

Ingyanértékelési filozófiák és eredetük

A lakóingatlan értékelésnek piaci viszonyok között többféle filozófiája alakult ki és ez többnyire szorosan összefügg azzal a társadalmi és gazdasági környezettel, amelyben azt alkalmazzák, illetve ahol az eredetileg kialakult.

Az angol, azaz az "összehasonlító" becslési módszer

A módszer az angolszász világban alakult ki és terjedt el. Alapfilozófiája a szigetország társadalmi és gazdasági fejlődésének eredménye. Nagy Brittanian az elmúlt századokban világhatalom volt, miáltal az úgynevezett ingó - szállítható - értékek szerepe jelentősebb volt, mint az európai kontinensen. Többek között ezt azok a tények is alátámasztják, miszerint a Lloyd, a világ első biztosítója nem ingatlan, hanem ingó értékek, azaz a kereskedelmi hajók és rakományaik biztosítására jött létre. Ebből a társadalmi és gazdasági környezetből fakad az, hogy a mai napig az ingatlanértékelők, részét azaz alcsoportját képezik az eszközértékelőknek, RICS-nek azaz a Királyi Értékelők Társaságának.

Az ingatlanértékelésnek az "angol" filozófiája az, mintha egy pultra kitennénk mustrára az értéket, majd mellé helyeznénk néhány ahhoz lehetőleg minél hasonlóbb - hasonló helyről származó - értéket és mint egy ingó becslés azok előnyös és előnytelen tulajdonságát számba véve, meghatározzuk annak becslését. Lényegében ez a módszer felel meg leginkább az értékbecslés fogalmának. A német - kontinentális - filozófiától eltérő jellemzője, hogy nem kezeli külön érték egységként magát a telket, amin az ingatlan nyugszik.

A német, azaz a telekértékkel operáló szakértői módszer

A módszer az európai kontinensen elterjedt módszer. Belső szubsztanciája a német népek kontinentális szemléletéből fakad. A németek a terület, a terület nagy jelentőséggel kezelik. Egyik legpregnansabb példája az, hogy magát a földterületet, amelyen élnek, "faterlandnak", azaz apaföldnek mondják. Ez a felfogás geoföldrajzi helyzetükből illetve a hagyományosan nagy laksűrűségükből fakad.

Fontos azt is tudnunk, hogy német földön az adminisztráció, a nyilvántartás - így az ingatlan nyilvántartás - különös jelentőséggel bír. A mindenkori hatalom által alapvetően igényelt információ volt, mint a precíz és hatékony adóztatás alapja. E szemléletmódból fakad az, hogy a telket eleve külön kezelik a felépítménytől, ahogy azt a magyar - németből átvett - telekkönyv fogalma is mutatja. Az ő szemléletükben tehát a telek elsőrangú helyen áll és külön kezelik. Nevezhetnénk ezt kontinentális szemléletmódnak is.

Ebből fakadóan az értékelés menetének filozófiája az, hogy veszem a telek értékét (piaci értékét?) majd kiszámítom az újra előállítási értékét a felépítménynek és az alépítménynek, majd úgymondok amortizálom azt. E kettő érték összevetése adja aztán az úgynevezett piaci értéket. Különösen fontos megjegyeznünk azt a tényt, miszerint hogy Németországba 1912 óta gyűjtöttek piaci forgalmi adatokat, mely egy statisztikai rendszer alapját képezi. Ez mellé viszont azt is hozzá kell tennünk, hogy a lakóingatlan piac - éppen a nagy laksűrűség okán - egészen az 1960-as évek végéig közvetlenállami irányítás és behatás alatt állt. Azaz a hatalom mondta meg - azaz befolyásolta - azt, hogy minek mi az értéke és nem a piac, ahogy az például Romániában a mai napig is így működik. Mi ténny, Magyarországon az Illetékhatóságoknak ma is törvény adta joga, hogy pestiesen szólva "überelje" az ingatlan-adásvételi szerződésbe beírt - ügyvéd avagy közjegyző által hitelesített (J) - ingatlan-adásvételi szerződésbe rögzített vételárat, az illetékalap megállapítása során. Naná hogy nem lefelé. Vagy tud valaki ilyenről?

Jól érzékelhető, hogy ez a fajta, kontinentális értékelés az értékösszetevők jelentősebb ismeretét, azaz építési ismereteket is igényel, ugyanis a felépítmény és alépítmények, közművek újraelőállítási értékének a megállapításához kifejezetten építési szakismeretekre van szükség.

A piaci adatokon - és információkon nyugvó értékelés

A szabad piac fogalma eléggé viszonylagos. Lényegében az USA világhatalommá növekedéséből és hatásából eredeztethető az 1945-ös évektől kezdődően Európában. Nem véletlen hogy Németországban is a lakáspiac liberalizációja az 1960-as évekre, az amerikai "megszállás" időszakára tehető. A világhatalom kiterjeszti napjainkban is hatását és nem tűri azt, hogy valamely ország piacára szabadon be ne tudjon hatolni áruval, szolgáltatással és információval, ugyanis ez szavatolja befolyását, ezúton tudja érvényesíteni gazdasági erejét és politikáját a "PAX" USA-t. Ennek az értékelési szemléletnek az alapja a szabad piaci szemlélet, avagy filozófia. Ennek a filozófiának a belső szubsztanciáját példán keresztül világíthatjuk meg.

Vajon mennyi legyen egy szendvicznek az ára?

Ezt két úton közelíthetjük meg. Az egyik az úgynevezett szocialista modell, azaz az összetevők költségszámítása alapján történő árkalkuláció, amely szerint

- zsemle 20 Ft
- vaj 20 Ft
- felvágott 30 Ft
nyers költség: 70 Ft
adótehet 50 Ft
nyereség 50 Ft

ár: 170 Ft

Ha tehát a hatalom befolyásolni akarja a szendvicspiacot, akkor például ebben az árban maximálhatja a szendvics árát.

Nem véletlen, hogy ez a metodika lett a szocialista gazdaság árképzésének az alapja, hiszen Marx és Engels német és angol területeken élt és működött.

Igen ám, de egy ilyen beavatkozás korlátozza a piacot. Azaz ezzel a módszerrel nem lehet igazán gyarapodni, hiszen az extra profit eleve kizárt ezen a módon.

A másik út a szabadpiaci, azaz a piac liberalizálásának az útja.

Készítünk egy szendvicset 70 Ft-ért és megpróbáljuk azt eladni különféle helyeken és nem egységáron. Azaz annyiért adjuk a szendvicset, amennyit a konkrét környezet még megfizet. Ha valaki nagyon éhes és nincs más, avagy nagyon tetszik neki az áru - ha az jól is van csomagolva - úgy akár 500 Ft-ért is értékesíthetünk szendvicset. Ez esetben ugye biztosított akár az extraprofit kitermelés is.

Nos a liberalizált kereskedelem erről szól, azaz nem tűri a piaci viszonyokba való külső beavatkozást, csak úgynevezett "indokolt" esetekben.

Magyarországon 1990 óta az ingatlanpiac liberalizált és nagyvárosainkban élénken működik is. A kereslet és a kínálat szabja meg a lakóingatlanok piaci árát. Történnek ugyan állami beavatkozások erre a piacra, ám amint a legutóbbi devizahitel megjelenés, illetve az azt megelőző szerencsétlen állami beavatkozás a jelzáloghitelezéshez kapcsolódó államilag támogatott hitelekbe megmutatta, hogy egy liberalizált és nyitott piacot nem lehet csak úgy államilag irányítani.

Ezeknek a viszonyoknak felel meg az úgynevezett ingatlanpiaci statisztikai alapokon nyugvó, piaci értékelési módszer, melyet az ingatlanpiaci statisztikai analízisen keresztül mutatunk be.

Ennek jellemzője a piacfigyelés, azaz az ingatlanpiaci monitoring, amely egy-egy konkrétan lokalizált földrajzi térségre méri a kínálati árszínvonalat és a keresleti árszínvonalat egyaránt. Ezeket az adatokat idősoros adatbázisokba rendezi és hozzáférhetővé teszi. Ezen eszközök alapján már matematikai statisztika pontossággal meghatározhatók értékek, amelyek alapját képezik a piaci lakóingatlan értékelésnek. Az így meghatározott értékeket, helyszíni szemlével és egy arra alkalmas más piaci módszerrel kontrollálni lehet és kell.

forrás: <http://tozsdeforum.hu>