

ELK 17/2017/2017

Gazdasági Bizottság  
részére

Helyben

Tárgy: Hozzájárulás értékbecslői díj megfizetéséhez

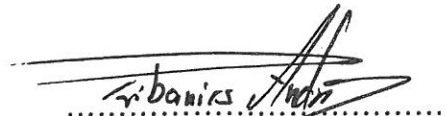
Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármester Hivatal Közponi Iktató 2		
Iktatószám: XIX-482-3/17		
2017 MÁRC 29.		
előszám:	meléklet:	előadó:
XIX-482-2/17	db	H.B. SZ.

ra

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Alulírott **Pribanics András** (születési hely, idő: ..... , anyja neve:  
lakcíme: 1113 Budapest, Róf utca 2. alagsor 3.) vállalom, hogy a 1113  
Budapest, Róf utca 2. alagsor 2-3. szám alatt lévő lakások értékbecslési díját  
megfizetem.

Budapest, 2017. március 28.

  
.....  
**Pribanics András**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA**  
**GAZDASÁGI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

---

**Kivonat**

**a Gazdasági Bizottság 2017. március 22-i  
nyilvános jegyzőkönyvéből**

**158/GB/2017. (III. 22.) Határozat**

”  
...

b) A Gazdasági Bizottság 12 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest, XI. ker. hrsz.:4585/9/A/3) Róf utca 2. alagsor 3. szám alatti - 1 szoba komfortos komfortfokozatú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű - és a Budapest, XI. ker. (hrsz.:4585/9/A/2) Róf utca 2. alagsor 2. szám alatti -1 szoba, komfortos komfortfokozatú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű - lakást Pribanics András bérlő részére elidegenítésre **kijelöli** azzal a feltétellel, hogy az értékbecslés költségét megtéríti.

A Bizottság felkéri a Lakásgazdálkodási Osztályt az ingatlanforgalmi értékbecslés megrendelésére.

A Bizottság döntését a 20/2015. (IV.29.) XI.ÖK számú rendelet 5. § 1. bekezdése alapján hozta meg.

”

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Csernus László elnök



## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BUDAPEST, XI. KERÜLET RÓF UTCA 2. ALAGSOR 3.  
(HRSZ.: 4585/9/A/3) SZÁM ALATTI 29 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS  
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. április 6-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	29 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	300.000,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>8 700 000 Ft</b>

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is. A használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 615/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	8 700 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	570 000 Ft

Budapest, 2017. április 12.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Képviselet: 06-30-47-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

DR. DÖMÉNY PÉTER  
értékbécselő  
eng. szám: 2209/2013



**KIINDULÁSI ALAPADATOK****Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4585/9/A/3 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Róf utca 2. alagsor 3. szám alatti **lakás** megnevezésű ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a Domconsult Bt (1025 Budapest, Vöröstorony u. 10.) szakértő céget a nevezett ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

**Az értékeléshez felhasznált információk**

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot, valamint a társasházi alapító okirat műszaki mellékletének vonatkozó részletét.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

**Helyszíni szemle**

2017. április 6-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

**Rejtett hibák, körülmények**

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

**Korlátozások**

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.



**FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK****Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonerőtelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem ( különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai ) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkövetések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

A vagyonerőtelés a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.



Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
  - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos



értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén

jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az ÉKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Róf utca 2. alagsor 3.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	4585/6/A/3
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	409 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	21 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	615/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

A vizsgált területre van hatályos szabályozási terv, az ingatlan közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület övezetébe tartozik.

Az övezeten belül az adott ingatlanra az I-XI/K övezeti besorolás szerinti telekalakítási, illetve beépítési előírások vonatkoznak.



**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

Az értékelt ingatlanrész Budapest XI. kerület Szentimreváros városrészében, a Nagyszőlős út közvetlen közelében, csendes, kertvárosias környezetű részen helyezkedik el. A telektömb határoló utcái a Bocskai út, Ibrahim utca, a Róf utca és Laufenauer utca.

A tárgyi ingatlan egy zártosrú beépítésű, előkertes, fszt. + magASFöldszint + 3 emelet kialakítású társasház utcafronti szintjén helyezkedik el.

A környéket érintő tömegközlekedési viszonylatok a Bocskai úton illetve a Nagyszőlős úton vannak. Megállók mintegy 5-10 perces járó távolságra vannak.

A kerület kezelésében lévő utcában a parkolás ingyenes, kevés számú parkoló van kiépítve.

Az utcában nincs jelentős gyalogos forgalom, a környezetében szolgáltató egységek, kiskereskedelmi üzletek nem találhatóak.

**AZ ÉPÜLET ADATAI****Az ingatlan ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező lakás az alagsorban helyezkedik el. Az épület földszint + 3 emelet lakóépület, amely a telken a Róf utca felé néhány méter széles előkertet hagyva létesült.

A lakás nettó alapterülete: 29 m<sup>2</sup>.

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 8 év. Az épület alagsor – földszint - 2 emelet kialakítású.

Jelen értékelés tárgya társasház belső udvarára néző oldalon lévő alagsori lakás. A tárgyi ingatlan ajtaja a lépcsőházból utcáról nyílik.

Az épület lépcsőházából belépve, a csatolt alaprajztól eltérő elrendezésű lakás előterébe jutunk, ahonnan jobbra (a korábbi kamra helyén) WC nyílik. A bejárattal szemben – az egykori konyha helyén – a jelenlegi bérlő alakította ki a fürdőszobát, balra az előszobából (falátöréssel) nyitotta meg a konyhával egy légtérben lévő lakószobát. Az alaprajzon „búvóterként” jelölt – alacsony belmagasságú – helyiséget lefalazták, nem képezi a lakás részét. A szoba egy rész így is 1,90 m alatti belmagassággal rendelkezik.

Valamennyi helyiség magas színvonalon, igényesen felújított, mázas kerámia járólappal fedett, a fürdőszoba csempézett. A konyhában új konyhabútort és elektromos főzőlappal rendelkező sütőt építettek be.

A lakószoba padozata a helyiségnek az ablak felőli oldalán lévő konyhai részen járólappal fedett, a hálószobai rész szalagparkettával burkolt, a falak festettek, a fűtést gázkonvektor, a melegvizet elektromos bojler biztosítja.

Az albetét önálló mérőórákkal rendelkezik. A közelmúlt felújítása ellenére a szobában máris beázás, vizesedés nyomai jelentkeznek, melyek feltehetően az épület elavult szigetelésének hiányosságaira vezethetők vissza.

A lakás, az elmúlt években – a bejárásakor elmondottak alapján – végrehajtott felújításainak köszönhetően kiváló állapotban van, a vizesedések, nedvesedések azonban a szigetelés hiányosságai miatt várhatóan rendszeresen jelentkező problémát jelentenek a jövőben is.



**ÉRTÉKELÉS**

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozam-alapú számítás módszerét alkalmaztuk. Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásának első lépéseként az elhelyezkedés, méret és komfortfokozat (felszereltség) tekintetében összehasonlítható lakásokra vonatkozó eladási árakat igyekeztünk feltárni. Tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó információkhoz részben sikerült hozzájutnunk, ezért a kínálati árakat is megvizsgáltunk. A fellelt adatok közül kiválasztottuk azokat, amelyek egyes paramétereiket tekintve az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonlóak. Ezután az adatokban további szűkítést hajtottunk végre, s a tételes összevetéshez olyan ajánlatokat használtunk fel, amelyek az ingatlanról a lehető legtöbb információt tartalmazták. Az összehasonlításba bevont ingatlanokat személyesen nem tekintettük meg (ez az azonosítást lehetővé tevő címadatok hiányában illetve egyéb körülmények miatt nem is lett volna lehetséges), de igyekeztünk róluk a lehető legtöbb információt megismerni. Ehhez esetenként a közzétett fényképfelvételek, valamint az ajánlattevő referensétől telefoni konzultáció során kapott felvilágítás voltak segítségünkre. Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítások során kíséreltük meg kezelni annak érdekében, hogy a becser-ték pontossága az elfogadható keretek között maradjon.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből). Az értékelés során az önkormányzati adatbázisból származó tényadatokat is használtunk, ezek adatait a súlyozásnál is jelentősebb mértékben érvényesítettük.

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.



## AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	XI. Róf utca 2. alagsor 3.	XI. Ibrahim u.	XI. Daróczi u.	XI. Kanizsai u.	XI. Budaörsi út
Leírás	Társasház alagsori szintjén lévő felújított, jó állapotú gázkonvektoros lakás	2. emeleti, újszerű állapotban lévő, házközponti fűtéssel rendelkező, erkélyes egyszobás garzonlakás	Egyszobás, erősen felújítandó cserépkályhás magasföldszinti lakás	Másfél szobás, felújított állapotú, gáz cirko fűtésű lakás	Egyszobás felújítandó, komfortos, gáz héra fűtésű 2. emeleti lakás
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2017 április	Ingatlan.com 2017 április	Tényadat 2016 12 hó	Tényadat 2016 09 hó
Terület m <sup>2</sup>	29	32	37	49	42
Tényadat		20 900 000 Ft	21 900 000 Ft	17 690 000 Ft	10 500 000 Ft
Fajlagos alapár		653 125 Ft	591 892 Ft	361 020 Ft	250 000 Ft
Módosító tényezők					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		-15%	-15%	0%	0%
Adat időpont miatti korrekció					
Funkcionális eltérés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Kiigazított fajlagos ár		555 156	503 108	361 020	250 000
Alapterület	29	hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
korrekció		0%	0%	-5%	-3%
Elhelyezkedés, fekvés		emeleti	magasföldszinti	2. emeleti	2. emeleti
korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Megközelítés, parkolás		azonos	azonos	rosszabb	rosszabb
korrekció		0%	0%	3%	5%
Alaprajzi kialakítás		azonos	azonos	jobb	hasonló

korrekció		0%	0%	-5%	0%
Fűtés	konvektor	házközponti	cserépkályha	cirko	héra cserépkályha
korrekció		-3%	5%	0%	0%
Műszaki állapot	jó állapotú, vizesedik	jobb	rosszabb	jobb	rosszabb
korrekció		-8%	12%	-15%	5%
Piaci helyzet		azonos	azonos	jobb	rosszabb
korrekció		0%	0%	-5%	5%
Felszereltség		jobb	azonos	jobb	hasonló
korrekció		-5%	0%	-5%	0%
Jogi helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruktúra		azonos	azonos	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Épület állaga		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		-31%	7%	-42%	2%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		383 058	538 326	209 392	255 000
Súlyszám %		20%	20%	30%	30%

*Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:*

*324.000.- Ft / m<sup>2</sup>*

*Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:*

*9.400.000.-*



Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

A 1113 Budapest XI. Róf utca 2. alagsor 3. alatti 4585/9/A/3 helyrajzi számú értékelt ingatlan társasházi tulajdoni hányadot is képviselő lakás. A jogszabályok szerint a társasházhoz tartozó földterület valamennyi tulajdonos közös tulajdonában van, nem osztható, azzal egy-egy tulajdonostárs önállóan nem rendelkezhet. A közös telektulajdon eszmei tulajdoni hányada osztja az albetét sorsát, külön nem forgalomképes. (Amennyiben egy társasházi formában működő ingatlannál lehetőség van egyes telekrészek kizárólagos használatára, az a Földhivatalban bejegyeztethető, de tulajdonjog a kizárólagosan használt földterületre társasházi ingatlan esetén nem szerezhető.)

Telek mérete m <sup>2</sup>	409
Tulajdoni hányad	0,0615
Az albetéthez tartozó telek m <sup>2</sup>	25,1535
Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	45 000
Korrektció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	570 000



<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN</b>
---

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület (m2)		29
Bérleti díj		58 000 Ft
Kihasználtság		70%
Figyelembe vehető bevétel		487 200 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	24 360 Ft
Felújítási költségalap	5%	24 360 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	9 744 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	9 744 Ft
Összes éves költség		68 208 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		418 992 Ft
Tőkésítési ráta		6,0%
Tőkésített érték		6 948 458 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>6 900 000 Ft</b>

#### Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2017 április	0,33%
tranzakciós költségek	2017 április	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,20%
típus kockázat		2,00%
regionális kockázat		2,00%
hozamráta		<b>6,03%</b>

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatalosan eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – tekintettel arra a ritka esetre, hogy mindkét módszer azonos értéket eredményezett – 70-30 % súlyozást vettünk figyelembe.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	9 400 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	70%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	6 900 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan egyeztetett értéke	8 650 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>8 700 000 Ft</b>

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is. A használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Az ingatlan felépítményének értéke	8 700 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	570 000 Ft

Budapest, 2017. április 12.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523147-0-43

  
KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

  
DR. DÖMÉNY PÉTER

értékbecsülő

eng. szám: 2209/2013

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

BUDAPEST, XI. KERÜLET, RÓF U. 2. ALAGSOR 2.  
( HRSZ.: 4585/9/A/2) SZÁM ALATTI 21 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS  
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. április 6-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	21 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	290.000,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>6 100 000 Ft</b>

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is. A használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 445/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	6 100 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	410 000 Ft

Budapest, 2017. április 12.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 11573147-5-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

DR. DÖMÉNY PÉTER  
értékbecslő  
eng. szám: 2209/2013



**KIINDULÁSI ALAPADATOK****Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4585/9/A/2 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Róf utca 2. alagsor 2. szám alatti **lakás** megnevezésű ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a Domconsult Bt (1025 Budapest, Vöröstorony u. 10.) szakértő céget a nevezett ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

**Az értékeléshez felhasznált információk**

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot, valamint a társasházi alapító okirat műszaki mellékletének vonatkozó részletét.

Beszereztük: a szabályozás tervek másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

**Helyszíni szemle**

2017. április 6-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

**Rejtett hibák, körülmények**

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

**Korlátozások**

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszábbal ellentétben.



Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztxenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőt, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
  - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos



értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén

jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelállítási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az ÉKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

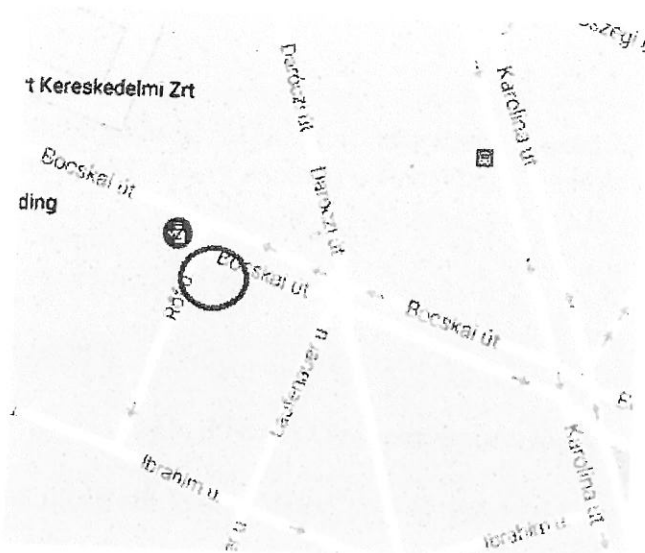


## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Róf utca 2. alagsor 2.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	4585/6/A/2
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	409 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	21 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	445/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

A vizsgált területre van hatályos szabályozási terv, az ingatlan közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület övezetébe tartozik.

Az övezeten belül az adott ingatlanra az I-XI/K övezeti besorolás szerinti telekalakítási, illetve beépítési előírások vonatkoznak.

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

Az értékelt ingatlanrész Budapest XI. kerület Szentimreváros városrészében, a Nagyszőlős út közvetlen közelében, csendes, kertvárosias környezetű részen helyezkedik el. A telektömb határoló utcái a Bocskai út, Ibrahim utca, a Róf utca és Laufenauer utca.

A tárgyi ingatlan egy zárt sorú beépítésű, előkertes, fszt. + magassföldszint + 3 emelet kialakítású társasház utcafronti szintjén helyezkedik el.

A környéket érintő tömegközlekedési viszonylatok a Bocskai úton illetve a Nagyszőlős úton vannak. Megállóik mintegy 5-10 perces járó távolságra vannak.

A kerület kezelésében lévő utcában a parkolás ingyenes, kevés számú parkoló van kiépítve.

Az utcában nincs jelentős gyalogos forgalom, a környezetében szolgáltató egységek, kiskereskedelmi üzletek nem találhatók.



**AZ ÉPÜLET ADATAI****Az ingatlan ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező lakás az alagsorban, félszuterén szinten helyezkedik el. Az épület földszint + 3 emelet lakóépület, amely a telken a Róf utca felé néhány méter széles előkertet hagyva létesült.

A lakás nettó alapterülete: 21 m<sup>2</sup>.

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 80 év. Az épület alagsor – földszint - 2 emelet kialakítású.

Jelen értékelés tárgya az utcafront felőli oldalon lévő alagsori lakás. A tárgyi ingatlan ajtaja a lépcsőházból utcáról nyílik.

Az épület lépcsőházi bejáratába belépve, a közös terület részét képező folyosóról baloldalon – néhány lépcsőn keresztül közelíthető meg ez értékelte albetét. A bejárati ajtó egy másfél négyzetméteres előtérbe nyílik, ahonnan balkéz felől nyílik a zuhanyozós fürdő+WC, szemben a bejárati ajtóval nyílik a konyha, onnan pedig jobbra az egyetlen lakószoba.

Az előtér, fürdő és konyha felújított, mázas kerámia járólappal fedett, a fürdőszoba 2 m-es magasságig csempézett. A konyhába a közelmúltban új konyhabútort és elektromos főzőlappal rendelkező sütőt építettek be.

A lakószoba padozata szalagparkettával burkolt, a falak festettek, a fűtést gázkonvektor, a melegvizet elektromos bojler biztosítja.

Az albetét önálló mérőórákkal rendelkezik. A közelmúlt felújítása ellenére a szobában máris beázás, vizesedés nyomai jelentkeznek, melyek feltehetően az épület elavult szigetelésének hiányosságaira vezethetők vissza.

A lakás az elmúlt években – a bejárásakor elmondottak alapján – bérlő által végrehajtott felújításainak köszönhetően jó állapotban van, a vizesedések, nedvesedések azonban a szigetelés hiányosságai miatt állandóan és ismételten jelentkező problémát jelentenek a jövőben is.

## ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk. Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásának első lépéseként az elhelyezkedés, méret és komfortfokozat (felszereltség) tekintetében összehasonlítható lakásokra vonatkozó eladási árakat igyekeztünk feltárni. Tényleges adásvételi ügyleteken alapuló megbízható forrásból származó információkhoz részben sikerült hozzájutnunk, ezért a kínálati árakat is megvizsgáltunk. A fellelt adatok közül kiválasztottuk azokat, amelyek egyes paramétereiket tekintve az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonlóak. Ezután az adatokban további szűkítést hajtottunk végre, s a tételes összevetéshez olyan ajánlatokat használtunk fel, amelyek az ingatlanról a lehető legtöbb információt tartalmazták. Az összehasonlításba bevont ingatlanokat személyesen nem tekintettük meg (ez az azonosítást lehetővé tevő címadatok hiányában illetve egyéb körülmények miatt nem is lett volna lehetséges), de igyekeztünk róluk a lehető legtöbb információt megismerni. Ehhez esetenként a közzétett fényképfelvételek, valamint az ajánlattevő referensétől telefoni konzultáció során kapott felvilágítás voltak segítségünkre. Az eltérő, illetve részben ismeretlen jellemzők hatását a kiigazítások során kíséreltük meg kezelni annak érdekében, hogy a becser-ték pontossága az elfogadható keretek között maradjon.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből). Az értékelés során az önkormányzati adatbázisból származó tényadatokat is használtunk, ezek adatait a súlyozásnál is jelentősebb mértékben érvényesítettük.

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.



**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL**

	XI. Róf utca 2. alagsor 2.	XI. Ibrahim u.	XI. Daróczi u.	XI. Kanizsai u.	XI. Budaörsi út
Leírás	Társasház alagsori szintjén lévő jó állapotú gázkonvektoros lakás	2. emeleti, újszerű állapotban lévő, házközponti fűtéssel rendelkező, erkélyes egyszobás garzonlakás	Egyszobás, erősen felújítandó cserépkályhás magaspöldszinti lakás	Másfél szobás, felújított állapotú, gáz circo fűtésű lakás	Egyszobás felújítandó, komfortos, gáz héra fűtésű 2. emeleti lakás
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2017 április	Ingatlan.com 2017 április	Tényadat 2016 12 hó	Tényadat 2016 09 hó
Terület m <sup>2</sup>	21	32	37	49	42
Tényadat		20 900 000 Ft	21 900 000 Ft	17 690 000 Ft	10 500 000 Ft
Fajlagos alapár		653 125 Ft	591 892 Ft	361 020 Ft	250 000 Ft
Módosító tényezők					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		-15%	-15%	0%	0%
Adat időpont miatti korrekció					
Funkcionális eltérés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Kiigazított fajlagos ár		555 156	503 108	361 020	250 000
Alapterület	21	hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
korrekció		0%	0%	-5%	-3%
Elhelyezkedés, fekvés		emeleti	magaspöldszinti	2. emeleti	2. emeleti
korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Megközelítés, parkolás		azonos	azonos	rosszabb	rosszabb
korrekció		0%	0%	3%	5%



Alaprajzi kialakítás		azonos	azonos	jobb	hasonló
korrekció		0%	0%	-5%	0%
Fűtés	konvektor	házközponti	cserépkályha	cirko	héra cserépkályha
korrekció		-3%	5%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes, vízese-dik	jobb	rosszabb	jobb	hasonló
korrekció		-10%	10%	-15%	0%
Piaci helyzet		azonos	azonos	jobb	rosszabb
korrekció		0%	0%	-5%	5%
Felszereltség		jobb	azonos	jobb	azonos
korrekció		-5%	0%	-5%	0%
Jogi helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Környezeti infrastruktúra		azonos	azonos	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Épület állaga		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		-33%	5%	-42%	-3%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		371 955	528 264	209 392	242 500
Súlyszám %		20%	20%	30%	30%

*Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:*

*316.000.- Ft / m<sup>2</sup>*

*Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:*

*6.600.000 Ft.-*

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

A 1113 Budapest XI. Róf utca 2. alagsor 2. alatti 4585/9/A/2 helyrajzi számú értékelt ingatlan társasházi tulajdoni hányadot is képviselő lakás. A jogszabályok szerint a társasházhoz tartozó földterület valamennyi tulajdonos közös tulajdonában van, nem osztható, azzal egy-egy tulajdonostárs önállóan nem rendelkezhet. A közös telektulajdon eszmei tulajdoni hányada osztja az albetét sorsát, külön nem forgalomképes. (Amennyiben egy társasházi formában működő ingatlannál lehetőség van egyes telekrészek kizárólagos használatára, az a Földhivatalban bejegyeztethető, de tulajdonjog a kizárólagosan használt földterületre társasházi ingatlan esetén nem szereshető.)

Telek mérete m <sup>2</sup>	
Tulajdoni hányad	409
Az albetéthez tartozó telek m <sup>2</sup>	0,0445
Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	18,2005
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	45 000
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	-50%
	410 000

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN</b>
---

	Fajlagos mennyiség	Összeg
<b>Bevételek</b>		
A bérletileg hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )		21
Bérleti díj		42 000 Ft
Kihasználtság		70%
Figyelembe vehető bevétel		352 800 Ft
<b>Költségek</b>		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	17 640 Ft
Felújítási költségalap	5%	17 640 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	7 056 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	7 056 Ft
Összes éves költség		49 392 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		303 408 Ft
Tőkésítési ráta		6,0%
Tőkésített érték		5 031 642 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>		<b>5 000 000 Ft</b>

**Tőkésítési ráta összetételének becslése**

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2017 április	0,33%
tranzakciós költségek	2017 április	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,20%
típus kockázat		2,00%
regionális kockázat		2,00%
hozamráta		<b>6,03%</b>



## AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatalosan eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – tekintettel arra a ritka esetre, hogy mindkét módszer azonos értéket eredményezett – 70-30% súlyozást vettünk figyelembe.

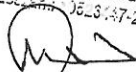
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	6 600 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	70%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	5 000 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan egyeztetett értéke	6 120 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>6 100 000 Ft</b>

Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is. A használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Az ingatlan felépítményének értéke	6 100 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	410 000 Ft

Budapest, 2017. április 12.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 15337243



KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



DR. DÖMÉNY PÉTER  
értékbecslő  
eng. szám: 2209/2013

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz