

1. Az ingatlan fogalma, definíciói; Az érték formái

1. Ingatlanok és ingók

2. Dologkapcsolatok,

fődolog - mellékdolog

mellékdolog – amely a dologtól függő kapcsolatban van

- alkotórész: mindaz, ami a dologgal úgy van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna illetve

az értéke vagy használhatósága jelentősen csökkenne

- tartozék: a fődologgal logikai kapcsolatban van

- gyümölcs: a dolog hozadéka, amely újra és újra keletkezik

3. Az ingatlan fogalma: Ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész

Az 1997. évi CXLI. Törvény szerint: Ingatlan az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásba önállóan bejegyezhető:

- egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet a hozzá tartozó felépítménnyel

- külön telekkönyvezett felépítmény

- társasházi albetét

- közterületről nyíló pince

4. Ingatlanok értelmezésekor fődolog általában a föld és annak alkotórésze az épület, építmény, növényzet, termés.

5. Főszabályként az ingatlan jogi sorsát követi az ingatlan minden alkotórésze és tartozéka. *(lehet eltérő tulajdonosa a földnek és a felépítménynek)*

Fontos kivétel: a „föld méhének kincsei” – ásványkincsek – a Magyar Állam tulajdonában vannak. *(erre jogokat a Koncessziós törvény szerint lehet szerezni – 1991. évi XIV. Tv.)*

6. Építmény: minden műszaki alkotás *(műtárgyak, közművek, út- és térburkolatok tartályok stb.)*

7. Épület: olyan szerkezeti önálló építmény, amely a környező külső tértől épületszerkezetekkel részben vagy egészben elválasztott teret alkot, és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja.

8. Az ingatlan fogalom tágabb értelmezései

- a föld, a maga eredeti formájában

- a föld és a felépítmények

- a föld, a felépítmények és a jogi környezet

9. Ingatlan alatt a földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlannyilvántartásban önálló egységként kezelt részletét értjük, annak minden alkotórészével és tartozékával (*gyümölcsével*) együtt, és minden olyan körülményt, amely ennek jelenlegi vagy jövőbeli sorsára kihatással lehet.

10. Az ingatlanok és az ingatlanpiac néhány jellemzője:

- minden ingatlan egyedi
- a kínálat nem keresletfüggő (*rugalmatlan*)
- a befektetések viszonylag lassan térülnek meg
- az árat és a piacot gyakran szubjektív, érzelmi tényezők szabályozzák
- információhiány
- állami beavatkozás
- az ingatlanpiac Magyarországon erősen szegmentált

11. Az érték:

- javaknak, termékeknek, szolgáltatásoknak pénzben kifejezett értéke
- azon jövőbeli hasznoknak a jelenértéke, amelyek egy dolog birtoklásából származnak

12. Valaminek akkor van értéke (*nemcsak dolog, lehet pl. jog is!*):

- igény mutatkozik iránta
- hasznos legyen
- kínálata korlátozott legyen
- átruházható legyen

13. Piaci érték v. forgalmi érték (*EU direktíva szerint*):

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

14. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás elve

- fizikailag lehetséges és megoldható
- pénzügyileg megvalósítható
- a legmagasabb értéket eredményezi
- jogszerű

15. A piaci érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra, amennyiért – valóságos piaci körülmények között – a vagyontárgy elkelhetne.

16. Használati érték

- jelenlegi használat
- lehetséges használat

17. Nettó pótlási költség

- nem piaci alapú
- csak használati érték megállapítására
- speciális esetekben nyújt megbízható értéket
- általában ellenőrzésre használják

18. A bruttó pótlási érték

- annak a funkciónak a pótlására szolgál mint amit értékelünk
- nem pont olyan v. akkora, de egyenértékű a funkció szemponjából
- az összes klts-t tartalmazza (*építési, infrastruktúra, szakértői, tervezői, bonyolítói, finanszírozási klts.*)
- avulásokkal csökkentett érték (*műszaki, funkcionális, környezeti, stratégiai, környezeti külső és belső*)

19. Hitelbiztosítéki érték

az az értékelő által megállapított érték, amely az ingatlan jövőbeli, hosszú távon fenntartható piacképességét, a normális és lokális piaci kondíciókat, a jelenlegi és a lehetséges használati módokat prudens módon figyelembe vette. Spekulatív elemet a hitelbiztosítéki érték nem tartalmazhat. A hitelbiztosítéki értéket átláthatóan és világos módon kell dokumentálni.

(EVS 2003. 6.)

a kockázatokkal csökkentett forgalmi érték

20. Felszámolási v. menekülési érték

- a folyamatos működést feltételező érték ellentéte
- hitelfedezetül használt ingatlan meghatározott időn belül (*általában rövid*) realizálható értéke
 - nem teljesül a forgalmi érték egy v. több feltétele

21. Befektetési érték

- a befektető számára képviselt érték
- piaci érték, feltételezve, hogy a tervezett hasznosítás a leggazdaságosabb és a legjobb
- műszaki érték: újraelőállítási klts. avulással csökkentve

22. Biztosítási érték

- a műszaki értékhez áll közel – föld értéke
- tartalmazza az esetleg szükséges bontási, kármentesítési értéket is
- mindig adott biztosításhoz, adott szabályzat szerint, csak a kötvénnyel együtt értelmezhető

23. Előszereteti érték

- nem piaci, nem racionális érték
- az adott eladó és/vagy vevő szubjektív ítélete szerinti érték
- nem igazán becsülhető

24. Könyv szerinti érték

- a számvitelben használt értékforma
- bruttó könyvszerinti érték: történeti érték; a beszerzés, aktiválás, átértékelés

időpontjához kapcsolt érték

- nettó könyvszerinti érték: amortizációval csökkentve
- szerepe az ingatlanértékelésben kicsi
- a vállalati vagyonértékelésnél használják

25. Az objektív és szubjektív értékelés

- objektív értékelés: az ingatlanhoz egy meghatározott centrumú érték tartozik, amit tények határoznak meg (*több értékbecslő „azonos” eredményre jutna*)
- szubjektív értékelés: a megbízó szempontjából készül (*pl. befektetési érték*)
- mindig pontosan tisztázni kell az értékelési célt, az érték formát és az értékelő attitűdjét

forrás: <http://menedzser.yymm.f.hu/>