



Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszék

dr. Hajnal István

STIGMATIZÁLT INGATLANOK
ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK
MEGÁLLAPÍTÁSA
TÉZISFÜZET

KONZULENS

Dr. Mályusz Levente

BUDAPEST, 2020

„Csak az ember tőn értékeket a dolgokba, hogy magát fenntarthassa, - csak ő teremte értelmet a dolgoknak, emberi értelmet! Ennek okáért hívja magát „ember”-nek, vagyis: az értékelőnek.

Értékelni annyi, mint teremteni: halljátok, ti teremtők! Értékelni: ez minden értékelt dolog értéke és klenódiuma. Csak az értékelés adja meg az értéket: és értékelés nélkül a lét diója üres héj volna.”

Friedrich Nietzsche: IM-IGYEN SZÓLA ZARATHUSTRA

Tartalomjegyzék

1.	A KUTATÁS CÉLJA, A TÉMA KIJELÖLÉSE	4
2.	A DISSZERTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE	7
3.	KUTATÁSMÓDSZERTAN.....	7
4.	AZ ÉRTEKEZÉS ÚJ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEI.....	9
4.1.1.	<i>A stigmatizált ingatlan definíciója</i>	<i>9</i>
4.1.2.	<i>A stigmatizált ingatlan Piaci Értékének számítására vonatkozó ajánlás</i>	<i>9</i>
4.1.3.	<i>Módszer a stigmák értékcsökkentő hatásának összemérésére.....</i>	<i>10</i>
4.1.4.	<i>Stigmák értékcsökkentő hatásának sorrendje.....</i>	<i>11</i>
4.1.5.	<i>Szűrőelmélet</i>	<i>12</i>
4.1.6.	<i>Egyes esetekre vonatkozó megállapítások.....</i>	<i>13</i>
5.	TOVÁBBI KUTATÁSI IRÁNYOK	14
6.	A TÉZISEKHEZ KAPCSOLÓDÓ PUBLIKÁCIÓK JEGYZÉKE	15
7.	HIVATKOZÁSOK A TÉZISFÜZETBEN	15

1. A kutatás célja, a téma kijelölése

A doktori dolgozatomban vizsgált témakörrel először a 80-as évek elején, fiatal mérnökhallgató koromban találkoztam. Édesapám, aki egy állami beruházó vállalatnak, az UTIBER-nek a jogásza volt, tölem, mint a család akkoriban egyetlen reál tudományokkal foglalkozó tagjától kért segítséget kisajátítási ügyekben. Abban az időben a föld értékének összehasonlító piaci megközelítése még nem volt szokásos, de már elfogadott volt az a tény, hogy az ingatlanok értéke, illetve ára van. Az útépitési célú kisajátításoknál a jogviták állandó témája volt az, hogy a földterület árát az útépités inkább növeli, avagy csökkenti? Az egyik érvelés szerint út által a kérdéses terület jobban megközelíthető, azaz értékesebb lett – míg a másik oldal azt hangoztatta, hogy az építés porral, zajjal, kényelmetlenséggel jár, és az elkészült úton a majd forgalom is zavaró hatású lesz. Már ekkor is világos volt, hogy ugyanazt a tényt a két ellenérdekelt fél két irányból nézi, ami az egyik számára kedvező, a másik számára kedvezőtlen hatást jelent. Később, gyakorló igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként, már a piaci viszonyok között szembesültem a környezeti hatások által okozott (vagy okozni vélt) károkkal és annak szélsőséges megítélésével.

Ahogy egyre inkább elmerültem a témában, világossá vált, hogy a Magyarországon alkalmazott ingatlanértékelési szakmai sztenderdek között nincsen olyan irányelv, amely a szakértők és a bíróságok számára a stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének számításának metodológiájára vonatkozna. A későbbiekben is igen sok hasonló esettel foglalkoztam, mint a repülőtéri zaj miatti értékcsökkenéssel, a kilátás megvonásának eseteivel vagy éppen a műemléki besorolás hatásával egy meglévő épület értékére vonatkozóan. Az első hallásra különböző ügyekben egyre inkább fel lehetett ismerni a mintát, amelyet a nemzetközi ingatlanos szakirodalom stigmatizálásnak nevez: egy külső vélt vagy valós hatás az ingatlan fizikai megváltoztatása nélkül is a piacon értékcsökkenést eredményez. Jellemzője ezeknek az ügyeknek, hogy az értékcsökkenés mértéke komoly vita tárgya, mivel nincsen egyértelmű mérési vagy szakértői módszer ennek meghatározására. Tudatosan gyűjtöttem az ilyen eseteket, remélve, hogy több esetkör feldolgozásával az összkép egyre jobban letisztul majd. Úgy vélem, hogy sikerült szintetizálnom a különböző forrásokat és gyakorlati tapasztalatokat, így – különböző részeredmények publikálása után - a jelen doktori tanulmány elkészítése lehetőséget ad ennek a szintetizáló kutatásnak a formába öntésére és közreadására.

Visszatérve a témaválasztásomat alakító motivációra, Magyarországon az elsők között kezdtem a nyolcvanas évek végétől az ingatlanértékelés tudományos vonatkozásaival foglalkozni, egyetemi doktori dolgozatomat „Ingatlanértékelés korszerű módszerekkel” címmel adtam be és védtem meg 1994-ben. Ez a doktori dolgozat képezte az alapját az „Ingatlanértékelés Magyarországon” című egyetemi jegyzetnek, amelyet – többször átdolgozva – eddig mintegy hatezer példányban értékesítettek és jelenleg is a hazai ingatlanértékelés oktatásának egyik alap-tankönyve. Az első megjelenés óta eltelt huszonhat évben azonban az ingatlanokkal, az ingatlanpiaccal kapcsolatos közfelfogás is jelentősen változott, átalakult. Az emberek sokkal jobban értik a piaci viszonyokat, a pénz időértékét, a kereslet-kínálat törvényeit, mint a piacgazdaságra való áttérés kezdetén. A világ is megváltozott: alapvető ingatlanpiaci axiómák dőltek meg a nagy ingatlanpiaci válsággal, ennek megfelelően az ingatlanértékelés nemzetközi szabályai is folyamatosan módosulnak. Új igények és új módszertanok jönnek létre, a finanszírozók elvárásai pedig mind szigorúbbak lesznek. Így az értékelés évtizedekkel ezelőtti „korszerű módszerei” már nem is annyira korszerűek, célszerű volt tehát a régi tudást újra elővenni, leporolni, frissíteni.

Doktori dolgozatom tehát az ingatlanértékelés tudományának egyik izgalmas kérdéskörével, a stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésével foglalkozik. Az erre vonatkozó tanulmányban óhatatlanul is foglalkozni kell az ingatlanértékelés egészével, annak alapelveivel, módszereivel, szabályozásával, hiszen ezek nélkül a kiválasztott részterület nem értelmezhető. Így, ezzel a témaválasztással módomban nyílik a negyedszázaddal ezelőtt elkezdett kutatómunka összegzésére, áttekintésére és – ha szükséges – a korábbi megállapítások revíziójára is.

E helyütt szeretnék köszönetet mondani azon professzoraimnak, akik ennek az akkoriban ismeretlen tudományterület felé irányítottak és támogatták munkámat. Elsősorban köszönettel tartozom az Építéskivitelezési Tanszék tanáranak, Sarlós Miklósnak, aki a nyolcvanas évek végén az ingatlanértékelés irányába fordított, és aki ösztönzött az egyetemi doktori cím megszerzésére. Az ingatlan-értékelésre vonatkozó kutatásomat néhai Detrekői Ákos, a BME későbbi rektora, valamint néhai Klafszy Jenő egyetemi tanárok pártfogolták, szembe menve azzal az akkori vélekedéssel, hogy ennek a témának nincsen tudományos vonatkozása. Már ebben az időben is számíthattam Horváth Kálmán professzor támogatására, akinek szakmai segítsége a későbbi pályámon is elkísért, amiért őt külön köszönet illeti. Hálás köszönettel tartozom néhai dr. Lévai Jenőnek, az ingatlanszakma „Jenő bácsijának”, aki oktatási tevékenységemet a kezdetektől ösztönözte, és akinek lesújtó halálhírét a dolgozatom készítése közben kaptam meg. Köszönettel tartozom továbbá tanszéki kollégáimnak, Mályusz Levente tanszékvezetőnek, Hajdu Miklósnak és Rostás Zoltánnak együttműködésükért, ötleteikért és támogatásukért.

A dolgozatom mottójául egy Nietzsche-től származó idézetet választottam. Az „Imigyen szól a Zarahustra” szövegből azt a részt emeltem ki, amelyben a beszélő szerint az ember az által válik emberré, hogy értékkel dolgokat. A dolog attól válik azzá, ami, hogy értékítéletet párosítanak hozzá. Az ember értékkel, kiértékel, elemel, ítéletet mond: a mottó szövegébe bármely előző ige behelyettesíthető lenne. Az ingatlan-értékelés speciális szakmaként ugyanúgy lefedi a fenti cselekvéseket: a meg szemlélt ingatlanról véleményt nyilvánít a szakértő. Erre a véleményezésre persze kötött szabályok érvényesek, és a legfontosabb szabályok egyike, hogy nem személyes ítéletet, hanem a közösség, a piac ítéletét kell elkészítenie, illetve modelleznie. A vélemény-nyilvánításnak a skálája azonban egyszerű: az ingatlanértékelő csak a „pénz” dimenzióban dolgozik. Míg Nietzsche nem korlátozza a dolgok értékelését egyik vagy másik dimenzióra, az ingatlanértékelő közvetlenül nem foglalkozik olyan fogalmakkal, mint „szépség”, „hasznosság”, „jószág”. Az ingatlan-értékelő megelégszik azzal, hogy ezeknek és más, értékjelző fogalmaknak - a világ mai állapotában - a közös mérésére a pénzt használjuk. Témánk szempontjából ez többször lesz zavaró, hiszen a stigmatizált ingatlanok értékelése éppen ezt a közmegállapodást, a pénzben való mérhetőség kérdését feszegeti.

Az ingatlan-értékelés jól szabályozott, jól körülírt szakma. Célja annak modellezése, becslése, hogy egy-egy ingatlan vagy egy ingatlanportfolió – adott körülmények között – milyen áron cserélhet gazdát. A modellalkotás módszerei sokrétűek és azt hivatottak leképezni, ahogyan az érdekelt felek várhatóan megállapodást kötnek vagy köthetnének. A módszerek folyamatosan fejlődnek, követve a technológia, a megrendelői igények és a piac változásait. Az új módszerek lehetőséget adnak arra, hogy pontosabb és szabatosabb modellek készüljenek, vagyis jobb és jobb értékeléseket lehessen előterjeszteni.

Ugyanakkor a stigmatizált ingatlanok értékelésének és értékesítésének problematikája nem egyszerű módszertani kérdés, hanem a fenntarthatósági és egyúttal nemzetgazdasági probléma. Napjaink részévé vált a környezettudatosság, a társadalom valamennyi tagja és a tudomány egyaránt érzékenyebb a környezetszennyezésre. Az egyes szennyező források által okozott,

különböző jellegű károsodásoknak az emberekre, a környezetre, a gazdaságra gyakorolt hatásait a vonatkozó tudományterületek részletesen vizsgálják. A fenntarthatóságra vonatkozó tudományos figyelem egyelőre azonban nem fordult az ingatlanszektor felé: nincsen még alaposan feltárva az a hatásmechanizmus, amit egy szennyező forrás a környező ingatlanok piaci értékére gyakorol. A téma a környezettudatosság erősödése miatt vált időszerűvé, azért is, mert a különböző szennyező-források piaci értékre gyakorolt negatív hatását az ingatlantulajdonosok felismerték, és egyre nagyobb számban folyamodnak kártalanításért vagy kártérítésért. Sajnos, a környezet-szennyező forrás beruházására, telepítésre vonatkozó hatásvizsgálatokban a szomszédos ingatlanokra vonatkozó értékcsökkenési tényező nem szerepel, míg a telepítés utáni jogvitában egymásnak ellentmondó, gyakran túlzó értékítéletek jelennek meg. Az ilyen vitákból minden fél csak vesztesen kerülhet ki: a beruházó bármely összeget terven felüli ráfordításként értelmez, míg a környező ingatlantulajdonosok – az erősebb beruházóval szemben – bármilyen kártérítést is kevésnek érznek. A társadalmat, illetve a bíróságokat pedig terhelik az ilyen, néha évtizedekig elhúzódó, parttalan viták. Az ingatlanok értékcsökkenésének előzetes számszerűsítése mind nemzetgazdasági, mind az egyes projektek szintjén fontos tényező lenne, amelynek ismerete nélkül nem lehet (nem szabadna) elvégezni a felelős döntés-előkészítést.

A dolgozat célja az, hogy rendszerezze, egységbe foglalja a stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének számítási módszereit, és megoldásokat adjon a stigmatizált ingatlan értékcsökkenésének meghatározására.

A stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének témakörét még nem vizsgálták Magyarországon. Nem alakult ki szakértői konszenzus sem magáról a problémáról, sem a probléma lehetséges szakértői megközelítéséről. Ez a hiány mind a döntéshozatali szinteken, mind pedig a piaci szereplő szintjén bizonytalanságot okoz, rossz döntéseket szül, felesleges erőforrásokat (pereskedés, kárrendezés) mozgat meg, valamint a projekteknel lényeges időbeli csúszást okoz.

A dolgozat jelentősége elsősorban annak összegző, analizáló és szintetizáló hatásában van. Rámutatok arra, hogy igen széles módszertani eszköztár áll rendelkezésre az ilyen esetek értékelésére; egyes esetekhez, mint például a repülőtéri zaj stigmatizáló hatásának értelmezéséhez, már évtizedekre visszanyúló nemzetközi tapasztalat halmozódott fel. A dolgozatban bemutatom ennek a tapasztalatnak a lehetséges hazai felhasználását, segédletet adva az értékelő szakmának a megfelelő módszertan kiválasztására.

A dolgozatban számba veszem a hazai gyakorlatban felmerülő stigmatizáló hatásokat és a korábbi kutatások eredményeit felhasználva jellemzem ezek értékcsökkenésének mechanizmusát és nagyságrendjét. A dolgozat jelentősége másodsorban abban áll, hogy az intenzív szakirodalmi áttekintés eredményeként a különböző esetekre nézve látható az értékcsökkenés mértékének várható tartománya, ingadozása. Ennek a részletes analízisnek az alapján kidolgoztam egy, a teóriákat összegző elméletet, a szűrőelméletet, amely szisztematikusan kezeli, magyarázza az értékcsökkenő hatásmechanizmust.

A hazai körülmények, elsősorban az ingatlanpiaci adatbázisok hiánya speciális értékelési környezetet teremtenek, a nemzetközi mintákat nem lehet egy az egyben lemásolni. A piaci szereplők és a szakmabeliek számára tehát, a stigmatizált ingatlanok széles körén elvégzett vizsgálataimra támaszkodva, kidolgoztam egy új, könnyen alkalmazható összehasonlítási módszert, a stigma-pecsét módszert. Dolgozatom további fontos eredménye ennek a módszernek a kidolgozása és közzététele, amellyel az értékcsökkenés relatív mértékét meg lehet ítélni, azt skálázni lehet. Ez nem csak egy szakértői iránymutatás, hanem piaci

szemléletformáló eszköz is, amelynek bevezetése a fent mondott bizonytalanságokat csökkentheti. Lehetőség nyílik a stigmatizáló beruházás hatásainak előre becslésére, tervezésre, ezzel a beruházás által okozott esetleges értékcsökkenésről szóló társadalmi diskurzus mederben tartására; lehetőség nyílik a szakértői viták által okozott, már említett erőforrás-pazarlás csökkentésére és ezzel az eszközzel – véleményem szerint – az ingatlanpiaci szereplők alkalmat kapnak arra, hogy részt vegyenek egy közös tanulási folyamatban és kiegyenlítsék a jelenleg még jelentős eltéréseket, amelyek a stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének meghatározásakor mutatkoznak.

2. A disszertáció felépítése

A disszertáció első fejezetében a kutatás háttérének, céljának és jelentőségének ismertetése után a „stigmatizált ingatlan” fogalmat járom körbe, és terjesztem ki. A második fejezetben (2. fejezet: A stigmatizált ingatlanok értékelési módszerei) bemutatom az ilyen jellegű ingatlan-értékelés tradicionális és modern módszertanát. A dolgozat 3. fejezetében (3. fejezet: A stigmatizált ingatlanok egyes esetei) tételesen megvizsgálom a szakirodalomban, a közbeszédben előforduló lehetséges eseteket, azok jellemzőit, hasonlóságait és különbségüket. A hazai gyakorlatban több olyan eset fordul elő, amelyeket korábbi munkám során részletesen is vizsgáltam, ezekről bővebben írok - majd a nemzetközi szakirodalomban tárgyalt egyéb jelentős ingatlanpiaci stigmákkal foglalkozom. A dolgozat 4. fejezetében (4. fejezet: Következtetések) szisztematikusan, a lehetséges szempontok szerint rendszerezem ezeket a szakirodalmi eseteket. Ennek a rendszernek az alapján, az értékelői szakirodalomban adott definíciókat vizsgálva és összegezve, új, átfogó definíciót közlök, amely általánosítja és világosan behatárolja a stigmatizált ingatlanok körét. Dolgozatomnak ebben a fejezetében bemutatom azt a modellt, amely a stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének mechanizmusát írja le. Az általam „szűrőmodellnek” elnevezett koncepció magyarázza a piaci értékcsökkenés folyamatát és mértékét. Végül bemutatok egy általam kidolgozott, könnyen érthető és alkalmazható összemérési módszert, a stigma-pecsét módszerét, valamint annak felhasználását egy-egy eset számítására.

3. Kutatásmódszertan

Kutatói munkám során alapvetően három típusú forrást használtam fel. Ezek a források a következők voltak:

- Nemzetközi szakirodalom az értékelés módszertanára,
- Nemzetközi szakirodalom az egyes esetkörökre,
- Hazai gyakorlati tapasztalatok.

Az első forráscsoport az ingatlanszakmai szakfolyóiratokban, publikációkban és az egyes szakmai szervezetek anyagai között találhatóak. Ebben a körben lelhetőek fel az ingatlanszakmai iránymutatások az ingatlanpiaci stigmákkal kapcsolatosan. Meghatározó a nemzetközi szakirodalomban a nem-tradicionális értékelési modellek bemutatása, elemzése. A második forráscsoportban rendkívül sok határterületről találhatóak anyagok, az építészet, az urbanizmus, a közlekedéstudományok, a környezetvédelem, az alkalmazott matematika, az informatika és egyéb területek kutatói készítettek elemzéseket egy-egy meghatározott esetkőről vagy alkalmazásról. Ez a forráscsoport szinte naponta bővül egy-egy új elemzéssel, hiszen az alkalmazható modellek és az egyre könnyebben elérhető adatbázisok (Big Data) a kutatók számára tág teret nyitnak az újabb és újabb publikációknak. A hazai gyakorlat megismerésére részben szakértői tevékenységem, részben a különböző ingatlanszakmai

fórumokon való eszmecserék során nyílt lehetőségem, különösen, mivel a témában 2012 óta közreadott publikációim okán a hasonló módszertani problémával találkozó szakértőtársaim rendszeresen kérnek fel konzultációkra.

A források alapján különböző eset-köröket tanulmányoztam, elsősorban részesítve azokat, amelyek a hazai gyakorlat számára kiemelt problémát okoznak. A dolgozatban hazai tapasztalatok alapján tárgyalt esetkörök, stigmatizáló értékcsökkentő hatások a következők:

- Mobil tornyok,
- Repülőterek,
- Kilátáselvonás,
- Városi környezet,
- Építés alatt álló ingatlanok,
- Lakott ingatlanok,
- Közösségi ingatlanok.

A dolgozatban sorra veszem az egyéb szakirodalmi esetek, mint:

- Magasfeszültségű vezetékek,
- Zajhatás,
- Bűz, légszennyezés,
- Pontszerű vegyi szennyezés,
- Hulladéklerakó közelsége,
- Területi építés-hatósági korlátozás,
- Szolgalmi jogok megléte,
- Szellemjárta ingatlanok,
- Szexuális zaklató, bűnöző közelsége.

Foglalkozom még egy sor határterületi témával is, amelyek segítenek jobban megérteni a stigma hatásmechanizmusát.

Az egyes esetkörökre vonatkozó forrásokat az általam elérhető legszélesebb körben elemeztem és igyekeztem szintetizálni. A szintézis eredményeképpen egységes rendszert állítottam fel a különböző stigma-esetkörökre.

A módszertani eszköztár és az egyes esetek publikált eredményei alapján számos részkutatást végeztem egyes módszerek tesztelésére. Vizsgálatokat végeztem

- mintateres összehasonlítással (Hajnal 2017b),
- hedonikus módszerrel (Hajnal 2012a), (Hajnal 2018),
- fuzzy logikán alapuló módszerrel (Hajnal 2014),
- valószínűségi gráf alkalmazásával (Hajnal 2015b),
- hozamszámítási módszerrel (Hajnal 2015c) és
- szakértői véleménykérés (kontingens) módszerével (Hajnal, 2019a), valamint
- funkcióanalízis segítségével készítettem értékelési modellt (Hajnal 2019b).

A kutatásomat és doktori dolgozatom elkészítését nagymértékben segítette a Grant Thornton Valuation Kft. A cég, közösen a BME Építésmérnöki Kar Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszékkal, 2017-ben életre hívta a Vagyoneértékelési Mesterkurzus sorozatot, amely szakmai vezetésére engem kértek fel. A Vagyoneértékelési Mesterkurzus

küldetése, hogy az értékeléssel összefüggésben meglévő hazai és nemzetközi tudás, gyakorlat, információ összegzésre kerüljön; hogy a mesterkurzuson részt vevő hallgatók ennek a tudásnak birtokosai legyenek; hogy a szaktudás a széles szakmai közönség számára elérhető legyen és hogy végeredményben az értékelői szakma társadalmi elismertsége is növekedjen. Az eltelt időszak alatt 10 sikeres eseményt bonyolítottunk le, egy-egy alkalmat az értékelés valamelyik részterületének, az abban való elmélyedésnek szentelve. A Mesterkurzus mindenkori meghívottjai, résztvevői a szakma nagy tapasztalattal rendelkező képviselői, művelői. Több kurzus alkalmával is foglalkoztunk az általam kutatott, ebben a dolgozatban részletesen elemzett témával, annak egyes részkérdéseivel. A szakértői fórum visszajelzéseit beépítettem a folytatólagos kutatásba, a Mesterkurzus megállapításait a dolgozatom megfelelő helyén hivatkozni fogom.

A dolgozatban részletesen leírt előkészítő munka eredményei alapján fogalmaztam meg kutatási munkám eredményeit.

4. Az értekezés új tudományos eredményei

4.1.1. A stigmatizált ingatlan definíciója

A stigmatizált ingatlanoknak nemzetközi szinten számos eltérő definíciót adtak (például Patchin, 1988, Mundy, 1992, Morgan, 1994, Roddewig, 1996 vagy Slovic, 2009). A definíciók ellentmondásosak, egy-egy esetkörhöz, földrajzi helyhez kapcsolódnak. A stigmatizált ingatlanok magyar viszonylatban egyetlen definíciója sincs. Előzőek miatt egységes nomenklatúra kifejlesztése szükséges az ingatlanfejlesztői és értékelői szakma számára, melynek legfontosabb eleme a hazai gyakorlat számára érvényes alábbi definíció.

Definíció: A stigmatizált ingatlan külső, a használókat negatívan érintő valós vagy vélt hatással megpecsételt, megbélyegzett ingatlan. A külső hatás az ingatlan piaci értékét sajátos, többbétegtű szűrön keresztül módosítja, csökkenti.

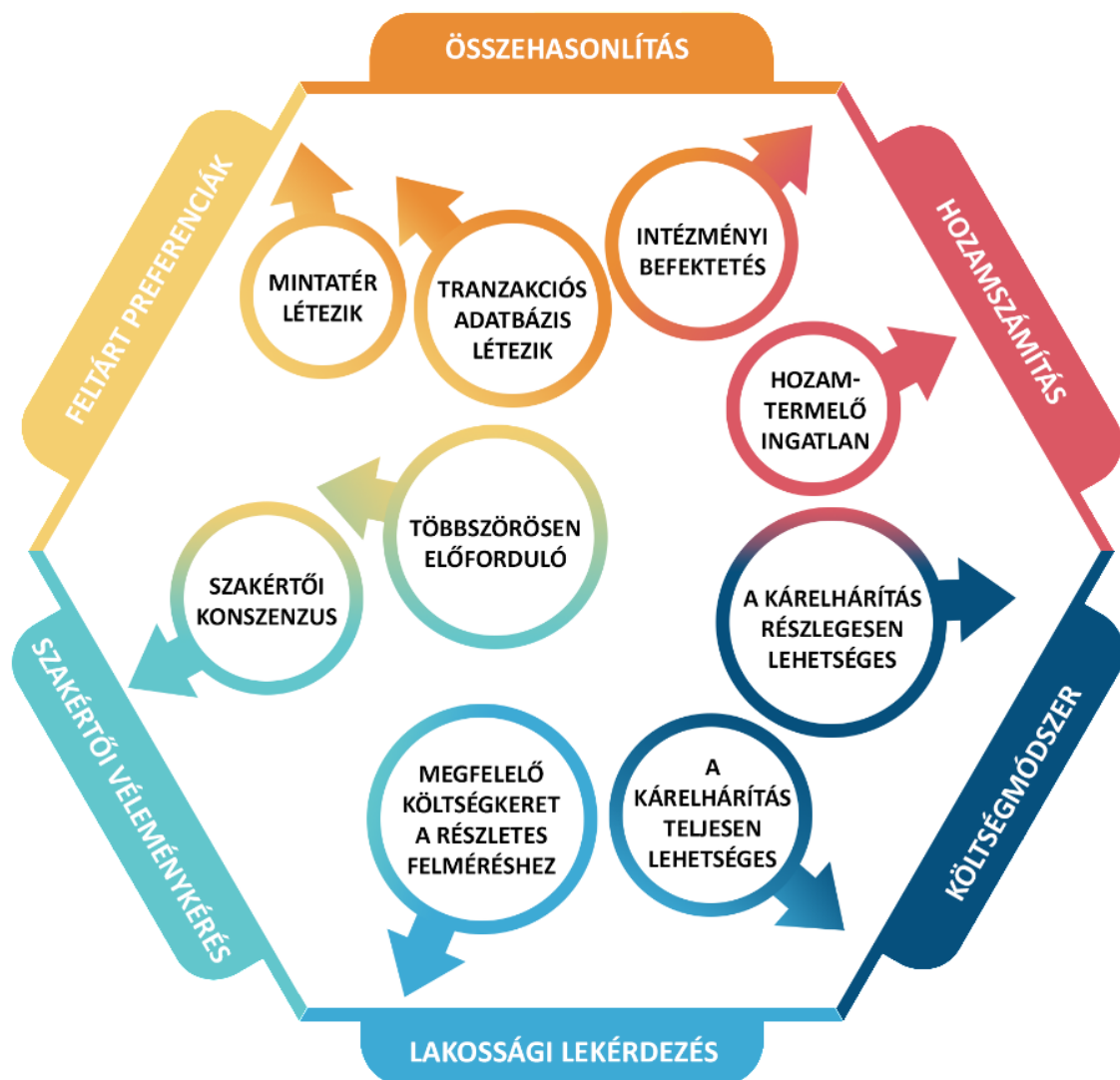
A nemzetközi szakirodalom nem kezeli egységesen a stigmatizált ingatlanokat, a hazai szakirodalomban pedig ilyen meghatározás eddig nem került publikálásra. Ezért a definíció kimondása fontos lépés a további vizsgálatokhoz és egyúttal jelen kutatás határainak kijelöléséhez is.

4.1.2. A stigmatizált ingatlan Piaci Értékének számítására vonatkozó ajánlás

A stigmatizált ingatlanoknak Piaci Értékének meghatározására számos módszert, megoldást kínál a dolgozat 2. fejezetében feltárt nemzetközi szakirodalom. Módszertani iránymutatást találunk a RICS és az USPAP szabályzataiban (RICS, 1995 és IA00, 2001), áttekintést ad a használható módszerekről például Kinnard (1998). Egyes esetkörök és módszertanok tekintetében több tucatnyi módszertani iránymutatás született. Dolgozatomban a szóba jöhető módszereket, azok alkalmazhatóságát részletesen bemutatom és egységes rendszerben csoportosítom. Ezen megközelítések azonban közvetlenül nem alkalmazhatóak a hazai környezetben, a magyar viszonyokra egységesíteni és adoptálni kell a nemzetközi műhelyek munkáját. Szükséges olyan hazai viszonyokra alkalmazható ajánlást kidolgozni, mely alapján az ingatlanértékelők ki tudják választani a megfelelő módszertant.

1. Tézis: *A stigmatizált ingatlanok a Piaci Értékének meghatározásakor használható módszerek kiválasztására hazai viszonyok között érvényes ajánlást dolgoztam ki. Az*

ajánlást az alábbi összefoglaló ábra szemlélteti, kiemelve a hat nagy módszertani csoportot és az értékelési feladat sajátosságait.



A hazai szakirodalomban és gyakorlatban ezidáig ilyen összefoglaló módszertani összefoglaló ajánlás nem készült.

Kapcsolódó publikáció: Horváth & Hajnal, 2014.

4.1.3. Módszer a stigmák értékcsökkentő hatásának összemérésére

Jelenleg nem létezik egységesített nemzetközi módszertan és értelemszerűen nincsen hazai gyakorlat a stigmák értékcsökkentő hatásának összemérésére, mely megnehezíti, vagy lehetetlenné teszi a stigmatizált ingatlanokra meghatározott különböző értékcsökkenések összehasonlítását. A különböző esetkörök szakirodalmából, elemzéséből, hat jellemző dimenziót határoztam meg, amelyek a stigmatizáló hatástól magától függetlenül jelentkeznek. Ezek a dimenziók a következők:

- „tér”: A hatás pontszerű vagy térben kiterjedt, esetleg vonalas műtárgy mentén jelentkezik.
- „idő”: Az előfordulás egyszeri, többször történik, vagy a hatás folytonosan jelentkezik.

- „intenzitás”: A zavaró hatás általában gyengének vagy inkább erősnek minősíthető.
- „komplexitás”: Az eset egy hatás vagy különböző eltérő hatások összességéként jelentkezik.
- „orvosolható-e”: A hatást, az esetet meg lehet-e ráfordítással, egyéb beavatkozással megszüntetni, a beavatkozás teljesen vagy részlegesen képes-e megszüntetni a hatás (hatások) fennállását.
- „mérhető-e”: Az eset tudományos igénnyel leírható-e, van-e mérési módszer, mennyire pontos ez a módszer.

Az egyes dimenziókat pókhálódiaagramon ábrázolva, az esetek karakterisztikáját kapjuk meg – minél nagyobb a lefedett terület, az eset annál „súlyosabb”-nak minősíthető. Ez a pókhálódiagram a STIGMA-PECSÉT, amely gyakorlati összemérési eszközként szolgálhat. A stigma-pecsét több célra is jól használható, így alkalmas:

- különböző stigmák összemérésére,
- különböző helyszínek összemérésére,
- különböző, de azonos módon stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének összemérésére.

2. Tézis: *Módszert dolgoztam ki különböző stigmák értékcsökkentő hatásának összemérésére. Ez a módszer a stigma-pecsét felvétele. A stigma-pecsét alkalmazható különböző stigma-esetek összemérésére, különböző helyszínek összemérésére, vagy különböző, azonos módon stigmatizált, különböző ingatlanok összemérésére.*

Jelenleg nem létezik egységesített nemzetközi módszertan és nincsen hazai gyakorlat a stigmák összemérésére. A stigma-pecsét olyan gyakorlatban jól alkalmazható összemérési módszer, amely adathiányos környezetben (például Magyarországon) lehetőséget teremt a stigma értékcsökkentő hatásának nagyságrendi becslésére.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2017a

4.1.4. Stigmák értékcsökkentő hatásának sorrendje

A stigma-pecsét módszertana – többek között – alkalmas arra, hogy különböző stigmatizált ingatlanok eseteit összemérje. Az esetkörök részletes elemzése alapján, a STIGMA-PECSÉT módszertanával, szakértői panelre támaszkodva állítottam fel a jellemző hazai estek sorrendjét. A pecsétek értékeit az alábbi táblázat tartalmazza.

Stigmatizáló hatás	Pecsét értéke
repülőtér	43
építési korlátozás	39
magasfeszültség	39
szolgalmi jog	39
adótorony	36
hulladéklerakó	36
lakottság	35
vegyi szennyezés	34
kilátás-elvonás	33
zaj	30
légszennyezés	29

Stigmatizáló hatás	Pecset értéke
szellemjárás	28
biológiai	27
rossz szomszédság	27
építés alatt	26

3. Tézis: *A stigma-pecset alkalmazásával, általános hazai eseteket feltételezve a stigma értékcsökkentő hatásának a szakirodalomban és a hazai gyakorlatban előforduló esetekre nézve sorrendet állítottam fel.*

A hazai környezetben egyelőre olyan szakmai vita folyik, amelyben a véleménykülönbségek rendkívül nagy szórást mutatnak. Az általam felállított sorrend behatárolja, leszűkíti ezeket a véleménykülönbségeket.

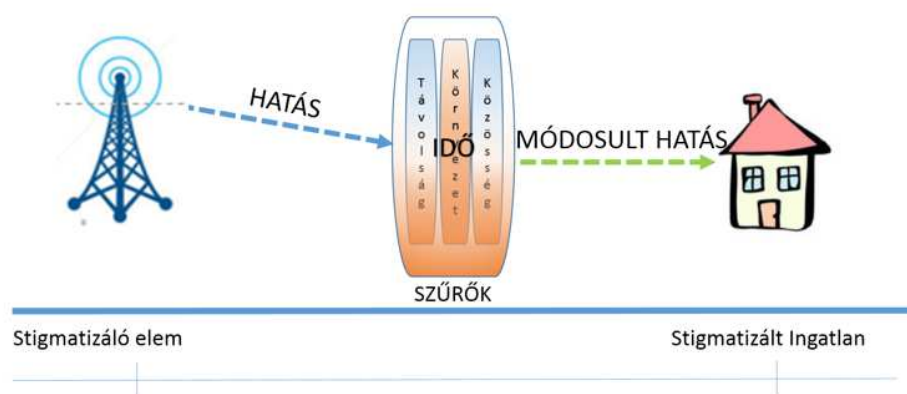
Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2017a

4.1.5. Szűrőelmélet

Új stigmák keletkeznek és eltűnnek. Ami 20 éve nem volt stigma az lehet, hogy ma már az, és ugyanúgy lehet, hogy 15 év múlva nem lesz az. Különböző stigmák, sőt az eltérő ingatlanokon található azonos stigmák vizsgálata eddig egyedi módon történt. A stigma értékcsökkentő mechanizmusának ismerete lehetővé teszi az eltérő ingatlanokon található stigmák egységes kezelését, illetve új stigmák értékcsökkentő mechanizmusának a megértését is.

A stigma miatti érték módosítás a stigmatizáló elem és a stigmatizált ingatlan közötti távolság, a környezet adottságai és a közösségi vélekedés együttesen kezelt és időben változóan értelmezett szűrőjén keresztül valósul meg, a szűrőelmélet lényegét az alábbi összefoglaló ábra mutatja meg legjobban.

Stigma értékcsökkentő hatása: Szűrőelmélet



4. Tézis: *A stigma értékcsökkentő mechanizmusának magyarázatára kidolgoztam a szűrőelméletet.*

A stigmatizáló ingatlanok értékcsökkenési mechanizmusát ezidáig ilyen egységes szemlélettel nem kezelték.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2012b, Hajnal, 2017a

4.1.6. Egyes esetekre vonatkozó megállapítások

A fenti általános téziseim alkalmazásával egyes stigma-eseteket lehet számszerűsíteni. Szükséges, hogy a hazai környezetben minél több ilyen rész-kutatás történjék, amelyek ezt a határterületi témát az ingatlanfejlesztők, az ingatlanértékelők és a szélesebb szakmai közvélemény számára is megfoghatóvá és transzparenssé teszi.

5. Tézis. *Megállapításokat tettem egyes stigma-esetek értékcsökkentő hatásának mértékére vonatkozóan.*

A mobil adótoronyok stigmatizáló hatásáról készített, Kocsér községre vonatkozó elemzésben egy mobil átjátszó-torony ingatlan portfólióra vonatkozó értékcsökkentését, hedonikus elemzés módszerével, 3 %-ban állapítottam meg.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2012a, Hajnal, 2012b

A kilátás-elvonással terhelt ingatlanokra vonatkozó budapesti, delphi módszerrel végzett vizsgálat azt az eredményt adta, hogy a budapesti látványok elvesztése esetében a legmagasabb értékcsökkenés 24 %, amely a legszebbnek ítélt (teljes budapesti) panoráma kitakarását jelenti, míg a részleges kilátás-elvonásnak a mértéke mintegy 11-13 százalékos.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2019a

A Budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér esetében a hirdetési adatbázisból nyert mintán felállított hedonikus modell vizsgálata alapján megállapítottam, hogy a közvélekedésben szereplő rendkívüli, 25 %-os értékcsökkentő hatás nem igazolható, ha ilyen hatás egyáltalán ebben a környezetben létezik, az csak nagyságrenddel kisebb lehet. Megfogalmaztam ennek az elemzésnek a vizsgálatban azt a sejtést is, hogy a magasabb minőségi kategóriájú ingatlanoknál a helyi zajhatás nagyobb értékcsökkenést eredményez, mint a rosszabb minőségű elemek esetében.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2017b

Az úgynevezett romkocsmá-negyed környezeti hatását vizsgálva, szintén kínálati adatbázisra épített, mintateres hedonikus modellel igazoltam, hogy a közvélekedésben szereplő piaci érték növekedés a romkocsmá-negyedben nem létezik. A kínálati árak dekomponálása arra vezetett, hogy a Belső-Terézvárosban a „hely” értéke magasabb, mint a Belső-Erzsébetvárosban. A romkocsmá-negyed felértékelődése helyett a zajról, piszokról és tömegről való általános piaci vélekedés miatt a Piaci Értékek a hasonló adottságú mintatér értékei alatt maradtak.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2018

A lakott ingatlanokra vonatkozóan a hozamszámítás eszköztárával kimutattam, hogy a lakottság értékmódosító hatása az 1 %-tól a 99 %-ig terjedhet, bár a gyakorlati esetek túlnyomó

többségénél ez a sáv ennél szűkebb, de nem korlátozható a szakértői gyakorlatban megadott 40-60 %-os sávra.

Kapcsolódó publikáció: Hajnal, 2015c

A fenti kutatások eredményei bizonyítják, hogy a megfelelően alkalmazott módszertannal, egységes szemlélettel, a szűrőelmélet alkalmazásával a hazai környezetben is kezelhető a stigmatizált ingatlan értékcsökkenésének a kérdése.

5. További kutatási irányok

A stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésével kapcsolatosan számtalan kutatási irányt lehet kijelölni. Az egyes esetek vizsgálata különböző helyszíneken önmagában is végtelen mennyiségű vizsgálat és szakcikk témája lehet (látjuk is, hogy a nemzetközi szakirodalom szinte naponként gazdagodik egy ilyen újabb cikkel). A hazai környezetben az ilyen jellegű kutatások igazán hiánypótlóak lehetnének, az általam kidolgozott és bemutatott elméleti környezet lehetőséget ad arra, hogy a napi gyakorlat szempontjából hasznos elemzések készüljenek és azokat a szakmai közönség és a nagyközönség számára publikálják.

Azt gondolom, hogy ezeken az alapkutatásokon túlmenően három fő elméleti kérdéskör az, amely meghatározó lesz a stigmatizált ingatlanok további kutatásában.

A stigmatizált ingatlanokat ebben a dolgozatban, mint önálló egységeket kezeltem. Az okos város koncepciójának elterjedésével a jövőt a városi szövet együttes értelmezésében kell keresnünk (Z. Karvalics, 2017). A stigma az együtt lélegző város összefonódó társadalmi-gazdasági-urbanisztikai hálójában alkot szálakat, jelent külön szövedéket. A stigma kialakulása, elterjedése véleményem szerint a hálózat kutatás modern eszközeivel vizsgálható részletesebben. Ahogy Barabási írja: A 21. század elejének talán legfontosabb tudományos felfedezése annak meglátása, hogy minden hálózat, rendszer azonos szervezőelv alapján jön létre, és egyszerű, de hatékony szabályok révén működik. (Barabási, 2003). A modern város hálózatában a stigma jelenség összefüggéseit egy eljövendő, ilyen irányultságú kutatás értelmezheti.

A dolgozatomban bemutatott módszerek egy része alkalmas arra, hogy azok alapján öntanuló modelleket fejlesszenek. A mesterséges intelligencia (Artificial Intelligence, AI) már megjelent az ingatlanértékelés hétköznapijaiban, de meggyőződésem, hogy hamarosan a teljes ingatlanpiacot át fogja alakítani, ide értve a piaci árazás hagyományos modelljét is. Talán nem túlzás azt állítani, hogy az ingatlan értékeket az AI határozza majd meg, hasonlóan ahhoz, amit a nemzetközi tőzsdéken látunk. A következő kutatás egyrészt ennek a folyamatnak az előkészítését, másrészt hamarosan annak lekövetését célozhatja majd meg.

Harmadik kutatási irányként a közösségi értékformákra (például az idézett „élményértékre”) ható stigma elemzését tartom fontosnak megjelölni. A dolgozatban vizsgált Piaci Érték és annak változása a stigma hatására egy viszonylag egyszerű, pusztán gazdasági értékalkotás eredménye. A közösségi érték, mint értékforma sokkal több dimenzió mentén alakul ki (Hajdu & Hajnal, 2018). A dimenziók (mint politikai, társadalmi, szakpolitikai stb. dimenziók) mindegyikére gyakorolhat egy stigma hatást, de ezen hatások nem egyértelműen ugyanúgy és ugyanolyan irányba hatnak. Vizsgálandó tehát, hogy valamiféle stigmatizáló hatás milyen mechanizmuson keresztül befolyásolja (befolyásolhatja) egy közösségi ingatlan értékét, illetve jövedelem-termelő képességét.

6. A tézisekhez kapcsolódó publikációk jegyzéke

Hajnal, I. (2012a). Estimation of value modification factor with hedonic modeling: a case study; pp. 199-207. In: Miklós, Hajdu; Mirosław, Skibniewski (szerk.) Creative Construction Conference 2012 : Final Program & Book of Abstracts

Hajnal, I. (2012b). Mobil-adótornyok értékcsökkentő hatása MAGYAR ÉPÍTŐIPAR 3 pp. 1-6. , 6 p.

Hajnal, I. (2015c). Róka fogta csuka: a „Lakott Érték”, In: Bencsik Attila (szerk.) ISZAK 2015 Igazságügyi Szakértői Konferencia. Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara, 2015. pp. 1-7. (ISBN:978-963-12-3909-6)

Hajnal, I. (2017a). Evaluation of stigmatized properties. Organization, Technology and Management in Construction: an International Journal, 9(1), 1615-1626.

Hajnal, I. (2017b). An Investigation of Property Value Impairment Caused by Noise, in the Case of the Budapest Ferenc Liszt International Airport, Using a Hedonic Model. Periodica Polytechnica Social and Management Sciences, 25(1), 49-55.

Hajnal, I. (2018). Ruin Pubs in Budapest: Blessing or Curse?. Real Estate Management and Valuation, 26(3), 51-59.

Hajnal, I. (2019a). Market value of the view restriction. Organization, Technology and Management in Construction: an International Journal, 11(1), 1925-1932.

Horváth, K., & Hajnal, I. (2014). Value impairment of contaminated real estate. Periodica Polytechnica Social and Management Sciences, 22(2), 141-148.

7. Hivatkozások a tézisfüzetben

Barabási, A. (2003): Behálózva: A hálózatok új tudománya. Magyar Könyvklub.

Hajdu, M., & Hajnal, I. (2018). Market Evaluation of Museum Buildings. Periodica Polytechnica Architecture, 49(1), 59-65.

Hajnal, I. (2014). Continuous Valuation Model for Work-in-progress Investments with Fuzzy Logic Method. Procedia Engineering, 85, 206-213.

Hajnal, I. (2015a). Appraisal of Work-in-Progress Buildings, PROCEDIA ENGINEERING 123: pp. 224-232.

Hajnal, I. (2015b). The determination of the market value of works in progress with probability graphs. Organization, technology & management in construction: an international journal, 7(2), 1271-1279.

Hajnal, I. (2019b). Value Methodology in the Real Estate Practice. In: Hajdu, Miklós; Skibniewski, Mirosław (szerk.) Creative Construction Conference 2019: Proceedings, Budapest, Magyarország Diamond Congress Ltd., (2019) pp. 523-528.

IAOO (2001) Standard on the Valuation of Properties Affected by Environmental Contamination; IAAO, Chicago, 2001

Kinnard, W. N. Jr. (1998); *The Cutting Edge* (The valuation of contaminated properties and associated stigma: a comparative review of practice and thought in The United States of America, the United Kingdom and New Zealand); RICS Research, 1998

Morgan, R. M. (1994). The Expansion of the Common Law Duty of Disclosure in Real Estate Transactions: It's Not Just for Sellers Anymore. *FLA. BJ*, 68, 28.

Mundy, B. (1992). The impact of hazardous materials on property value, revisited; *The Appraisal Journal*, vol. 60, no. 4, pp 463-471.

Patchin, P. J. (1988). Valuation of Contaminated Properties. *Appraisal Journal*, 56(1).

RICS (1995): RICS Guidance Note 2. in the RICS Valuation and Appraisal Manual, RICS London,

Roddewig, R. (1996). Stigma, environmental risk and property values: 10 critical inquiries. *Appraisal Journal* (Oct.) 375-387.

Slovic, P. (2009). Talking About Recycled Water—and Stigmatizing It. Decision Research Report No.15-01 Eugene, Oregon: Decision Research March, 2009

Z Karvalics, L. (2017). Okos városok: a dekonstrukciótól a hiperkonstrukcióig. *INFORMÁCIÓS TÁRSADALOM: TÁRSADALOMTUDOMÁNYI FOLYÓIRAT*, 16(3), 9-22.