetlen tőkésítési számítás a vállalkozás ismert múltbeli jövedelmeit tekinti a jövőre nézve állandónak, vagy egyenletesen változónak.

A Gordon-féle növekedési modell segítségével közvetlen tőkésítéssel meghatározható egy lineáris üzletmenet üzletértéke, azzal a feltételezéssel, hogy a felhasznált tényadatok jól tükrözik a tevékenység folyamatos jövedelmezőségét. Értelemszerű korlátja ennek az eljárásnak, ha a várható jövedelmek nem lineárisan (állandó szinten, vagy egyenletesen változva) alakulnak, jelentős előnye viszont, hogy nem előrejelzéseken alapul, így helyes használat esetén kockázata alacsonyabb.

A diszkontált nyereség számítása egy időszakonként változó nyereség-előrejelzés diszkontálása jelenértékre. Ez az eljárás csak olyan esetekben alkalmazható, ahol a hozamként meg nem jelenő (rendszerint visszatartott, illetve visszaforgatott) tőkejövedelmek könnyen és tetszőleges részletekben realizálhatók. Mivel ez a feltétel csak különleges esetekben teljesül, a részletes előrejelzések alapján készülő értékelések többnyire a diszkontált cash-flow módszerrel készülnek.

A diszkontált cash-flow (DCF) számítás a pénzforgalmi eredményt (cash-flow-t) tekinti az eredményesség mérőszámának. Az előrejelzett számviteli eredményt alapul véve, a számítás során korrigálásra kerülnek a pénzforgalmi módosító tételek (a tárgyi eszközök beszerzése, értékesítése, értékcsökkenése, a nettó forgóeszközök változásai), majd az egyes előrejelzett időszakok így kapott szabad pénzáramainak jelenértéke határozandó meg diszkontálással. A számítás megbízhatóságát javítja, ha az értékelendő vállalkozás működőtőke-struktúrája helyett az adott ágazatban optimálisnak tartott, vagy tapasztalatok szerint átlagos nettó forgóeszköz-összetétel figyelembevételével történik. Ugyancsak csökkenti az

előrejelzésekből fakadó kockázatot, ha a számítások úgynevezett adósságmentes cash-flow-kon alapulnak, így a változó tőkepiaci környezet, illetve a finanszírozási döntések egyes hatásai kiszűrhetők.

Az alkalmazandó diszkontráta meghatározása az egyik sarokpontja az összes felsorolt jövedelem-megközelítésű számításnak. A diszkontráta a befektetett tőke költségét fejezi ki, külön a saját tőkére és az idegen tőkére vonatkozóan. A saját tőke költségének kialakításakor számításba kell venni a kockázatmentes megtérülésen felüli, úgynevezett vállalozási kockázati prémiumot is; ez utóbbi korrigálandó a vizsgált vállalkozásra jellemző szisztematikus kockázati faktorról. Az idegen tőke költsége rendszerint az adott pénzpiacra tapasztalt hitelköltség. A saját tőke és az idegen tőke — adott vállalkozásra nézve optimálisnak tartott — arányában súlyozva alakul ki a tőke súlyozott átlagköltsége (WACC). További korrekciók lehetnek szükségesek a tulajdoni hányad, illetve a piaci értékesíthetőség értékbefolyásoló hatásainak figyelembevételére.

Minden itt felsorolt értékelési számítás további módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövedelemtermelő tevékenységben részt nem vevő nettó eszközök nyílt piaci értéke a tevékenység értékéhez hozzáadódjon, illetve — összetett vállalkozások egyes részeinek értékelésekor —, hogy az értékelésben nem szereplő, de a tevékenységben részt vevő nettó eszközök értékével a vizsgált tevékenység értéke csökkenjen.

A diszkontráta meghatározása

Diszkontált cash flow módszer alkalmazásánál üzleti előrejelzést kell készíteni a vállalkozás középtávú (általában 3-5 éves, egyes iparágakban ennél hosszabb) időszakára és meg kell határozni egy diszkontrátát az előrejelzések alapján számított nettó cash flow-k diszkontálására. A diszkontráta meghatározása során először a saját tőke költségét kifejező elvárt hozamot számítjuk ki a tőkepiaci árfolyamok modelljének felhasználásával (CAPM). Az idegen források költségének becslésekor szintén a szokványos hitelpiaci feltételekből indulunk ki.

A jelenlegi közgazdasági, pénzügyi elméletek szerint egy adott szektorban működő vállalkozások számára létezik egy átlagos optimális pénzügyi forrásstruktúra, amely mellett elméletileg a legalacsonyabb az iparágban működő cégek forrásköltsége. Ebből következően a diszkontráta meghatározása során az iparági átlagot vesszük figyelembe, és nem az adott társaság saját, adott időpontra megfigyelt forrásszerkezetét. Az iparági átlagos tőkeszerkezet közelítéséhez nemzetközi adatbázisban elérhető vállalatok adataiból kell elemzést végezni.

A CAPM segítségével becslést készítettünk a saját tőke költségére vonatkozóan. Ehhez meg kellett határozni a kockázatmentes rátát (R_f), vagyis azt a megtérülési rátát, amelyet a tőkebefektetők elvárnak a gyakorlatilag kockázatmentes értékpapírok hozamaként. Ennek a rátának a megállapításához általában a hosszú futamidejű, állami kibocsátású értékpapírok hozama szolgál alapul.

A kockázatos befektetések (vállalatok) esetében a piac ezen felül elvár egy hozamtöbbletet, az ún. kockázati felárat (EP – Equity Premium), ami a befektetők által egy átlagosan kockázatos befektetéstől elvárt megtérülési ráta és a kockázatmentes befektetés hozamának különbsége.

A piaci kockázati prémium nagysága múltbeli hozam adatok alapján, a részvénybefektetések átlagos hozama és a 20 éves lejáratú államkötvények hozam különbségéből, előretekintő hozamok alapján kerül meghatározásra. A piaci kockázati prémium értékét, eltérő feltételezésekre építve, egy hozamtartományba becsülhetjük, amelyet a felhasznált 6,0% prémium a piaci elvárások ismeretében megfelelően reprezentál.

Meg kell határozni a béta (β) együtthatót is, amely a vizsgált szektor/iparág hozamának piaci érzékenységét méri. A béta az elemzés tárgyát képező szektor/iparág részvényeiből összeállított portfólió hozamának változásait méri a piaci index hozamához képest. Ha kisebb, mint 1, akkor a vizsgálat tárgyát képező szektor/iparág inkább defenzív jellegű, ami azt jelenti, hogy hozama kisebb mértékben ingadozik, mint a piaci portfólió hozama. Ha a β együttható 1-nél nagyobb, akkor a szektor/iparág jellegében agresszív, ami azt jelenti, hogy a piaci hozam változásaira intenzívebben reagál. Végül, ha a β együttható értéke pontosan 1, az adott szektorban/iparágban bekövetkező hozamváltozások összhangban vannak a piaci index hozamának változásával.

A Társaság eladásainak nagysága, üzleti tervének kockázatossága, valamint a megcélzott piac méretével összefüggő kockázati tényező az ún. vállalat-specifikus kockázat, amelyet minden társaság esetében egyedileg kell megállapítani.

Maradványérték

Az évenkénti diszkontált cash flow-k jelenértékeit, valamint a diszkontált záróértéket – maradványérték – összeadva a befektetett tőke, vagyis az üzleti vállalkozás értékét kapjuk eredményül.

A maradványértéket a következő képlettel (az ún. Gordon-féle növekedési modellel) számítottuk, amely a folyamatosan működő vállalkozás záróidőszakának becsült jelenértékét eredményezi:

$$M.É. = \frac{p \cdot (1 + g)}{r - g} \cdot d$$

ahol

M.É.: a maradványérték;
p: a záróév adósságmentes nettó cash flow-ja;
r: a diszkontráta;
g: a növekedési ráta (az előrejelzés utáni időszakban);
d: a záró év diszkonttényezője.

A saját tőke értékének kiszámításához a befektetett tőke értékét az értékelés napján fennálló kamattal terhelt adósság összegével csökkenteni kell. Ezzel szemben a pénzügyi befektetésekkel, a halasztott adókövetelés értékével, valamint a vállalkozásban tartott többlet pénzeszközök és forgótőke-többlet értékének összegével a saját tőke értékét növelni kell.

Immateriális javak értékelése

Immateriális javak megjelenése a mérlegben

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

Alapítás-átszervezés aktivált értéke (111)

Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (112)

Vagyoni értékű jogok (113)

Szellemi termékek (114)

Üzleti vagy cégérték (115)

Immateriális javakra adott előlegek (351)

Immateriális javak értékhelyesbítése (117)

Az immateriális javak: azok a nem anyagi (kézzel nem fogható), a vállalkozás számára forgalomképes dolgok vagy jogok (eszközök), melyek tartósan, egy éven túl szolgálják a vállalkozás tevékenységét.

Az immateriális javak között a mérlegben megjelenik az immateriális javakra adott előlegek, valamint az immateriális javak értékhelyesbítésének összege.

Az immateriális javak között mutatható ki az alapítás-átszervezés aktivált értéke és a kísérleti fejlesztés aktivált értéke is. Amennyiben a vállalkozó a számviteli politikájában dönt a költségek aktiválása mellett. Alapítás-átszervezés aktivált értéke: olyan a közvetlen

önköltségbe tartozó költségeket lehet kimutatni, amely a tevékenység során a bevételben várhatóan megtérülnek.

Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: a tevékenységgel kapcsolatos közvetlen költségek azon részei, amelyek a jövőben az árbevételben megtérülnek és amelyek más termék érdekében nem aktiválhatók.

Az immateriális javak között vagyoni értékű jogként azokat a megszerzett jogokat kell kimutatni, amelyek nem kapcsolódnak ingatlanhoz, és nem tartoznak a szellemi termékek közé.

Szellemi termékek között kell kimutatni azokat a szellemi alkotásokat, melyek a tevékenység során hasznosításra kerülnek.

Üzleti vagy cégértékként kell kimutatni cégvásárlás esetén a jövőbeni gazdasági haszon reményében teljesített többletkifizetés összegét, átalakulás esetén az ilyen címen megállapított értéket.

Az immateriális javakra adott előlegként kell kimutatni az ilyen címen a szállítóknak átutalt - a levonható előzetesen felszámolt áfa-t nem tartalmazó - összeget.

Az immateriális javak értékhelyesbítéseként csak a vagyoni értékű jogok, továbbá a szellemi termékek - könyv szerinti értéket meghaladó - piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbséget mutatható ki.

Immateriális javak értékelése

Három általánosan elfogadott értékelési módszer létezik immateriális javak értékelésére:

- Piaci megközelítés
- Költség-megközelítés
- Jövedelem-megközelítés

Piaci megközelítés

Ez a módszer összehasonlítja a szóban forgó immateriális eszközt más hasonló vagyontárgyakkal, melyek az adott területen végrehajtott tranzakciók tárgyát képezték. Kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; földrajzi elhelyezkedés és kiterjedés; a fejlesztések mérete, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; valamint a finanszírozási lehetőségek.

Költség-megközelítés

A szellemi termékek, immateriális javak értékelésére elvi lehetőségként rendelkezésre áll a költség-módszer alkalmazása. A költség- megközelítés az értékelt vagyon újraelőállításának, létrehozásának vagy helyettesítésének költségeit veszi figyelembe. Ebből az összegből levonásra kerül az akár fizikai, funkcionális, vagy gazdasági okokból eredő amortizációs, akár elavulási értékcsökkenés.

Bizonyos esetekben (pl szoftverek) az vizsgálható, hogy újbóli létrehozása milyen költségek – jellegénél fogva elsősorban munkaerő költség - mellett lenne megvalósítható. Ezek az adatok teljes körűen és pontosan nehezen azonosíthatók, és ez a megközelítés vezet jellemzően az értékelési módszerek közül a legkonzervatívabb, legalacsonyabb értékhez. Kiegészítő információkkal ugyan szolgálhat a költség-módszer, de általában is igaz, hogy szoftver értékre vonatkozó következtetések, a konkrét számszerűsítés céljaihoz nem ez a legcélravezetőbb megoldás.

Jövedelem-megközelítés

A jövedelem megközelítés esetén az érték a szellemi termék tulajdonjogából eredő jövőbeni gazdasági haszon jelen értéke függvényében határozható meg. Tehát az értéket úgy kapjuk meg, hogy a szellemi termék hasznosításából származó jövőbeni becsült nettó cash-flow-kat egy piaci megtérülési rátával diszkontáljuk jelen értékre.

A szellemi termék birtoklásából (hasznosításából) eredő előnyök jellemzően kétféle módon jelenhetnek meg egy vállalkozás gazdálkodásában: vagy növelik az árbevételt és az eredményességet, vagy csökkentik a működési költségeket, ezzel biztosítva versenyelőnyt az adott piacon.

Az árbevétel növekedése érhető el pl. a védjegyekkel (magasabb értékesítési darabszám és/vagy magasabb értékesítési ár), míg a szabadalommal biztosított találmányok, előremutató gyártási eljárások gyakran az előállítási költségeket csökkentik.

A szellemi termékek értékének meghatározása – jövedelem megközelítés esetén – egy jól beazonosítható és ezért elkülöníthető, a vagyontárgyhoz szorosan kapcsolható jövedelem-áramlás diszkontálásával történik, függetlenül attól, hogy ez a jövedelem bevételi többletként vagy a költségek csökkenésén keresztül marad a társaságnál. A jövedelmek beazonosítására direkt és indirekt módszerek egyaránt használhatók, de nem mindegyik módszer alkalmazhatósága biztosított minden helyzetben. Az értékelés során a szellemi termék és annak piaca ismeretében választható(k) ki a legalkalmasabb módszer(ek).

A direkt módszerek közé tartozik:

- **Értékesítési felár meghatározása:** a szellemi termék hasznosításával drágábban értékesíthető a termék / szolgáltatás a közvetlen konkurensekhez képest. Jellemző alkalmazási területe a márkanevek értékelése.
- **Költségmegtakarítás módszere:** a szellemi termék értékét a hasznosításával megtakarított költségek jelenértéke adja meg. Találmányok, újszerű gyártási eljárások, használati minták és know-how értékelésénél jól használható.

Indirekt úton a következő **módszerekkel** állapítható meg egy szellemi terméknek tulajdonítható jövedelem:

- **Royalty díjak megtakarításának módszere:** kiinduló elv, hogy a szellemi termék birtokosának nem kell royalty díjat fizetnie annak használatáért/hasznosításáért, míg egy azzal nem rendelkezőnek fizetnie kell érte, amennyiben ki szeretné aknázni alkalmazásának piaci előnyeit. Minden egyéb körülményt azonosnak feltételezve, a szellemi termék tulajdonosa működési költség-megtakarítást, és így magasabb árbevétel-arányos profitot realizál egy azzal nem rendelkező versenytárhoz képest.
- **Analitikus módszer:** a szellemi termék a társaság eszközportfóliójának része, így értéke meghatározható a „ráeső” jövedelmeknek a kockázatosságot jól megragadó tőkeköltséggel diszkontált jelenértékével. A „ráeső” jövedelmek meghatározásához a vállalat által termelt összes jövedelem, és az eszközállomány piaci érték szerinti pontos összetételének ismerete szükséges.

20. Értékeléseknél használt mutatószámok

Iroda- és ipari ingatlanoknál használt mutatószámok:

Állomány / Stock: Az adott kereskedelmi részpiac állományát mennyiségileg mutatja meg. Például az irodapiacra az irodaállomány területét, mely megosztható modern spekulatív és saját tulajdonú irodaterületre, ebben az esetben a mutatószám négyzetméterre vonatkozik.

Felszívás / Take-up: Egy adott kereskedelmi részpiaci állományának egy adott időszakában (pl. negyedév) újonnan kiadott/megszerzett terület, mely magába foglal új bérbeadást (új bérítő), előbérletet, bővülést vagy szerződés-hosszabbítást.

Nettó abszorpció (nettó felszívás) / Net absorption: A fizikailag elfoglalt tér nettó változása egy aktuális mérési időszak és az utolsó mérési időszak között, figyelembe véve az irodaterület és az ugyanazon a területen újonnan épített irodaterületet ugyanazon időszak alatt.

Üresedés / Vacancy: Azon ingatlanok teljes területe, mely az adott időpontban fizikailag készen, használatra alkalmas állapotban van, de üresen áll, használaton kívül van.

Üresedési ráta / Vacancy rate: Arányszám, mely megmutatja, hogy a megüresedett/üresen álló állomány arányát az összes állománnyal.

Szálloda/Hotel ingatlanoknál alkalmazott mutatószámok

ADR / Average Daily Rate: Szoba átlagár

OCC / Occupancy: Szobafoglaltság

RevPAR / Revenue Per Room: Egy „rendelkezésre álló” szobára jutó árbevétel

TRevPAR / Total Revenue per Available Room: minden a szoba forgalma által keletkeztetett egyéb bevétel is tartalmazó arányszám

TRevPec / Total Revenue per Client: Egy vendégre jutó költség

CPOR / Cost per Occupied Room: Egy kiadott szoba költsége

EBIDTA / Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization: Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény

21. Iroda ingatlanok értékelésének alapelvei

Iroda ingatlanok szegmentálása az alábbi szempontok alapján:

- Típus: Bériroda, OO (Owner-occupied), Lakásiroda
- Minőség: Kategóriák (jellemzően A – C kategóriák megkülönböztetése)
- Méret: 5.000 m² alatti területek, 5.000 m² feletti területek
- Használat: Bériroda (min. 3-5 év), Serviced office, Saját használat
- Lokáció: CBD, Központi Buda/Pest, Központon kívüli, Dél-Buda, Váci út, Agglomeráció

Alkalmazható értékelési módszertan

- Hozamszámításon alapuló módszer: bérbeadott ingatlanok esetében elsődlegesen alkalmazandó, de bérbeadással hasznosítható (saját használatban lévő ill. használaton kívüli) ingatlanok esetében is ajánlott módszer;
- Piaci összehasonlító módszer: a rendelkezésre álló összehasonlító adatok mennyisége és minősége függvényében releváns módszer, akár adott piaci szegmensben fő értékelési módszernek is tekinthető;
- Költség alapú megközelítés: Jellemzően speciális funkciójú ingatlanok esetében releváns módszer, így iroda ingatlanok esetében piaci érték megállapításakor nem ad releváns eredményt. Ugyanakkor az értékelés céljától függően, a telek értékének meghatározásához vagy a pótlási költség becsléséhez alkalmazandó;
- Maradványértékelés: szerepe korlátozott iroda ingatlanok értékelése esetén, ugyanakkor fejlesztés vagy átalakítás előtt, illetve alatt álló ingatlanoknál alkalmazása indokolt.

Ebben a körben érdemes megemlíteni azokat az iroda ingatlanokat, amelyek olyan területen találhatóak, ahol a település szándéka szerint az értékelés időpontjában a telek más célú használata is megengedett, vagy korszerűtlen maga az ingatlan. Adott esetben egy feltételezett bontás utáni fejlesztés magasabb jelenlegi értéket képviselhet, mint a meglévő használat szerinti érték – ennek vizsgálata piaci érték megállapítása során, a maradványértékelés módszerével releváns lehet.

Fő értékelési módszerekhez kapcsolódó megjegyzések.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszernél elsődlegesen a DCF módszer alkalmazandó. A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel.

A bérbeadásnál a fajlagos egységárat az irodaterületek esetében jellemzően kiadható nettó négyzetméterre, gépkocsi beállók esetében beállóhelyre vetítjük. Megfelelő időtávú cash-flow modell felállítása, a bevételek és a kiadások pontos meghatározása, azok alátámasztása és dokumentálása. A diszkontráta és a tőkésítési ráta képzése.

A piaci összehasonlító módszernél a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztása. A fajlagos egységárat jellemzően nettó négyzetméterre vetítjük, amennyiben GLA-ban van az összehasonlító adat területe meghatározva, akkor GLA-ra vetítjük.

22. Kereskedelmi ingatlanok értékelésének alapelvei

Iroda ingatlanok szegmentálása az alábbi szempontok alapján:

- Típus: Utcai üzlet (high street), Bevásárló központ; Retail Park, Strip mall, Big box, Piac
- Minőség: Vegyes
- Méret: Önálló egység, Üzletközpont, Szupermarket, Hypermarket
- Használat: Saját, Bérlet (piaci vagy önkormányzati)
- Lokáció: Belváros, városi, városhatáron

Alkalmazható értékelési módszertan

- Hozamszámításon alapuló módszer: Bérbe adott ingatlanok esetében elsődlegesen alkalmazandó, de bérbeadással hasznosítható (saját használatban lévő ill. használaton kívüli) ingatlanok esetében is ajánlott módszer;
- Piaci összehasonlító módszer: A rendelkezésre álló összehasonlító adatok mennyisége és minősége függvényében releváns módszer, akár adott piaci szegmensben fő értékelési módszernek is tekinthető;
- Költség alapú megközelítés: Jellemzően speciális funkciójú ingatlanok esetében releváns módszer, így kereskedelmi ingatlanok esetében, a piaci érték megállapításakor nem ad releváns eredményt. Ugyanakkor az értékelés céljától függően, a telek értékének meghatározásához vagy a pótlási költség becsléséhez alkalmazandó;
- Maradványértékelés: Szerepe korlátozott kereskedelmi ingatlanok értékelése esetén, ugyanakkor fejlesztés vagy átalakítás előtt, illetve alatt álló ingatlanoknál alkalmazása indokolt.

Ebben a körben érdemes megemlíteni azokat a kereskedelmi ingatlanokat, amelyek olyan területen találhatóak, ahol a település szándéka szerint az értékelés időpontjában a telek más célú használata is megengedett, vagy korszerűtlen maga az ingatlan. Adott esetben egy feltételezett bontás utáni fejlesztés magasabb jelenlegi értéket képviselhet, mint a meglévő használat szerinti érték – ennek vizsgálata piaci érték megállapítása során, a maradványértékelés módszerével releváns lehet.

Fő értékelési módszerekhez kapcsolódó megjegyzések.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszernél elsődlegesen a DCF módszer alkalmazandó. A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel.

A bérbeadásnál a fajlagos egységárat a kereskedelmi egységek esetében jellemzően kiadható nettó négyzetméterre vetítjük. Megfelelő időtávú cash-flow modell felállítása, a bevételek és a kiadások pontos meghatározása, azok alátámasztása és dokumentálása. A diszkontráta és a tőkésítési ráta képzése.

A piaci összehasonlító módszernél a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztása. A fajlagos egységárat jellemzően nettó négyzetméterre vetítjük, amennyiben kiadható alapterületben van az összehasonlító adat területe meghatározva, akkor kiadható alapterületre vetítjük.

23. Szálloda ingatlanok értékelésének alapelvei

I. Szálloda ingatlan szakirodalmi fogalmi meghatározásai:

„A szálloda olyan vendéglátó ipari üzlet, amely az állandó otthonától távol lévő vendégnek meghatározott díj ellenében elszállásolást, rövidebb-hosszabb időre átmeneti otthont nyújt.”

„A szálloda olyan gazdasági létesítmény, amely az állandó otthonától távol lévő vendégnek meghatározott díj ellenében elszállásolást, egyéb szolgáltatásokat, rövidebb-hosszabb időre átmeneti otthont nyújt.”

„A szálloda olyan gazdasági tevékenységet folytató idegenforgalmi létesítmény, amely az otthonuktól távol lévő bel- és külföldi vendégek részére elszállásolást, ellátást, tárgyi és személyi szolgáltatásokat nyújt, meghatározott áron, rövidebb-hosszabb időre átmeneti otthon jelleggel, és a tevékenység célja az elégedett, visszatérő vendég, a megfelelően motivált, elégedett alkalmazott és a megfelelő üzleti eredmény, profit elérése.”

II. Szálloda ingatlanok csoportosításai, típusai:

Megkülönböztetjük a szállodákat méretük szerint.

- Kis szállodák: 10 – 150 szoba
- Közepes szállodák: 150 – 300 szoba
- Nagy szállodák: 300 – 600 szoba
- Megaszállodák: 600 – több ezer szoba

Hazánkban az átlagos szállodaméret 180 – 200 szoba, tehát zömében közepes szállodáink vannak.

Elhelyezkedésük alapján léteznek:

- Városi szállodák, melyek az üzletemberek és a városlátogató turisták számára épülnek. Ezen belül a belvárosi és a külvárosi szállodák.
- Útmenti szállodák, melyek leginkább autóval, motorral, autóbusszal közlekedő utasoknak nyújtanak szolgáltatásokat.
- Tranzit szállodák, melyek legfontosabb jellemzője, hogy közlekedési csomópontokban épülnek és rövid a tartózkodási idő.
- Vízparti szállodák, melyek a víz panorámáját, horgászati, vízi sportolási, sporthajózási és fürdési lehetőségeit használják ki.
- Hegyvidéki szállodák, melyek a panorámára, a nyugalomra, a klímára, esetleg a síelési lehetőségekre alapozzák a szolgáltatásokat.

Üzemeltetési mód alapján megkülönböztetjük:

- Saját tulajdonú szállodákat, melyben a tulajdonos működteti a hotelt
- Bérelt szállodákat, ahol a tulajdonos bérbe adja a szállodát és a bérlő üzemelteti azt
- Névhasználattal üzemelő (franchise) szállodák, amelyben a tulajdonosnak egy márkanév előírásai szerint kell üzemeltetnie a szállodát
- Igazgatással üzemelő (management) szállodák, ahol a márkanévet adó üzemeltető cég a vezetést is biztosítja

Piaci szerepük szerint lehetnek:

- Önállóak, ha függetlenül működnek
- Integráltak, ha valamely szállodalánc vagy csoport tagszállodájaként működnek

Minőségük szerint pedig az osztályba sorolás szempontjai alapján differenciálunk 1-7 *.

Rendeltetés szerint a szálloda típusok:

- Városi vagy átmeneti szállodák
- Üdülő vagy sportszállodák
- Fürdő vagy gyógyszállodák
- Konferencia szállodák
- Repülőtéri vagy tranzit szállodák
- Motelek
- Mozgó szállodák (vízi)
- Wellness szállodák
- Apartment szállodák
- Garni szállodák
- Kastélyszállodák

III. Felhasznált mutatók és rövidítések szálloda ingatlan értékelésénél:

1. RR (Rack Rate): Lista ár
2. ADR(Average Daily Rate): Szoba átlagár
3. OCC (Occupancy): Szobafoglaltság
4. RevPAR (Revenue Per Room): Egy „rendelkezésre álló” szobára jutó árbevétel
5. TRevPAR (Total Revenue per Available Room): minden a szoba forgalma által keletkeztetett egyéb bevételt is tartalmazó arányszám
6. TRevPEC (Total Revenue per Client): Egy vendégre jutó költség
7. CPOR (Cost per Occupied Room): Egy kiadott szoba költsége
8. GOP (Gross Operating Profit): Bruttó működési eredmény
9. EBIDTA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény
10. FF&E(Furniture,Fixtures and Equipment): Bútorok, tartozékok, berendezések és felszerelések



IV. Alaptézisek

A kereskedelmi potenciál alapján értékelhető ingatlanok közé tartoznak általában a szállás jellegű létesítmények (hotelek, panziók, motelek). Ezen ingatlanok értéke nem különíthető el teljes egészében a benne üzemelő vállalkozás értékétől. A tranzakciók során általában társaságok adásvétele valósul meg, ennek ellenére az ingatlan értékelő szakértő nem cégértéket határoz meg, de nem is pusztán egy telekből és felépítményből álló vagyontárgyat.

A szálloda értékét sokkal több tényező együttes figyelembevételével állapítjuk meg. A szálloda ingatlanok értékét nem a bére adott négyzetméterek alapján számoljuk ki, mivel nem négyzetméter alapon termelik a cash-flow-t. Lényegesen más az érték meghatározás, mint a jövedelemtermelő, bérleti díjból négyzetméteralapon bevételt generáló ingatlanok értékbecslése.

Szálloda ingatlanok értékbecslése általában a könyvelési adatokból és előrejelzésekből származó jövedelem fenntartható szintjének felmérése alapján készül. Legalább három évnyi könyvelési adat vizsgálendő ha elérhető. Szállodák piaci értékének meghatározása minden esetben engedélyekkel rendelkező, felszerelt, berendezett, működtethető állapotra vonatkozik. Piaci összehasonlításnál a fajlagos érték vetítési alapja a szobaszám és nem a négyzetméter.

Szálloda ingatlanokat működő, engedélyekkel rendelkező, felszerelt üzleti egységként értékeljük, így értékük az alábbi elemeket tartalmazza:

- -földterület és épületek, építmények (a tartalék fejlesztési terület értékét önállóan kell meghatározni)
- bútorok, tartozékok, berendezések és felszerelések (FF&E) amennyiben egy speciális ingatlan értékét annak jövőbeni üzemeltetési eredményéből kiindulva vezetjük le, figyelniük kell arra, hogy az érték mindazon vagyontárgyak értékét tartalmazni fogja, amelyek az üzleti jövedelem eléréséhez szükségesek. Szálloda ingatlanok esetén a szobák berendezése, éttermi rész esetében a konyhatechnológia és a teljes berendezés értéke is benne foglaltatik a hozamszámítással meghatározható értékben!
- személyes goodwill kivételével figyelembe veszi a már létező engedélyk, bizonyítványok és igazolások megújításának lehetőségét (engedélyekről és feltételekről: 239/2009.(X.20.) Korm.rendelet)

Az értékelő szakértő azt feltételezi, hogy az összes aktuális és potenciális kötelezettség, amely az üzlet folytatásához szükséges és helyénvaló továbbra is hatályban marad, vagy ha a könyvelésből eddig kimaradt, akkor sor kerül a könyvelésbe való beépítésre.

Az értékelő szakértő ki kell hogy zárja a személyes „goodwill-t” az olyan árbevétel és az ebből eredő profitot, amely a működtetőhöz vagy a menedzsmenthez kötődik és annak kizárólagos személyes ügyességéből, gyakorlatából, márkanévéből származik. Ezzel szemben bármilyen kiegészítő profit, amely egy átlagosan hatékony üzemeltetőnek köszönhető számításba vehető, akár a gazdasági egység aktuális működtetője eléri, akár nem (EVS 2003, GN2.05).

Az értékelés során nominál hozamráta és nominál cash flow preferált, ugyanis a kiinduló adatok nominál értékek.

IV. Értékelési módszerek

A piaci érték megállapításához két kategóriára bontás javasolt:

- Értékelés időpontjában működő egység
- Értékelés időpontjában szálláshely-szolgáltatást nem nyújtó egység

A funkciók szétválasztása szükséges abban az esetben, amikor a szállodai szolgáltatástól elválló önálló működési egységgel is rendelkezik az ingatlan. Például: szálloda és étterem, szálloda és parkoló, szálloda és tartalék fejlesztési terület, szálloda és üzlet.

Szálláshely szolgáltatást az értékelés időpontjában nyújtó egység javasolt értékelési módszertana:

- Piaci összehasonlító módszer:

Szobaszámra vetített fajlagos érték alkalmazandó, különböző földrajzi elhelyezkedésű összehasonlító adatok esetén ajánlott a régióra jellemző RevPAR adatok alapján korrekciót alkalmazni.

Pozícionáljuk az ingatlant: méret, kategória, szolgáltatás, funkcionalitás, elhelyezkedés szerint. Minimum 3 összehasonlító adat alkalmazása kötelező. Tranzakciós adatokból való számítás a preferált ahol mindent részletet ismerünk a ingatlanról (felszereltség, területarány, üzemeltetési adatok). Abban az esetben ha ilyennel nem rendelkezünk kínálati adat alkalmazása is lehetséges.

Egyedi korrekciók alkalmazása: szolgáltatások, szobaszám, szálláshely típus, berendezés, felszereltség, vendégszobára jutó alapterület alapján.

A piaci összehasonlító módszert ellenőrző módszerként javasolt használni.

- Hozamalapú módszer:

Cash –flow felállítása és korrekciója a működési adatok alapján, minden esetben elvégzendő, 10 év vizsgálata javasolt. A megbízó által szolgáltatott üzemi tényadatot vizsgálni, elemezni kell és benchmarkhoz korrigálni szükséges. (1-3. számítási táblázat alapján javasolt elvégezni)

Cash flow tervezése esetén meghatározandó:

- Összes bevétel (szobaár, vendéglátás, telefonhasználat, egyéb szolgáltatás)
- Összes ELÁBÉ (eladott áruk beszerzési értéke pl: élelmiszerek, telefonköltség)
- Közvetlen személyi költségek (bérek és járulékok)
- Egyéb közvetlen költségek (ELÁBÉ-s alvállalkozó, mért energia)
- Üzemi eredmény
- Igazgatás és egyéb általános költség (pl.: könyvelés, adminisztráció)
- Személyügyi vezetés költsége
- Marketing költség
- Karbantartási, javítási költségek
- Energia költségek
- Összes általános költség
- Egyéb bevételek költsége (pl.: bérleti díjak)
- Egyéb ráfordítások költsége
- Bruttó üzemeltetési eredmény (Gross Operating Profit)
- Bérleti és lízingdíjak
- Biztosítási díj
- Névhasználati díj
- Nettó üzemeltetési eredmény (Net Operating Profit)
- Beruházási hitel kamat kamattörlesztés
- Felújítási alapképzés (folyamatos CAPEX)

Egyéb szabályok: szobaár növekedést csak alátámasztott esetben javasolt alkalmazni, féléves (EUR-HUF) csúszó árfolyam alkalmazása és egységes átváltási politika javasolt

Mellékletben:

- Javasolt számolótábla formátum cash flow tervezéshez részletezve a hivatalos eredmény kimutatásból feltöltendő (1. táblázat)
- Javasolt számolótábla formátum cash flow tervezéshez, üzemi eredmény levezetése részlegenként. Kapcsolat az eredmény kimutatással. (2. táblázat)
- Javasolt számolótábla formátum, cash flow levezetése (3. táblázat)

- Direkt tőkésítés alkalmazása:

Ha bérleti vagy üzemeltetési szerződéssel is rendelkezik az ingatlan, akkor direkt tőkésítéssel is határozzuk meg az értéket (fontos megvizsgálni és megkülönböztetni az üzemeltetői (management) szerződés fajtáját)

Kétféle megközelítéssel juthatunk el a diszkont rátához:

- a tőkére elvárt megtérülés alapján (nemzetközi tőkemegtérülési elvárások alapján, iparági tőkemegtérülés alapján)
- közvetlen benchmark, konkrét megvalósult tranzakcióból levezetéssel (prime hozamok, versenytársak tranzakciói).

Az értékelés időpontjában is szállodaként funkcionáló ingatlan esetében ha bérleti (üzemeltetési) engedéllyel is rendelkezik az ingatlan a cash-flow módszer és a direkt tőkésítés módszer is elvégzendő. Végző piaci értéket 100 % ban hozam alapon javasolt elfogadni. A piaci összehasonlító módszer csak ellenőrző módszer.

- Szálláshely szolgáltatást az értékelés időpontjában nem nyújtó egység javasolt értékelési módszertana:

- Piaci összehasonlító módszer:

A működő egység szerinti megoldás szabályai szerint. A módszer elvégzése előtt mérlegelni kell a piaci pozíciót és amennyiben működő egységhez történik az összehasonlítás a megfelelő korrekció alkalmazása szükséges.

- Hozamalapú módszer:

Projekt értékelés esetén cash flow módszer alkalmazása és ha van bérleti szerződés a direkt tőkésítés elvégzése.

- Nem projekt értékelése esetén cash flow módszer.

A működési állapot eléréséhez szükséges egyszeri ráfordítási költséget figyelembe kell venni (residual valuation).

- Költségalapú módszer:

Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyeknél a gazdaságos felújítás, befejezés, kialakítás kivitelezhető.

Piaci, környezeti és egyéb avultsági korrekciók alkalmazása szükséges.

Az értékelés időpontjában nem működő egység értékelésének mindhárom módszer alkalmazása javasolt. Alternatív hasznosítás vizsgálata szükséges.

V. Benchmarkok

Budapesti szállodák jellemző benchmark tartományai:

tartomány	kiviteli <u>klts.</u> /m ²	ADR	vendéglátás árbevétele a szoba árbevétel %-ában	Átlagos <u>kihész.</u>	Diszkontráta	Összkölts./összbev.	GOP
3*	250000 - 400000	40 € - 50 €	10,00 % - 35,00 %	50,00 % - 75,00 %	7,50 % - 9,50 %	40,00 % - 80,00 %	20,00 % - 50,00 %
4*	320000 - 450000	60 € - 100 €	20,00 % - 40,00 %	55,00 % - 90,00 %	7,00 % - 9,00 %	40,00 % - 75,00 %	20,00 % - 40,00 %
5*	340000 - 650000	80 € - 150 €	20,00 % - 40,00 %	60,00 % - 85,00 %	6,00 % - 9,00 %	45,00 % - 75,00 %	25,00 % - 35,00 %
wellness	450000 - 800000	70 € - 150 €	25,00 % - 50,00 %	55,00 % - 85,00 %	7,50 % - 9,00 %	50,00 % - 85,00 %	20,00 % - 35,00 %

Személyi költség ráfordítási arányszámok:

3 csillag: 0,25 – 0,55 fő/szoba

4 csillag: 0,35 – 0,55 fő/szoba

5 csillag: 0,35 – 0,65 fő/szoba

wellnes: 0,35 – 0,65 fő/szoba

Boutique Hotel: 0,35 – 0,55 fő/szoba

Gyakorlati átlag a bevétel arányában:

ELABÉ egyéb:	10,0-18,0%
Egyéb közvetlen költségek szoba, vendéglátás	8,0-15,0%
értékesítési jutalék:	3,0-5,0%
igazgatás:	3,5-5,0%
üzemeltetési díj:	5,0-10,0%
marketing:	0,5-10%
energia:	5,0-12,0%
napi karbantartás:	1,0-4,0%

Management díj a GOP arányában: 5,0-8,0

Melléletek

Javasolt számolótábla formátum cash flow tervezéshez részletezve a hivatalos eredmény kimutatásból feltöltendő (1. táblázat)



száz	tétel
1.	Szobaárbevétel
2.	Reggeli bevétel
3.	Étel bevétel
4.	Ital bevétel
5.	Telefon
6.	Egyéb árbevétel
	ÖSSZES ÁRBEVÉTEL
7.	Reggeli elábé
8.	Étel elábé
9.	Ital elábé
10.	Telefon elábé
11.	Egyéb elábé és alvállalkozó
	ÖSSZES ELÁBÉ ÉS KÖZV. SZQLG. ÁRRÉS
12.	Szállás bér és járulékai
13.	Vendéglátás bér és járulékai
14.	Telefon bér és járulékai
15.	Egyéb közvetlen bér és járulékai
	KÖZVETLEN BÉR ÉS JÁRULÉKAI
16.	Szállás egyéb közv. költség
17.	Vendéglátás egyéb közv. költség /reserv. pay/
18.	Telefon egyéb közv. költség
19.	Egyéb tevékenység, egyéb közv. költség
	ÖSSZES EGYÉB KÖZVETLEN KÖLTSÉG
	ÜZEMEGYSÉGEK EREDMÉNYE
20.	Igazgatás és egyéb általános költség
21.	Személyügyi vezetés
22.	Értékesítés
23.	Karbantartás, javítás
24.	Energia
	ÖSSZES ÁLTALÁNOS KÖLTSÉG
25.	Bérlési díj és egyéb bevétel
26.	Egyéb ráfordítások
	BRUTTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDM. (GOP)
27.	Értécsökkenési leírás
28.	Bérlési díj
29.	Biztosítási díj
30.	Beruházási kamat
31.	Üzemeltetési díj
32.	Névhasználati díj
	ÖSSZES ÁLLANDÓ KÖLTSÉG
	NETTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDM. (NOP)

Javasolt számolótábla formátum cash flow tervezéshez, üzemi eredmény levezetése részlegenként.



Kapcsolat az eredmény kimutatással. (2. táblázat)

Profitcenters	Sor száma	Bázis év	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5	B+6	B+7	B+8	B+9	B+10
Szállás												
1	Bevétel	1.										
2	Személyi költség	12.										
3	Anyag költség- toll, napi ajándékvacsi, minibár	meghárdezi a 7.8.9.-cal együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Energia költség mért vagy arányosított	meghárdezi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	16.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb előadás alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eredmény		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Food and Beverage												
1	Bevétel - reserv cost - felszolgálási díj 10%	2, 3, 4.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Személyi költség	13.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Anyag költség	7. 8. 9.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Energia költség mért vagy arányosított	meghárdezi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	17.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb előadás alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eredmény		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Meeting Room Conference												
1	Bevétel	6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Személyi költség	15.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Anyag költség	meghárdezi a 7.8.9.-cal együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Energia költség mért vagy arányosított	meghárdezi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb előadás alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eredmény		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gyógyászat												
1	Bevétel	6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Személyi költség	15.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Anyag költség	meghárdezi a 7.8.9.-cal együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Energia költség mért vagy arányosított	meghárdezi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb előadás alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eredmény		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Income 2												
1	Bevétel telefon, szoftver, tv, bérleti díj bevétel, kényelmet szolgáló eszközök bérlése, faligaléria és kecskajoga,	5., 6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Személyi költség	14.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Anyag költség	meghárdezi a 7.8.9.-cal együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Energia költség mért vagy arányosított	meghárdezi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	18, 19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Telefon költség	10.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Egyéb előadás alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eredmény		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Javasolt számolótábla formátum, cash flow levezetése (3. táblázat)

növekedési ütem bevétel	2%											
növekedési ütem költségek	1,50%											
szálloda felépítmény terület	1500											
		Bázis év	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5	B+6	B+7	B+8	B+9	B+10
	Sor száma											
Bevétel	1.2.3.4.5.6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anyag költség előlé	7. 8. 9.10.11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Személyi költség	12.13.14.15.21.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb költség, rászortható karbantartás	16. 17.18.19.25. 26		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Igazgatás és egyéb általános költség	20		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Értékesítés - általános jutalékrendszer	22		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Karbantartás javítás	23		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energia, közmű, rezsidíj	24		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Üzemeltetési díj	31		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GOP			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bérleti és lízingdíjak indirekt költség	28		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Biztosítás	29		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beruházási kamat - hitelszolgálat	30		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Névhasználati díj	32		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Folyamatos CAPEX/Sinking Found képzés			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Költség összes			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

24. Ipari ingatlanok értékelésének alapelvei

A tételhez kapcsolódóan érdemes áttekinteni az 5., 8., 16. és 17. tételeket is.

- **Ipari ingatlanok típusai használat szerint**
Gyártás/feldolgozás ill. raktározás/logisztika
- **Ipari ingatlanok típusai használat szerint**
Saját használatban lévő, bérbe adott ill. használaton kívüli
- **Ipari ingatlanok vizsgálandó specifikumai a környezet és az értékelés tárgyának általános megismerésén túl**
 - Fontos, hogy rögzítsük, mi az értékelés tárgya: kizárólag az ingatlan vagy bizonyos gépek és berendezések is;
 - Elhelyezkedés ill. a telek tekintetében megközelíthetőség: közúti és vasúti kapcsolat, teherforgalmi zóna;
 - Épületek tekintetében: kamionnal körbejárhatóság, hasznos belmagasság, fesztáv, kapuk száma és típusa, fűthetőség/hűthetőség, iroda- és egyéb kiszolgáló terület aránya;
 - Építmények tekintetében: iparvágány, hídmérleg, föld alatti és felszín feletti tartályok, stb. megléte, tulajdonságai;
 - Telephelyengedély és egyéb engedélyek (pl. egységes környezethasználati engedély) szükségességének és meglétének vizsgálata;
 - Környezeti állapotra vonatkozó dokumentáció vizsgálata, arra vonatkozó információ bekérése, hogy akár a korábbi, akár a jelenlegi használatból adódóan feltételezhető-e bármilyen szennyezés megléte az ingatlanon;
 - Telek beépítettsége, esetleges bővíthetőség vizsgálata.
- **Alkalmazható értékelési módszertan**
 - Jövedelemtőkésítés/Hozamszámításon alapuló módszer: bérbeadott ingatlanok esetében elsődlegesen alkalmazandó, de bérbeadással hasznosítható (saját használatban lévő ill. használaton kívüli) ingatlanok esetében is ajánlott módszer;
 - Piaci összehasonlító módszer: a rendelkezésre álló összehasonlító adatok mennyisége és minősége függvényében releváns módszer;
 - Költség alapú megközelítés: jellemzően speciális funkciójú ingatlanok esetében releváns módszer. Általános, gyártó ill. raktározási/logisztikai célú ingatlanok esetében piaci érték megállapításakor nem ad releváns eredményt, ugyanakkor az értékelés céljától függően az újraelőállítási költség becsléséhez alkalmazandó;

- Maradványértékelés: szerepe korlátozott ipari ingatlanok értékelése esetén, ugyanakkor fejlesztés vagy átalakítás előtt ill. alatt álló ingatlanoknál alkalmazása indokolt. Ebben a körben érdemes megemlíteni azokat az ingatlanokat, amelyek korábbi ipari területen találhatóak, de a település szándéka szerint az értékelés időpontjában a telek más célú használata is megengedett. Adott esetben egy feltételezett bontás utáni fejlesztés magasabb jelenlegi értéket képviselhet, mint a meglévő használat szerinti érték – ennek vizsgálata piaci érték megállapítása során, a maradványértékelés módszerével releváns lehet.

25. Fejlesztési célú ingatlanok értékelésének alapelvei

A tételhez kapcsolódóan érdemes áttekinteni az 5., 8., 16. és 17. tételeket is.

- **Fejlesztési célú ingatlanok típusai**

Fejlesztési célú ingatlanok esetében elsősorban üres telkekre vagy bontandó felépítménnyel rendelkező ingatlanokra érdemes gondolni, de fontos megemlíteni az átalakítási, bővítési lehetőséggel rendelkező ingatlanokat is.

- **Fejlesztési célú ingatlan értékelése esetén az általános adatigényen túl szükséges információk**

Az ingatlanon tervezett fejlesztés stádiumától függően az alábbi dokumentumok vizsgálata is szükséges: építési engedély; településrendezési szerződés; környezeti állapotra vonatkozó dokumentáció; talajmechanikai szakvélemény; tervezett fejlesztés tervdokumentációja, de legalább főbb paraméterei; szükséges közműkapacitások megléte; tervezett költségvetés vagy leszerződött kivitelezési költségek; értékesítésre/bérbeadásra vonatkozó tervek, szándéknyilatkozatok, előszerződések.

- **Legértékesebb és legjobb hasznosítás vizsgálata, és ennek keretében az ingatlanra vonatkozó építési előírások és a környezet fontossága**

Az ingatlan általános (makro- és mikrokörnyezet, telek és az esetleges felépítmény(ek) jellemzői) megismerésén túl hangsúlyos a legértékesebb és legjobb hasznosítás vizsgálata. Ennek keretében fontos szerepet kap a helyi építési szabályzat ingatlanra vonatkozó előírásainak megismerése (elhelyezhető funkciók, beépíthetőségi paraméterek, szabályozási terv elemei, közművesítettségre, parkolásra, stb. vonatkozó kitételek);

A környező ingatlanok jelenlegi és jövőbeli hasznosításának vizsgálata és a piaci környezet illetve a keresleti oldal tanulmányozása tovább szűkítheti a hasznosítás körét vagy mértékét – nem minden esetben egyértelmű a szabályozási háttér alapján építendő funkció, illetve nem minden esetben érdemes kihasználni a maximális beépíthetőséget.

- **Alkalmazható értékelési módszerek**

- Piaci összehasonlítás illetve maradványértékelés rövid általános bemutatása;
- Piaci összehasonlításnál érdemes kitérni arra, hogy a fajlagos érték vetítési alapja mi lehet (általánosságban a telekterület, de intenzív beépíthetőséggel rendelkező fejlesztési ingatlanok esetében, pl. lakófejlesztéseknél, irodaházaknál és kereskedelmi projekteknél a bruttó építhető szintterület az alkalmasabb);
- Piaci összehasonlítás alkalmazásakor fontos az összehasonlításra szánt ingatlanok részletes ismerete, így elhelyezkedése/megközelíthetősége, mérete, alakja,

- beépíthetőségének főbb paraméterei, közművesítettsége, esetleges szennyezettség/bontandó épület megléte, építési engedélyek/tervek megléte;
- Maradványértékelésnél fontos szempont, hogy a számítás egyes elemei (mind a feltételezett értékesítés vagy bérbeadás a bevételi oldalon, mind az építési hard és soft költségek, infrastrukturális beruházások, marketing és értékesítési költségek, tartalék a költségoldalán, ill. a fejlesztői profit, finanszírozási költségek és a tervezhető ütemezés) hogyan indokolhatók. Ehhez fontos a tervezett fejlesztés funkciójának megfelelő piac megismerése az értékelés során;
- Érdemes kitérni arra, hogy az alkalmazott módszerek várhatóan mennyire adnak releváns eredményt, és miben állnak a korlátaik. A maradványértékelés nagyon érzékeny a bemenő adatok akár minimális változásaira is, ugyanakkor a piaci összehasonlítás a rendelkezésre álló adatok esetleges szűkössége ill. hiányossága miatt lesz korlátozottan alkalmazható. Mindezek miatt általánosságban igaz, hogy fejlesztési ingatlanok esetében az értékelés bizonytalansága az átlagosnál nagyobbak mondható.

26. Benzinkutak értékelésének alapelvei

A kereskedelmi ingatlanok között a benzinkutak speciálisnak tekinthetők, ezért az értékelésük megfelelő szakmai ismeretet igényelnek.

Benzinkutak szegmentálása az alábbi szempontok alapján:

- **Típus:** Nagy hálózathoz tartozó benzinkutak (pl. MOL, OMV, SHELL), Kisebb hálózathoz tartozó benzinkutak (pl. Mobil Petrol), Magántulajdonú benzinkutak
- **Minőség:** Vegyes
- **Méret:** Kis kútoszlopszámú benzinkutak (max. 2-3 kútoszlop), Közepes kútoszlopszámú benzinkutak (max. 4-6 kútoszlop), Nagy kútoszlopszámú benzinkutak (6 feletti kútoszlopszám)
- **Használat:** Saját, Bérlet
- **Lokáció:** Városi, Város határában, Periférikus, Autópálya/főút melletti, Mellékút mellett

A kereskedelmi potenciál alapján értékelhető ingatlanok közé tartoznak általában a benzinkutak. Ezen ingatlanok értéke nem különíthető el teljes egészében a benne üzemelő vállalkozás értékétől. A tranzakciók során általában társaságok adásvétele valósul meg, ennek ellenére az ingatlan értékelő szakértő nem cégértéket határoz meg, de nem is pusztán egy telekből és felépítményből álló vagyontárgyat.

Benzinkutakat működő, engedélyekkel rendelkező, felszerelt üzleti egységként értékeljük.

A funkciók szétválasztása szükséges abban az esetben, amikor a benzinkút szolgáltatástól elválló önálló működési egységgel is rendelkezik az ingatlan. Például: benzinkút és shop, benzinkút és étterem, benzinkút és tartalék fejlesztési terület vagy parkoló, benzinkút és étterem és panzió.

Az értékelés során az alábbi két kategóriára sorolás javasolt:

- 1) Az értékelés időpontjában működő benzinkút.
- 2) Az értékelés időpontjában nem működő benzinkút.

1) Az értékelés időpontjában működő benzinkutaknál alkalmazható értékelési módszertan:

Hozamszámításon alapuló módszer: Benzinkutak esetében elsődlegesen alkalmazandó értékelési módszer. DCF modell felállítása és korrekciója a működési adatok alapján, minden

esetben elvégzendő, 5-10 év vizsgálata javasolt. A megbízó által szolgáltatott üzemi tényadatot vizsgálni, elemezni kell és benchmarkhoz korrigálni szükséges.

Piaci összehasonlító módszer: A rendelkezésre álló összehasonlító adatok mennyisége és minősége függvényében releváns módszer. A szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztása, kútoszlop- vagy pisztolyszám darabszámra vetített fajlagos érték alkalmazandó.

Költség alapú megközelítés: Jellemzően speciális funkciójú ingatlanok esetében releváns módszer, így benzinkutak esetében, a piaci érték megállapításakor adhat releváns eredményt.

2) Az értékelés időpontjában nem működő benzinkutaknál alkalmazható értékelési módszertan:

Piaci összehasonlító módszer: A rendelkezésre álló összehasonlító adatok mennyisége és minősége függvényében releváns módszer, elsődleges értékelési módszernek használandó, a legjobb megközelítésnek tekinthető. A szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztása, kútoszlop- vagy pisztolyszám darabszámra vetített fajlagos érték alkalmazandó.

Hozamszámításon alapuló módszer: Nem működő benzinkutak esetében elsődlegesen alkalmazandó értékelési módszernek nem javasolt, mivel kizárólag piaci benchmark adatokból lehet kiindulni, ami ezen ingatlantípusnál nagyon spekulatív. DCF modell felállítása és korrekciója a működési adatok alapján, minden esetben elvégzendő, 5-10 év vizsgálata javasolt. A megbízó által szolgáltatott üzemi tényadatot vizsgálni, elemezni kell és benchmarkhoz korrigálni szükséges.

Költség alapú megközelítés: Jellemzően speciális funkciójú ingatlanok esetében releváns módszer, így benzinkutak esetében, a piaci érték megállapításakor adhat releváns eredményt.

Nem működő benzinkutak esetében a gazdaságos felújíthatóságot és az esetleges alternatív hasznosítási lehetőséget minden esetben vizsgálni kell.

27. Sport- és egészségügyi létesítmények értékelésének alapelvei

28. Vonalas létesítmények értékelésének alapelvei

Mik a nyomvonalas építmények jellemzői? Térbeli helyzetüket tekintve milyen fő típusokat különböztethetünk meg? Mi egy vonalas létesítmény létrehozásának tipikus folyamata? Milyen értékbecslői módszerek alkalmazhatók? Az egyes értékbecslői módszerek alkalmazásának nehézségei? Szolgalmi jog értékének meghatározása?

28.1 Vonalas létesítmények jellemzői

A vonalas létesítmények térbeli elhelyezkedésüket, rendeltetésüket tekintve igen változatos mérnöki alkotások. Jellemzőjük, hogy hosszirányú kiterjedésük lényegesen nagyobb, mint a keresztmetszeti méreteik. Ebből fakadóan általában több ingatlanon keresztül húzódnak, megépítésük gyakran kisajátítási eljárásokkal valósítható meg.

Térbeli helyzetüket tekintve épülhetnek:

- a felszín felett (villamos távvezetékek, hőtáv-vezetékek, nagyvárosi magas vasutak, utak stb.),
- a felszínen (utak, vasutak, csatornák, árvízi töltések stb.),
- a felszín alatt (alagutak, földalatti vasutak, közműszakági vezetékek stb.).

28.2 Vonalas létesítmények létrehozásának folyamata:

- Nyomvonal kijelölése
- Tervezés
- Kisajátítási eljárás (szükség esetén)
- Nyomvonal feltüntetése a földmérési térképeken, földhivatali nyilvántartásban.
- Építés

28.3 Alkalmazott értékbecslői módszerek

- Csakúgy, mint bármilyen vagyontárgy értékelése során, meg kell vizsgálni mindhárom fő értékbecslői módszer alkalmazhatóságát. Legtöbb esetben azonban a megfelelő alapossággal alkalmazott költség-megközelítés az egyetlen gyakorlatban is alkalmazható módszer.

28.4 Az egyes értékbecslői módszerek alkalmazása során felmerülő nehézségek, problémák:

Piac-megközelítés

- Igen ritkán fordul elő, hogy nyomvonalas létesítmények önmagukban gazdát cserélnek.
- Ha mégis, akkor a vételár sok esetben üzleti titok tárgyat képezi.
- Amennyiben van összehasonlító adat, sokszor teljesen eltérő a lokáció
- A műszaki paraméterek pontos ismerete kellene a pontos összehasonlításhoz. (Pontos nyomvonal, domborzati viszonyok, érintett tereptárgyak, stb.)

Jövedelem megközelítés

- Ezen módszert önálló jövedelemtermelő egységen lehetne alkalmazni. Egy közműszolgáltató vagy vasúttársaság pénzügyi eredményét lehetetlen megbízhatóan leosztani egy-egy szakasz vonalas létesítményre.
- Léteznek ugyan speciális értékbecslői módszerek pl. közjót szolgáló ingatlanok értékbecslésére, mely alkalmazható a nyomvonalas létesítmények esetében is, de ezek jellemzően hosszas elemzést, közvélemény-kutatást igényelnek és eredményük nem feltétlen tükrözi megbízhatóan a megállapítandó értéktípust.

Költség-megközelítés

Jellemzően az egyetlen alkalmazható módszer a gyakorlatban, éppen ezért megfelelő gondossággal és alaposággal kell eljárni. Általában az alábbi fő értékelemeket kell az értékbecslőnek megfelelően alkalmazni:

- Saját telek értéke, illetve idegen tulajdonú telek esetén a kapcsolódó szolgalmi jog értéke.
- Tervezési, kisajátítási és engedélyeztetési folyamat egyéb költségei (mérnöki, jogi, értékbecslői feladatok)
- Telepítéssel kapcsolatos földmunkák, tartóoszlopok építése, stb., a vonalas létesítmény jellege szerint.
- Nyomvonalas létesítmény megépítésének, telepítésének költsége (anyag+szállítás+munkabér)
- Tereprendezés (pl.: munkagödör betemetése, burkolat helyreállítása,
- Engedélyeztetési folyamattal kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítése, melyek nem feltétlen kötődnek az értékelt ingatlanhoz (Pl. út/híd esetén önkormányzat előírhatja bekötőút létesítését, vezetékek esetében parkosítási kötelezettségeket, stb.)

Továbbiakban a költség megközelítés részeként az egyes vagyonelemek gazdaságos élettartamát kell megbecsülni, majd ebből adódóan a fizikai értékcsökkenéseket. Funkcionális, gazdasági esetleg technológiai értékcsökkenés alkalmazását indokolni kell. (túltervezett hálózat, más anyagokból való a mai kor technológiájának megfelelő építkezés, stb.)

28.5 Szolgalmi jog értéke.

Szolgalmi jogok értékelése összetett és sokszor szubjektív szempontok által meghatározott feladat. A közelmúltban azonban történtek a szakmai lépések a módszerek összehangolására, melyeknek eredményét ezen pontban összefoglaljuk.

Szolgalmi jog értébecslésekor a telek értékéből vezetjük le a piaci értéket a következő módon.

- a) Megállapítjuk a telek fajlagos piaci értékét
- b) A szolgalmi jog értéke jellemzően az érintett telekrész piaci értékének adott hányada. Hogy mekkora az telek értékvesztésének aránya egy szolgalmi jog bejegyzése esetén, az az ingatlan típusra jellemző zavaró hatástól függ. Nyilván egy –előírásoknak megfelelő mélységbe helyezett – vezeték jóval kisebb mértékben befolyásolja egy szántó használati értékét, mint egy lakó-, vagy ipari ingatlanét - ahol a beépíthető terület mértékére is hatással lehet. A szakmai gyakorlatban használt – nem kötelező érvényű – arányokat az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Ingatlan típusa	Szolgalmi jog arány a piaci értékhez képest. (%)
Erdő	15-25
Gyep	20-30
Szántó	30-45
Gyümölcsös	40-50
Ipari	50-80
Lakó, üdülő	50-80

c) A tartományon belül a legkevésbé zavaró szolgalmi jog típus és elhelyezkedés (pl. légvezeték, kis érintett terület, levágott sarok) jár a legkisebb értékcsökkenéssel. A leginkább zavaró (pl: csővezeték, átlósan a telken áthúzódó, szabálytalan kiugrásokkal tarkított) nyomvonal képviseli a tartomány tetejét. A szolgalmi jog értéke tehát, mellyel a **teljes érintett ingatlan** kevesebbet ér, mint szolgalmi jog nélkül :

(Szolg. jog területe) x (fajl. piaci érték) x (szolgalmi jog szorzótényező)

d) A beépíthető telkek esetében előfordulhat, hogy a bejegyzésre kerülő nyomvonal kedvezőtlen elhelyezkedése miatt további – a szolgalmi joggal nem érintett - területek szenvednek értékcsökkenést (pl. mivel a telekből lemetezett terület mérete és alakja miatt nem - vagy csak korlátozott mértékben - marad beépíthető). Ezek értékét az ingatlan értékcsökkenésébe (azaz a szolgalmi jog értékébe) bele kell számolni.

e) Több szolgalmi joggal is érintett terület esetén csak a legnagyobb korlátozást jelentő szolgalmi jog értékét kell figyelembe venni. (Pl egy nyomvonalon futó légvezeték és földkábel esetén a földkábel nagyobb korlátozást jelent, mivel nem építhető, burkolható a fölötte lévő telekrész.)

Források:

- Váci László: Bányászati jogokhoz kapcsolódó vagyonértékű jogok értébecslése
- Nyomvonalas létesítmények értékelése mesterkurzus 2018

(<https://www.vagyonertekeles.eu/kovetkezo-esemeny-2/>)

29. Fogyatkozó értékű ingatlanos értékelésének alapelvei

A földterületen folytatott tevékenység fokozatosan csökkenti a megmaradó földterület értékét egészen addig a pontig, amikor azt már nem lehet az adott célra továbbra is gazdaságosan használni és értéke visszaesik az akkori maradványértékre.

Példa a fogyatkozó értékű ingatlanokra: ásványtartalmú földterületek, hulladék lerakók és temetkezési helye.

Értékelésük elsődleges (sokszor kizárólagos) módszere a hozamszámításon alapuló értékelési módszer, a DCF módszer.

Az értékelésnél alkalmazott speciális megközelítések:

- Az ingatlan értéke nem választható el a rajta végzett üzleti tevékenység értékétől.
- Az üzlet értéke a kimerülésig/betelésig elérhető hozam jelenértékének és a kimerülés/betelést követően jelentkező maradványérték jelenértékének összegeként határozható meg.
- A maradványérték nem ritkán negatív előjelű.

A hozamszámítással meghatározott érték tartalma

- Földterület, épületek és építmények értéke
- Gépek, berendezések, felszerelések értéke (minden, ami a jövedelem eléréséhez szükséges)
- Vagyon értékű jogok értéke (pl.: bányászati jog)
- Piaci értékítélet az értékesíthetőségi potenciálról, amely a személyes goodwill kivételével figyelembe veszi a már létező engedélyek, bizonyítványok megújításának lehetőségét

Javasolt forrás:

maisz.hu – EUFIM szemináriumok/2011.05.06. – Speciálisan fogyatkozó értékű ingatlanok

30. Gépek, berendezések, épületgépészet és épülettartozékok értékelésének alapelvei

Mely gépértékeléshez kapcsolódó szabványra támaszkodhatunk? Gépek és berendezések definiálásának milyen problémái vannak? Gépértékeléskor mely szempontokat kell figyelembe venni? Egyéb vagyontárgyakhoz való kapcsolódások típusai? Mutassa be a piaci értékhez vagy egyéb értéktípushoz kapcsolódó feltételezések (premisszák) fontosságát a gépértékelés során. Nagy tételszámú gépértékelés során milyen módszerek használhatók? Mutassa be a három fő értékbecslői módszer sajátosságait, esetleges nehézségeit a gépértékelés során.

30.1 Kapcsolódó szabványok

Az Európában elterjedtebb IVS szabványgyűjtemény 2017-ben kiegészült az IVS 300 szabvánnyal, mely a gépek és berendezések értékbecslésével foglalkozik. Mivel a Red Book is az IVS-re épül (gépekre vonatkozó komolyabb ajánlások/szabványok nélkül), az IVS 300 adaptálása erősen javasolt. Ugyan ez nem kötelező érvényű előírás, de nehezen képzelhető el minőségi gépértékelés az itt leírtak figyelmen kívül hagyásával.

30.2 Gépek-, és berendezések definíciója

Sokféleségük miatt a gépek-, és berendezések nem definiálhatók egykönnyen. Más-más terminus használnak a hazai-, illetve nemzetközi számvitelben, de a főbb nemzetközi értékbecslői szabványok (IVS, USPAP, Red book) is mind eltérnek egymástól. Bármelyik szabványt/ajánlást követjük az értékbecslés során, az annak megfelelő definíciót használjuk – már amennyiben a jelentésben erre valamiért szükség van.

30.3 Gépértékeléskor figyelembe veendő szempontok:

- a) Eszközhöz kapcsolódó tényezők (műszaki specifikáció, állapot, karbantartás múltja, funkcionális, gazdasági, és műszaki értékcsökkenések, szállítással-telepítéssel összefüggő járulékos költségek, ...stb.)
- b) Környezethez kapcsolódó tényezők (helyszín, nyersanyagforrások, jogi környezet, környezetvédelmi szempontok)
- c) Gazdasági tényezők (tényleges vagy potenciális jövedelmezőség, makro-, és mikrogazdasági környezet, kereslet, legértékesebb és legjobb hasznosítás kérdése)

30.4 Egyéb vagyontárgyakhoz való kapcsolódásának figyelembe vétele az értékelés és a reporting során:

- a) telekhez kapcsolódó gépek, melyek nem távolíthatók el jelentősebb bontási munkálatok nélkül
- b) a gép egy ingatlan részeként értelmezhető (fűtés, szellőzés, lift)
- c) az értékelt gép egy integrált gyártósor részét képezheti, ahol funkcionalitása más eszközökkel együtt értelmezhető
- d) a géphez kapcsolódó vezérlés, szoftverek

Amennyiben az értékelendő gép egy nagyobb rendszer kiemelt része, nagyon pontosan meg kell határozni, hogy mi az, amit az értékbe még beleértünk.

Ha különböző értékbecslési feladatként szerepel az ingatlanok és a gépek ugyanazon a helyen történő értékelésére, gondoskodni kell a figyelmen kívül hagyások vagy a kettős számolás elkerüléséről.

30.5 Az értéktípushoz kapcsolódó feltételezések

Az értéktípuson (piaci érték, hitelbiztosítéki érték, stb.) felül további feltételezésekre van szükség ahhoz, hogy bemutassuk a gépek-, és berendezések értékelésének helyzetét és körülményeit. Ezen feltételezések a gépek esetében különösen nagy mértékben befolyásolják a megállapítani kívánt értéket.

Néhány példa a teljesség igénye nélkül:

- egy egységként, a működés helyén, egy működő üzem részeként
- egy egységként, a működés helyén, de még/már nem termelnek
- egy egységként, a működés helyén, kényszerértékesítést feltételezve
- egyéni tételként, leszerelést-elszállítást feltételezve

30.6 Nagy tételszámok kezelése.

- Gépek esetében nem ritka a többszáz-, vagy akár többezer értékelendő tétel, melyek esetében a pareto-elv alkalmazása nyújthat segítséget (jellemzően az értékelendő tételek 20%-a képviseli az érték legalább 80%-át). Minimálisan ezen tételek esetében az értékbecslőnek hasonló gondossággal kell eljárnia a beazonosítás, értékbecslés, reporting terén, mint egyetlen tétel esetén. A teljes értékben kisebb arányt képviselő, nagy tételszámú eszközök (pl.: irodai eszközök, bútorok, szerszámok, IT berendezések) esetében ezt számos tényező gátolja:

- sokszor a tulajdonos számára is kihívást jelent már a beazonosítás, illetve a pontos műszaki specifikáció megadása
- nem áll egyensúlyban az elérhető pontossággal
 - az értékbecslő ráfordított ideje (mely a vállalási díjra is hatással van)
 - a megbízó és/vagy tulajdonos ráfordított ideje
 - a munka elvégzésének véges határideje.

Kisértékű tételek esetében ezért megengedhető – és sorszor az egyetlen járható út – a számviteli adatok alapján történő értékbecslés, illetve ennek hiányában a statisztikai mintavételezésen alapuló, vagy a csoportos értékbecslés.

30.7 Piac megközelítés

“IVS 300 / 50.1. A homogén, például gépjárműveket és bizonyos típusú irodai berendezéseket vagy ipari gépeket tartalmazó osztályok esetében a piaci megközelítés általában használható, mivel elegendő adat állhat rendelkezésre a hasonló eszközök közelmúltbeli értékesítéséről. Azonban számos gép és berendezés speciális jellegű, melyre nem állnak rendelkezésre értékesítési adatok. A rendelkezésre álló piaci adatok csekély száma, vagy hiánya esetén gondoskodni kell a jövedelem- vagy költség megközelítési módszerek alkalmazásáról. Ilyen körülmények között helyénvaló lehet az jövedelem-, vagy a költség megközelítés elfogadása.

60.2. Ha jövedelem megközelítést alkalmaznak a gépek és berendezések értékelésekor, az értékelésnek figyelembe kell vennie az eszköz (ek) életciklusa során várhatóan előállt cash flow-kat, valamint az eszköz életciklusának végén felmerülő (maradvány)értéket. Amennyiben a gépek és berendezések jövedelem megközelítéssel értékeljük, gondoskodni kell arról, hogy az immateriális javakra, goodwillre és egyéb járulékos eszközökre vonatkozó értékelemeket kizárjuk (lásd IVS 210 Immateriális javak).”

Az érték 80-90%-át kitevő nagyértékű gépek esetében meg kell vizsgálni ennek a módszernek az alkalmazási lehetőségét is. A problémákkal azonban tisztában kell lenni:

- Tranzakciós árak nem mindig hozzáférhetők
- A kínálati adatokból sokszor igen komoly korrekciók alkalmazásával lehet eljutni a piaci értékhez
- A korrekciók helyes alkalmazása sokszor komoly kutatómunkát igényel(ne).
- Folyamatos használatbeli értéknel a telepítés/installálás költségeit ez a módszer értelemszerűen nem tartalmazza

30.8 Jövedelem megközelítés

“ IVS 300 / 60.1. A jövedelem megközelítés alkalmazható a gépek és berendezések értékelésénél abban az esetben, ha konkrét cash flow azonosítható az eszköz vagy a kiegészítő eszközök csoportja esetében, például ha egy feldolgozó üzemet alkotó eszközök csoportja működőképes terméket termel. Azonban a pénzáramok egy része az immateriális javaknak tudható be, és nehezen választható szét a gépek és berendezések és a pénzeszközök cash flow-jától. A jövedelem megközelítés általában nem alkalmazható megfelelően a gépek és berendezések egyedi tételei esetében; ugyanakkor felhasználható az eszköz vagy eszközcsoport esetében felmerülő gazdasági elavulás létezésének és mértékének kimutatására.”

Példák az alkalmazásra:

- Mozdonyok, vasúti kocsik bérbeadása
- hajók bérbeadása
- Antennahely bérleti díjának értéke

30.9 Költség megközelítés

“IVS 300 / 70.1 A költség megközelítést széleskörűen alkalmazható a gépek és berendezések esetén, különösen a speciális vagy különleges használatra szánt egyedi eszközök esetében. Az első lépés a vizsgált eszköz piaci szereplők számára elérhető pótlási költségének becslése, hivatkozással a legalacsonyabb helyettesítési vagy újraelőállítási költségre. A helyettesítési költség az azonos hasznosságú alternatív eszköz megszerzésének költsége; ez lehet egy modern egyenértékű eszköz költsége ugyanazzal a funkcióval, vagy a tárgyi eszköz pontos másolatának reprodukálásával járó költség. A helyettesítési költség megállapítása után az értéket úgy kell korrigálni, hogy tükrözze a fizikai, funkcionális, technológiai és gazdasági értékcsökkenések értékre gyakorolt hatását. A pótlási költséggel kapcsolatos kiigazításokat úgy kell megtervezni, hogy kibocsátási és használhatósági szempontból minden esetben ugyanolyan költségeket jelentsenek, mint a korszerű egyenértékű eszköz esetében.”

Helyettesítési érték pontos megállapítására nagy hangsúlyt kell fektetni. TOP 80% esetében meg kell próbálni árajánlatot beszerezni (lehetőleg többet). Nagy eltérések lehetnek még EU-s gyártók között, az ázsiai árak ennek töredékei.

Amennyiben az eredeti bekerülési érték rendelkezésre áll, néhány éves tételeknél – kellő óvatossággal - alkalmazható az indexálás (KSH megfelelő iparági árindexe, vagy EUROSTAT árindex + árfolyamkülönbség) a helyettesítési vagy újraelőállítási érték megállapításához. Nem használható az indexálás az alábbi esetekben:

- Ahol a számviteli bruttó érték valamilyen átértékelés eredménye
- Ahol jelentős módosítási/felújítási vagy egyéb költségek lettek az adott tételre aktiválva, és nem különíthetők el az eredeti bekerülési értéktől
- Használtan beszerzett gépek esetén
- Nagyon régi beszerzéseknél
- Ahol a bekerülési érték nem az aktiváláskori piaci állapotot tükrözi (pl: kedvezményes vásárlás, államilag támogatott tétel, egyéb tételekkel közös aktiválás, stb.)
- Egyéb torzító tényezők a beszerzés és az értékbecslés fordulónapja közötti időszakban (Piac körülményeinek megváltozása, gyártáshoz szükséges nyersanyagok árának jelentős változása, stb.)

Battery limit számítás: Bizonyos folyamat-központú termelő üzemek (pl: erőművek, vegyi üzemek) esetében a helyettesítési értéket nem csak gépenként, gépsoronként állapíthatjuk meg, hanem a teljes termelő egységre vonatkozóan is. A módszer lényege, hogy a piaci beruházási költségeket vetíti vissza az értékelendő vagyontárgy kapacitására, amellyel megkapjuk a vagyontárgy újraelőállítási értékeit. Mivel az így megállapított érték tartalmazza a technológiához kapcsolódó épületek, építmények, gépek és berendezések valamint immateriális javak értékét is, ezért ezek elválasztása kiemelt fontosságú a számítás alkalmazásánál.

A módszer nem tartalmazza a telek értékét és a technológiához nem szorosan kapcsolódó vagyontárgyakat (pl: irodaház, apartman, járművek, stb). Remek ellenőrző módszer a tételenként megállapított helyettesítési érték ellenőrzésére.

Értékcsökkenések:

Fizikai - (az értékcsökkenés lehet lineáris, degresszív-progresszív görbe, fűrészfog, vagy egyéb, ami az adott tételre a leginkább jellemző).

- felújítható (curable)
- nem felújítható (non curable)

Funkcionális - Kevésbé hatékony felhasználásból származó hasznosság-vesztés a helyettesítő vagyontárgyhoz képest (pl. kialakítás, specifikáció, technológiai avultság (már külön kezelve) miatt)

Technológiai - (iparágtól függ, jellemzően 10 éves távlatban 5-20% között, de hi-tech iparágakban akár évi 5% is lehet.)

Gazdasági - Az eszköztől független gazdasági vagy lokáció faktorból származó hatékonyság-vesztés. Lehet ideiglenes vagy állandó. Pl. betonkeverő üzem.

Források:

- IVS 300

- American Society of Appraisers – Valuing Machinery and Equipment