

A piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló értékelés gyakorlata (MAISZ Szakmai Konferencia 2015. október 16.)

Az összehasonlító megközelítés elve: a hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok értéke is hasonló. Lényege: az értékelő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy az értékelés időszakában értékesítésre felajánlott hasonló ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

A módszer egyedülként alkalmas az ingatlanhoz kapcsolódó érdekeltségek közül a bérleti díj megállapítására és beágyazott módszerként szerepet kap, ill. kaphat a másik két alap megközelítésben. (a költség alapú megközelítés során a telek értékelése piaci összehasonlító módszerrel történik, a hozam alapú eljárásban nem piackonform bérleti díjak esetén összehasonlító módszerrel meghatározott piaci alapú bérleti díjak alapul vételével indokolt a számítást végrehajtani).

A módszer alkalmazásban kritikus fontosságú:

- az összehasonlító vizsgálat céljára felhasználni szándékozott adatok megválasztása
- az összehasonlító kritériumok megválasztása

A gyakorlati módszer alkalmazás az adatgyűjtéssel kezdődik, majd leválogatás (szűrés) után áll elő az összehasonlító elemzés bázisa.

Ideális állapot:

- a legfontosabb adottságok (funkció, hely, méretviszonyok, műszaki jellemzők, stb.) tekintetében illeszkedő ingatlanok állnak rendelkezésre
- ezek megbízható forrásból származnak
- legfontosabb paramétereik és egyéb adottságaik részleteiben teljes körűen megismerhetők

Az ideális állapottól való eltérés két alapvető oka:

- megfelelő összehasonlító ingatlanok hiánya
- összehasonlításra alkalmasnak mutakozó ingatlanok esetében a részlet adatok megismerhetőségének hiánya (ez a nagyobb gond!)

Ha nem elérhetők megfelelő összehasonlító adatok, akkor annak oka - amennyiben nem speciális ingatlanról van szó - elsősorban egy adott ingatlan kategóriára, földrajzi térségre vagy időszakra vonatkozóan a piac befagyott állapota (kereslet-kínálat hiánya) lehet. A valamely okból (rendeltetés, méret, stb.) speciálisnak minősülő ingatlanok nyílt piaci felbukkanásának valószínűsége eleve alacsonyabb. Minimális elvárás (lenne) az ingatlan típus,

illetve elhelyezkedés tekintetében az értékelt ingatlanhoz illeszthető adatok bevonása (almát az almával), de az előzőek alapján kényszerű okoknál fogva a „szilva vs. görögdiinnye,” összevetés is előfordulhat. Emellett olyan dilemmák adódhatnak, hogy egy egyébként főbb paramétereiben hasonló két ingatlan közül egy távolabb fekvő ingatlan tény adatát vagy egy az értékelt ingatlan közelében lévő ingatlan kínálati adatát vonjuk-e be az vizsgálatba.

Egyébként az értékelt ingatlanhoz való komplex értelemben vett illeszkedés a gyakorlatban szinte soha nem teljes, ezért csak közvetett összehasonlításra van mód. Tény ugyanakkor, hogy ha jelentősen eltérő adottságokkal rendelkező ingatlanok bázisán végezzük el az összehasonlító elemzést, a becserkék megbízhatósága csorbát szenvedhet (a hitelbiztosítéki értékelést szabályozó 25/1997. PM. rendelet be is korlátozza a számszerű eltérések megengedhető mértékét). Végső esetben a piaci összehasonló módszer helyett más adekvát értékelő eljárás alkalmazása jöhet szóba, azonban még mindig jobb a közvetett összehasonlítás, mint az összehasonlítási lehetőség hiánya.

Az értékelő felelőssége annak megítélése, hogy a közvetettség foka hogyan érinti a becserkék megbízhatóságát, illetve hány ingatlant tart elegendőnek az összehasonlításához.

A nagyobb problémát kétségkívül a részletadatok megismerhetőségének hiánya jelenti. Szakmai körökben közismert, hogy Magyarországon célirányosan szervezett - a szakma igényeihez igazodó - ingatlanpiaci adatgyűjtés és publikálás nem folyik, a megfelelő információkhoz való hozzájutás lehetőségei törvényi akadályok (személyiségi jogok, adat- és információ védelem) miatt korlátozottak.

Az értékelőnek természetesen törekednie kell az összehasonlításba bevont ingatlanok mind teljesebb megismerésére, ugyanis aki ismeri az eljárás lényegét, az nem tartja túlzásnak azt az állítást, mely szerint az összehasonlításba bevont ingatlanokat olyan szinten ill. mélységig kellene ismerni, mint az értékelt ingatlant! Lényegében ugyanazokat az értékelő vizsgálati módszereket (dokumentum vizsgálat, helyszíni szemle, konzultációk, stb.) kellene az összehasonlító ingatlanok vonatkozásában is alkalmazni, de az előzőekből következően ennek lehetőségei erősen behatároltak. Nem jelent érdemi megoldást a 33/2007. PM. rendelet sem (az utca szintű elhelyezkedés, tranzakció éve és a vételár ismerete nem elegendő a megbízható eredményhez vezető elemzéshez). A külső szemrevételezésből releváns információk nyerhetők, de gyakran nem állnak rendelkezésre az ingatlan azonosító adatai (cím, hrsz), de egyéb körülmények (pl.: nagy kiterjedésű telephely ingatlan, különböző településen való elhelyezkedés, társasházi tömb lakás) miatt is ellehetetlenülhet a helyszíni megtekintés.

Az értékelők informális csatornákat is kénytelenek igénybe venni, illetve általánosan rákényszerülnek az ajánlati típusú információk felhasználására.

Utóbbi több szempontból jobb megoldás a számos releváns információt nélkülöző NAV adatokkal szemben.

Összefoglalásképpen az ideális állapottól való eltérő helyzetek kezelésére az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre:

- ajánlati adatok felhasználása
- informális csatornák igénybevétele, öntevékeny információ szerzés
- „almát az almával” helyett „szilva vs. görögdinnye” összevetés
- más adekvát értékelő módszer alkalmazása

Az összehasonlító eljárás al-változatai:

- csoportos összehasonlítás - alap-értékes módszer (ld.:25/1997. PM. rend.-ben)
- regresszió analízis
- egyéb statisztikai alapú (pontosításos) metodikák
- páronkénti összehasonlítás (piaci adatrács módszer)

Ezek közül a gyakoribb a „csoportos értékelés”, de a „regresszió elemzés” és - valószínűleg jóval ritkábban - a pontosításos módszerek alkalmazása is előfordul. Ezekről röviden:

A csoportos értékelés fő lépései a vonatkozó rendelet szerint:

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

Az eljárás lényegi eleme a fajlagos alapérték meghatározás. A rendelet nem írja elő közvetlenül a fajlagos alapérték meghatározásának módját, ettől függetlenül az értékelők ehhez a számtani átlag számítást használják. Fontos szem előtt tartani, hogy az ily módon nyert érték a halmazra jellemző átlagos paraméterekkel rendelkező „virtuális” ingatlant reprezentál, amelyeknek jellemzőihez képest vizsgálándók, illetve számszerűsítendő az eltérések. A korrekciós tényezők mértékének becslése az egzakt természetes paraméterek (alapterületi adatok) esetében nem okoz problémát, de az egyéb jellemzők (pl: elhelyezkedés, műszaki állapot, stb.) e tekintetben nehezebben kezelhetők.

A regresszió elemzéses módszer (pontosabban: többváltozós lineáris regresszió analízis) alkalmazásának elve feltételezi a független változók és a függő változó közti lineáris kapcsolatot. Független változók az összehasonlító ingatlanok paraméterei, függő változó a vizsgált ingatlan értéke. A lineáris regresszió becslése során a mintavételi adatok (itt: összehasonlító ingatlanok paraméterei) ponthalmazára igyekszünk egyenest illeszteni.

A különböző pontozásos eljárások a határ területek (hasonlóság elemzés, döntéselmélet, játékelmélet, stb.) technikáit, illetve matematikai formuláit felhasználva jutnak el az ingatlan értékhez.

Az al-módszerek a páros összehasonlítás kivételével lényegében statisztikai alapúnak számítanak. A statisztika alkalmazása az ingatlan értékelésben körütekintést igényel. Pl.: az átlag számítás elfedhet bizonyos lényeges körülményeket (50 –es átlagérték mögött 0 és 100 érték is előfordulhat), a nem számszerűsíthető paraméterek (elhelyezkedés, műszaki állapot, felszereltség, stb.) halmazra jellemző minősítése a korábban leírtak szerint problematikus lehet.

A statisztikai alapú módszerek csak és kizárólag a megfelelő feltételek – **kiemelten az adathalmaz megfelelő számossága, illetve homogenitása** – megléte esetén vezethetnek kielégítő pontosságú eredményre, ezért az értékelőnek minden esetben vizsgálnia kell, hogy fennállnak-e az alkalmazni kívánt értékelő eljárás feltételei!

Hazai viszonyaink között egyértelműen a páronkénti összehasonlító módszer adja a legmegbízhatóbb eredményt.

A gyakorlati végrehajtás során az elemzés megjelenítése praktikusán táblázatos formában történik. A piaci adatrács javasolhatóan minimum 5 összehasonlító ingatlanra vonatkozóan tartalmazza az összehasonlító ingatlanok legfontosabb jellemzőit (funkció, elhelyezkedés, alapterület, ár), az adatok forrását, az összehasonlító kritérium rendszert, az induló és a tételes korrekciókat és a kiigazítások eredményeként piaci értéket.

Az összehasonlító táblázat felépítése:

- alapadatok, adat jelleg, adat forrás
- induló korrekciók
- tételes korrekciók
- összesített korrekciók, korrigált fajlagos árak átlaga
- ingatlan érték

Ha megvan az összehasonlító elemzés tárgyát képező adatsor, akkor számba kell venni az összehasonlító kritériumok körét. Tudvalévő, hogy az ingatlan értéket igen nagy számú szerteágazó tényező, illetve körülmény befolyásolja (ld.: pl. a 25-ös rendelet 1. sz. melléklet 4. pontjában), azonban ha a vizsgálathoz megfelelő adatok lettek kiválasztva, csak a leglényegesebb ismérvek mentén szükséges az összevetés. Az összehasonlító kritériumok halmaza még ingatlan fajtánként sem szttenderdizálható, azokat minden egyes értékelési feladat végrehajtásakor újra kell gondolni (már csak az elért adatok tartalma miatt is).

Induló korrekciók alkalmazására kényszerül az értékelő, ha az elért adatok a megfelelő összehasonlítást nem teszik lehetővé és ezzel a becserék elfogadható pontosságát veszélyeztetik.

Az induló korrekciók általában a következők lehetnek:

- adatjelleg miatti korrekció
 - adat megbízhatóság kockázata
 - időpont miatti eltérés
 - funkció eltérés
- az adatjelleg miatti korrekcióval a kínálati árakban foglalt alku tartalékot kezeljük, ez jelentős mértékben a piac mindenkor állapótától, illetve az ingatlan piaci pozíciójától függ
- a felhasznált adatok megbízhatóságát minden esetben mérlegelnie kell az értékelőnek, az ezzel összefüggő kockázat nem féltetlenül állandó mértékű, egy táblázaton belül is változhat (NAV adat esetén „elvileg” 0, de magánszemélyek lakóingatlan forgalmát illetően lehetnek megkérdőjelezhető momentumok). A kínálati adatok megbízhatósága ingatlanforgalmazó szakcég és magánszemély hirdető esetében minden bizonnyal eltérő, előbbitől elvárható a korrekt tájékoztatás
- időpont eltérés miatti korrekció indokolt múltbeli adatok kényszerű felhasználása esetén. Gondos mérlegelést igényel a korrekciós tényező becslése, nem evidencia a pozitív korrekció, mert hanyatló piaci körülmények között egy korábbi prosperáló időszakból származó adatot csökkentő tényezővel kell kiigazítani (v.ö.: válság időszakában történő értékelés)
- funkcionális eltérés miatti korrekcióval kezelhető a különböző rendeltetésű de jellegében hasonló felépítmények (kollégium – panzió, oktatási intézmény – iroda) esetében a belső terek minőségében meglévő eltérés, vagy pl. a vegyes rendeltetésű ingatlanoknál az egyes rész-funkciók (pl.: iroda, raktár) egymáshoz viszonyított eltérő aránya

A tételes kiigazítások végrehajtása:

A korrekciókat %-ban célszerű kifejezni a következő matematikai formula alkalmazásával:

$$\dot{A}_1 = \dot{A} * (100 \pm k)/100, \text{ ahol}$$

$\dot{A}_1$: korrigált fajlagos ár

$\dot{A}$: eredeti fajlagos ár

k: korrekciós tényező (%)

A kiigazítások végrehajtásának néhány gyakorlati szempontja:

- különleges fontosságú a korrekciók iránya, valamint mértéke, követelmény, hogy a kiigazítások mindkét vonatkozásban konzekvenssek legyenek.
- az irányt verbális módon is kifejezzük (jobb, rosszabb, hasonló), az adott kritérium tükrében az értékelt ingatlan minősítését is javasolt megjeleníteni.
- mindig az összehasonlító ingatlant viszonyítjuk az adott kritérium mentén az értékelt ingatlanhoz, a kedvezőtlenebb jellemzőt pozitív, az előnyösebb paramétert negatív irányú korrekcióval egyenlítünk ki.
- törekedni kell arra, hogy az összehasonlító kritériumok ne legyenek túl komplexek, egyértelmű értékbefolyásoló hatást reprezentáljanak (pl.: megközelíthetőség vs. környezeti ártalom).
- az elhelyezkedés, fekvés esetében a „nagyból a kicsi felé” elv érvényesítendő (az épületen belüli eltérő elhelyezkedés is számíthat), a hasonlóság nem feltétlenül jelent földrajzi közelséget (pl: kikötő értékelés, autópálya közelség, stb.)
- a környezeti infrastruktúra színvonala ingatlan típusonként eltérő megítélés alá eshet (pl.: vetőmag kereskedelmi telephely esetében az alapfokú ellátás intézményeinek elhelyezkedése, távolsága irreleváns)
- a természetes mutatók kezelése is fokozott figyelmet igényel (ellentétes kiigazítás indokolt az épület alapterület eltérés és a felépítményhez tartozó telek terület különbsége esetén). A redukált felépítményi alapterület alkalmazása kerülendő, csak akkor adna helyes eredményt, ha az összehasonlító adatoknál is ilyen adat lenne előállítható (gyakorlatilag teljesen valószínűtlen). Felépítmények esetében fontos az azonos területi mutatók (bruttó, nettó, hasznos) alkalmazása

- esetenként szükség lehet jogi státusz (közös tulajdon, önálló tulajdon) miatti kiigazításra
- az összehasonlító szempontok közé szükség esetén egyedi jellemzőket indokolt beemlíteni (pl.: jogerős építési engedély megléte, bontandó épület, stb.)
- az összehasonlításba bevont ingatlanok esetében fontos, hogy ne maradjon ismeretlen paraméter, amely ellehetetleníti az adott kritérium szerinti összevetést. Ha nincs korrekció, akkor az adott jellemzőt a tényleges állapottól függetlenül azonosnak tekintjük az értékelt ingatlanéval, ami a végső értékben torzulást okozhat. A hiányzó adatok próba vásárlással, a hirdetővel történő telefoni konzultációval pótolhatók.
- a kiigazított fajlagos értékek átlagának súlyozása lehet indokolt, ha kényszerűségből durva kiigazítást igénylő adat is bevonásra került

Ha a korrekciók végrehajtásával az összehasonlító ingatlanok értékét sikerül megfelelően közelítenünk a vizsgált ingatlanéhoz, akkor azok értelemszerűen egymáshoz is közeledni fognak (Harmos L.: „Speciális lakóingatlanok értékelése”). Ez azt jelenti, hogy amennyiben összehasonlítjuk a korrekció előtti fajlagos értékekből álló mintát a korrigált fajlagos értékekből álló mintával, akkor a minta szórásának számottevően csökkennie kell. Egy minta ún. korrigált tapasztalati szórását a következő összefüggéssel tudjuk kiszámítani:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Ahol:

- σ : a minta korrigált tapasztalati szórása,
- n : a minta elemszáma,
- x_i : a minta i -edik eleme,
- $\bar{x}$: a minta számtani átlaga,

Ha a szórás nem csökkent, hanem növekedett az két dolgot jelenthet:

- fordított irányú (azaz ellenkező előjelű) korrekció történt, vagy
- a korrekciók mértéke túlzott vagy elégtelen

Mindkét esetben feltétlenül újra kell gondolni az alkalmazott korrekciós tényezők mértékét és előjelét, mert ez a korrekció nem éri el a kívánt célt. Másik gyakori hiba, hogy bár csökken a minta szórása, de jelentéktelen mértékben. Ez többnyire azt jelenti, hogy nem sikerült megragadni az ingatlanok közti lényeges különbségeket. Ebben az esetben sincs más megoldás, mint visszalépni a munkában és újragondolni az összehasonlítás szempontjait és a korrekciós tényezőket

Budapest, 2015. október 16.

dr.Pál Zoltán

Melléklet: Piaci összehasonlító elemzés táblázatok (mintaként)

- vendéglátó helyiségcsoport
- irodaház
- üdülőtelek
- bérleti díj