

Mestermunka

Grant Thornton Vagyonértékelési Mesterkurzusok
Közösségi ingatlanok értékelése

KÉSZÍTETTÉK A MESTERKURZUS RÉSZTVEVŐI

Bihátsi Péter	Grant Thornton Valuation Kft.
Boda Ádám	CBRE Kft.
Csider László	PRO-Rata Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
Fischl Ákos	OTP Jelzálogbank Zrt.
Jablonszki István	FHB Ingatlan Zrt.
Lakatos Ferenc	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Legeza Tiborné	LBK Qualitas Kft.
Lengyel Barnabás	LB Ingatlan
Martonosi Éva	ESTON Zrt.
Molnár Mária	PROMPT-IMMO Kft.
Oláh István	MKB Bank Zrt.
Seötér Ágnes	BFVK Zrt.
Dr. Szántay Györgyné	Szántay és Szántay Bt.
Takács Nándor	Pláne Mérnökiroda Kft.



JÓVÁHAGYTA A MESTERKURZUS TANÁCSADÓ TESTÜLETE

Jakab Ágoston, Grant Thornton, elnök

Bérczi László, MRICS

Blahó Edit, MAISZ

Dr. Hajdú Miklós, BME

Sarlós Nóra, MRICS

Tartalom

1. Értékformákra vonatkozó megállapítások
2. Értékelési módszerek mátrixa

Ajánlások

A Mesterkurzus résztvevői a közös munka során, támaszkodva tapasztalataikra, az előadásokra és a feldolgozott szakirodalomra (listája a mellékletben) a következő témákban fogalmaztak meg ajánlásokat:

- Forgalomképes ingatlan értékelési célra szolgáló definíciója
- Nem piackonform és kvázi-piackonform ingatlanok definíciói
- Közcélú ingatlanérték értékforma
- Alkalmazható értékformák táblázata
- Az élményérték fogalma és meghatározásának módszertana
- Ajánlott módszerek mátrixa

Ingyatlan forgalomképességének adott időpontra vonatkozó definíciói

- **Forgalomképtelen:** Kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon (például helyi közutak és műtárgyaik, a Magyar Állam és a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok), nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon, amely állami tulajdonban, illetve helyi önkormányzati tulajdonban történő megőrzése hosszú távon indokolt.
(forrás: 2011. CXCVI. tv.)
- **Korlátozottan forgalomképes:** Bizonyos jogszabályi feltételek teljesülése esetén a szóban forgó vagyontárgy forgalomképes, elidegeníthető és megterhelhető. Amennyiben a feltételek nem teljesülnek az szóban forgó vagyontárgy forgalomképtelennek tekinthető (például: a közművek, intézmények és középületek, továbbá a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok).
(forrás: 147/1992.(XI.6.)Korm.rendelet és 2011. CXCVI. tv. alapján ajánlás)
- **Forgalomképes:** Üzleti vagyon, amelyhez tartozó ingatlanok a hatályos jogszabályokat figyelembe véve az ingatlan elidegeníthető, megterhelhető és vállalkozásba apportként bevihető.
(ajánlás)

A nemzeti vagyon kategóriái

A nemzeti vagyon 4 fő kategóriája

❖ Kizárólagos állami vagy önkormányzati tulajdon

❖ Üzleti vagyon



❖ Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű

❖ Korlátozottan forgalomképes

(forrás: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium)

Piac-konformitás definíciói

- **Piackonform:** Ingatlanpiaci és gazdasági szempontokat figyelembe véve az ingatlan szabadon értékesíthető, mivel jogi- és fizikai akadály nincs. Az ingatlanhoz hasonló más ingatlanok szokásosan ingatlanpiaci tranzakciók tárgyai.
(forrás: EVS2016 alapján, a piacképeség fogalma alapján, ajánlás)
- **Nem-piackonform:** Ingatlanpiaci és gazdasági szempontokat figyelembe véve az ingatlan nem értékesíthető, mivel jogi- és/vagy fizikai akadály van. Nincsenek olyan, az ingatlanhoz hasonló más ingatlanok, amelyek szokásosan ingatlanpiaci tranzakciók tárgyai.
(ajánlás)
- **Kvázi-piackonform:** Közösségi érdekek mentén üzemeltetett ingatlan, amely a gazdasági potenciáljánál alacsonyabb hozamot termel.
(ajánlás)

Értékformák

- Piaci értéken alapuló értékbecslés esete:
 - ❖ Piaci érték (1)
 - ❖ Kényszereladási érték (2)
 - ❖ Alternatív hasznosítási érték (3)
- Hitelintézet részére történő értékbecslés esete:
 - ❖ Hitelbiztosítéki érték (4)
- Nem piaci értéken alapuló értékbecslés esete:
 - ❖ Méltányos érték (5)
 - ❖ Speciális érték (6)
 - ❖ Szinergikus érték vagy egyesítési érték (7)
 - ❖ Befektetési érték (8)
 - ❖ Biztosítási Érték (9)
 - ❖ Értékcsökkentett pótlási költség (10)
 - ❖ Műemléki érték (11)
 - ❖ **Közcélú érték* (12)**

*az az összeg, melyet a leendő tulajdonos a közcél elérése és teljesítése érdekében az ingatlanért hajlandó megfizetni.

(forrás: EVS2016, 25/1997. PM rendelet, *ajánlás*)

Értékelési célok

Értékelés céljai:

- I. Pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
- II. Adásvételi tárgyalásokhoz
- III. Számviteli- és adózási célra
- IV. Biztosítási célra
- V. Kisajátítási célra
- VI. Hitelbiztosítéki célra
- VII. Felszámolási célra
- VIII. Végrehajtási célra
- IX. Vagyonkataszter

Alkalmazható értékformák táblázata (1. sz. táblázat)

Értékelés célja	Forgalomképes			Korlátozottan forgalomképes	Forgalomképtelen		
	Piackonform	Nem-piackonform	Kvázi piackonform		Piackonform	Nem-piackonform	Kvázi piackonform
Pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntéshozatalhoz	1) – 12)	5) – 12)	1) – 12)	A jogszabályi kereteket vizsgálva a forgalomképeség megállapítása után a forgalomképes vagy forgalomképtelen ingatlanok csoportjában megállapítható értékformák alkalmazandók.	1) – 12)	5) – 12)	1) – 12)
Adásvételi tárgyalásokhoz	1), 2), 3), 5), 6), 7), 8), 11), 12)	-	1), 2), 3), 5), 6), 7), 8), 11), 12)		-	-	-
Számviteli célra	1), 5), 10)	5), 10)	1), 5), 10)		1), 5), 10)	5), 10)	1), 5), 10)
Biztosítási célra	9), 10)	9), 10)	9), 10)		9), 10)	9), 10)	9), 10)
Kisajátítási célra	1), 10)	10)	1), 10)		1), 10)	10)	1), 10)
Hitelbiztosítéki célra	1), 2), 3), 4)	1), 2), 3), 4)	1), 2), 3), 4)		-	-	-
Felszámolási célra	1), 2), 6), 7), 8)	1), 2), 6), 7), 8)	1), 2), 6), 7), 8)		-	-	-
Végrehajtási célra	1)	1)	1)		1)	1)	1)
Vagyonkataszter	1) – 3), 10)	1) – 3), 10)	1) – 3), 10)		10)	10)	10)

Fogalom-meghatározások az élményérték módszertanának bevezetéséhez

- **Szubjektív jóllét (Subjective Well-being):** Mutatószám, amely az egyénnek az életével való általános elégedettségét tükrözi. *(Takács, 2009).*
- **WTP (Willingness-to-pay):** Fizetési hajlandóság. Az a maximális összeg, amelyet a közösséget alkotó egyének hajlandóak fizetni egy szolgáltatásért, szolgáltatás fenntartásáért, vagy egy szolgáltatás megszüntetésének elkerüléséért. *(OECD, 2005)*
- **Közösségi ingatlan:** Magyar Állam, önkormányzat, állami vagy önkormányzati szervezet által fenntartott, üzemeltetett, ill. vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe, koncesszióba adott, közösségi célokat és érdeket szolgáló ingatlan. *(ajánlás)*
- **Élményérték meghatározása:** Közösséget alkotó egyének aggregált értékítéletén alapuló, újonnan bevezetésre javasolt értékelési eljárás. *(ajánlás)*

Értékelési módszerek mátrixa

- Közösségi ingatlanok csoportosítása
 - Forgalomképes
 - Forgalomképtelen
 - Korlátozottan forgalomképes *
- Közösségi ingatlanok esetén alkalmazandó módszertanok – ajánlás
- 3 alapszámítás + 😊
 - Piaci összehasonlítás
 - Hozamszámítás
 - Költségalapú értékelés
 - Alternatív módszertan – ajánlás
 - „Élmény értékelés” vagy „Élményérték megállapítása”

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

Módszertani ajánlás – „Élményértékelés” módszertana

- A hivatkozott nemzetközi szakirodalom alapján
- Szociológiai megközelítés – kérdőíves felmérés alapján
- Kompenzációs többlet mérése
- Többváltozós regresszió becslőfüggvény
 - OLS
 - MLE
 - További módszerek
- Kritériumok:
 - Folyamatos/rendszeres mintafelvétel
 - Nagy számosságú alapsokaság
 - Reprezentativitás (mintavételezési módszertan)
- Hazai számítási útmutató kidolgozása szükséges!

Értékelési módszerek mátrixa (2. sz. táblázat)

- A következő táblázat értelmezéséhez:
 - A 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM; az önkormányzati ingatlanvagon egységes és egyedi értékeléséhez c. irányelv alapján listázott ingatlan-típusok
 - A 3 alpmódszer alkalmazhatósága
 - Az ajánlott „élményérték” módszer alkalmazhatósága
 - További módszertani javaslatok
- A táblázatban a módszerek és az ingatlan-típusok kerültek egyeztetésre, a megállapítandó értékformák tekintetében az 1. sz. táblázat ad iránymutatást

Ingtatlan típusa	Piaci összehasonlító	Hozamszámítás	Költségalapú	Alternatív módszer	Megjegyzés
Közlekedési területek				Ajánlás	
Út, közút	✗	✓	✓		Autópálya esetében hozam
Közutak, parkolók	✗	✓	✓		Parkolóóra, fízetős parkoló
Depo területek	✗	✗	✓		
Egyéb közterületek	✗	✗	✓		Türelmi zóna, mint értékmódosító tényező figyelembe vétele
Zöldterületek					
Közparkok, közkertek	✓	✗	✓	Élményérték	Korlátozás hasznosításra való tekintettel
Játszóterek	✗	✗	✓	Élményérték	
Egyéb területek					
Anyagbánya	✓	✓	✓		
Temető	✗	✓	✓		
Vizek, vízi létesítmények					
Állóvizek, tó, természetes vizek	✗	✓	✗	Élményérték	Halászati jog értéksítésének lehetősége csak horgászati társaság szerezheti meg
Bányató	✗	✓	✗		
Vízvezető árok	✗	✗	✗		Közút létesítésének kötelező tartozéka
Árvíz- és belvízvédelmi műtárgyak	✗	✗	✓		
További területek					
Repülőterek és építményei	✓	✓	✓		
Kutyafuttatók	✗	✗	✓	Élményérték	
Védelmi- és közjóléti erdők	✓	✗	✓	Élményérték	Korlátozás hasznosításra való tekintettel
Közösségi lakóépületek					
Az idősek, tanulók, gyerekek és egyéb társadalmi csoportok szállásai és szolgáltatóépületei	✓	✓	✓		
Nyugdíjasotthon (nyugdíjasház), garzonház, szobabérlők háza	✓	✓	✓		Ellátási kötelezettséggel terhelt rész nem vehető figyelembe az értébecslés során. // Vagyon értékű joggal terheltség kérdése vizsgálendő
Munkásszállók	✓	✓	✓		
Nevelőotthonok	✓	✓	✓		
Hajléktalanok átmeneti szállása, éjjeli menedékhelye	✓	✓	✓	Élményérték	
Diákszállók és kollégiumok	✓	✓	✓		
Hivatali épületek					
Polgármesteri hivatalok, körjegyzőségek épületei	✓	✓	✓		
Aukciók és kiállítások céljára használt épületek	✓	✓	✓	Élményérték	

Ingatlan típusa	Piacon alapon történő értékbécselés			Alternatív módszer	Megjegyzés
	Piaci összehasonlító	Hozamszámítás	Költségalapú		
Szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi célú épületek					
Művelődési otthon, ház, szabadidőközpont, közösségi ház, ifjúsági, illetve gyermekház, faluház	✓	✓	✓	Élményérték	
Általános művelődési központ	✓	✗	✓	Élményérték	
Színház, operaház, színház és filmszínház vegyes jelleggel	✓	✓	✓	Élményérték	
Mozi (filmszínház)	✓	✓	✓	Élményérték	
Zeneterem, zenepavilon	✗	✓	✓	Élményérték	
Cirkusz-, varieté - és egyéb szórakoztatóépületek	✗	✓	✓	Élményérték	
Vidámpark	✗	✓	✓	Élményérték	
Közyűjtemények					
Könyvtár és raktárai	✓	✗	✓	Élményérték	
Múzeum	✓	✓	✓	Élményérték	
Levéltár és raktárai	✓	✓	✓	Élményérték	
Iskolák, egyetemek és kutatóintézetek					
Bölcsőde	✗	✓	✓		Ellátási kötelezettség miatti korlátozás figyelembe vétele. Költségalapú módszer esetén telekérték-avulás
Óvoda	✗	✓	✓		
Általános iskola	✗	✓	✓		
Alapfokú művészeti oktatás épülete	✗	✓	✓		
Középiskola (gimnázium, szakközépiskola)	✗	✓	✓		
Szakiskola (szakmunkásképző iskola és tanműhelyei)	✗	✓	✓		
Szakképzőiskola	✗	✓	✓		
Megváltozott képességű gyermekek speciális iskolái (gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmények, speciális szakiskola épületei)	✗	✓	✓		
Közoktatás pedagógiai szakszolgálatának és szakmai szolgáltatóinak épületei (pl. gyógypedagógiai tanácsadó, nevelési tanácsadó, továbbtanulási, pályaválasztási tanácsadó, korai fejlesztő és gondozó központ)	✗	✓	✓		

Ingatlan típusa	Piacon alapon történő értékbecslés			Alternatív módszer	Megjegyzés
	Piaci összehasonlító	Hozamszámítás	Költségalapú		
Kórházak és egyéb egészségügyi ellátást nyújtó épületek					
Aktív és krónikus fekvőbeteg-ellátást nyújtó épületek (pl. kórház, klinika, diagnosztikai épületek)	✗	✓	✓		Ellátási kötelezettség figyelembe vétele. Az ellátási kötelezettség feletti területen hozamszámításon alapú módszer alkalmazható.
Szanatórium, hosszabb tartózkodást nyújtó kórházak, elfekvő kórházak, pszichiátriai kórházak, szülőtthon	✗	✓	✓		
Csecsemőtthon, gyermekotthon	✗	✓	✓		
Állatorvosi kezelésre használt épületek	✗	✓	✓		
Háziorvosi rendelő	✗	✓	✓		
Szakosított rendelő - és gondozóintézet, egészségház	✗	✓	✓		
Idős vagy megváltozott képességű emberek ellátására szolgáló kombinált (szállást és gondozást vagy orvosi ellátását is nyújtó) épületek, például idősek otthona, szociális otthon, pszichiátriai otthon, fogyatékos személyek otthona, hajléktalanok otthona	✗	✓	✓		
Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó, épületek, például időskorúak gondozóháza, fogyatékosok gondozóháza, pszichiátriai és szenvedélybetegek átmeneti otthona	✗	✓	✓		
Sportcsarnokok					
Labdajátékpályák	✗	✗	✓	Élményérték	Ellátási kötelezettség figyelembe vétele. Az ellátási kötelezettség feletti területen hozamszámításon alapú módszer alkalmazható.
Uszodák	✗	✗	✓	Élményérték	
Tornatermek	✓	✓	✓	Élményérték	
Tornacsarnokok	✓	✓	✓	Élményérték	
Korcsolya- és jégkorongpályák	✗	✓	✓	Élményérték	
Máshová nem sorolt egyéb épületek					
Tűzoltólaktanya	✗	✗	✓		Bontási és rekultivációs költséggel csökkentett telekérték
Tűzoltószertár	✓	✓	✓		
Istentiszteletre és vallásos tevékenységre használt épületek	✗	✗	✓	Élményérték	
Börtön	✗	✓	✓		

Ingatlan típusa	Piacon alapon történő értékbecslés			Alternatív módszer	Megjegyzés
	Piaci összehasonlító	Hozamszámítás	Költségalapú		
Sportpályák					
Szabadtéri sportpályák (pl. labdarúgás részére, autó- vagy kerékpár versenypályák, lóversenypályák)	✗	✗	✓	Élményérték	
Stadionok	✗	✓	✓	Élményérték	
Nyitott uszodák	✗	✓	✓	Élményérték	Szakaszos működés
Strandok	✗	✓	✓	Élményérték	1 ha terület alatt
Egyéb sport, turisztikai és üdülési célú építmények					
Állatkertek	✗	✓	✓	Élményérték	
Növénykertek	✗	✓	✓	Élményérték	
Vízi sportpályák	✗	✓	✓	Élményérték	
Máshová nem sorolt egyéb építmények	✗	✓	✓		
Szemétkerakók, hulladéklerakók	✗	✓	✓		
Hulladékgyűjtő udvar	✗	✓	✓		
Hulladékátrakó állomás	✗	✓	✓		Rekultiváció költségének jelenértékével csökkentve
Hulladékválogató	✗	✓	✓		
Hulladékkomposztáló telep	✗	✓	✓		
Elhagyott ipari és városi épületek	✓	✓	✓		
Laktanya	✓	✓	✓		
Katonai műszaki létesítmények (erődítmények, bunkerek, tüzelőállások, katonai kísérleti központok)	✗	✗	✓		Erős gazdasági korrekció szükséges a hasznosítás hiánya miatt. Telekár - bontási költség
Szolgáltatói és fogyasztói hőközpontok	✗	✓	✓		Beleértve a működéshez szükséges infrastruktúra
Üdülő, tábor, kemping	✓	✓	✓		
Kilátó, turistaház, magasles	✓	✓	✓		

Melléklet: a Mesterkurzuson feldolgozott nemzetközi szakirodalom

THE GREEN BOOK - Appraisal and Evaluation in Central Government, 2011, Treasury Guidance, LONDON	https://www.cupe.co.uk/hres/green_book_complete.pdf
Fujiwara, D., Campbell, R. (2011). Valuation Techniques for Social Cost-Benefit Analysis: Stated Preference, Revealed Preference and Subjective Well-Being Approaches. London.	https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/209107/greenbook_valuationtechniques.pdf
H. Kato (2013): Valuation of Urban Rail Service Experiences from Tokyo, Japan, Prepared after the Roundtable on Valuing Convenience in Public Transport, (12-13 September 2013, Paris)	http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.662.5576&rep=rep1&type=pdf
Fujiwara, D. (2013 a): A General Method for Valuing Non-Market Goods Using Wellbeing Data: Three-Stage Wellbeing Valuation, CEP Discussion Paper No 1233	http://cep.lse.ac.uk/pubs/download/dp1233.pdf
Fujiwara, D. (2013 b): Museums and Happiness: The value of participating in museums and the arts. The Happy Museum Project publication.	http://www.creativenz.govt.nz/assets/ckeditor/attachments/1120/museums_and_happiness_the_valueof_participating_in_museums_and_the_arts_2013_by_fujiwara.pdf?1416776178
Takács, D. (2009): „Jóléti gazdaságtan”, avagy a gazdaságpolitika újragondolásának szükségessége	rs1.szif.hu/~pmark/publikacio/Netware/takacsd.doc