

Bederna Szilvia - Fwd: Küldés: SOLivetti M17042815440

Feladó: Istvánné Soós <@>
Címzett: <bederna.szilvia@ujbuda.hu>
Dátum: 2017. május 5. 5:38
Tárgy: Fwd: Küldés: SOLivetti M17042815440

Bérlőpost: Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium, 1125 Budapest, Kossuth utca 18.		
Küldés száma: 114-473-3/2017		
2017. MÁJ. 08.		
előszáma:	nyelvi kód:	előadó:
114-473-2/	00	HB52
2017		EA

----- Továbbított levél -----

Feladó: **Istvánné Soós** <soos.istvanne54@gmail.com>
Dátum: 2017. április 28. 18:14
Tárgy: Fwd: Küldés: SOLivetti M17042815440
Címzett: bederna.szilvia@ujbuda.hu

Tisztelt Bederna Szilvia Úrnő!

Küldöm a Szerűskert u. 17. mfszt. 2. sz. lakás értékbecslés költségének viseléséhez a nyilatkozatot.

Tisztelettel: Kribusz István

Melléklet (SOLivetti M17042815440.pdf) előnézete

#RK17/34864/2017

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

”

a) A Gazdasági Bizottság 12 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest, III. ker. (hrsz.:18910/80/A/34) Szerűskert utca 17. fszt. 2. szám alatti lakást Kribusz István 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, III. KERÜLET SZÉRŰSKERT UTCA 17. FÖLDSZINT 2.
(HRSZ.:18910/80/A/34) SZÁM ALATTI 27 M² ALAPTERÜLETŰ, LAKÁS
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

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

Az albetét alapterülete	27 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	381.000,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	10 300 000 Ft

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 57/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

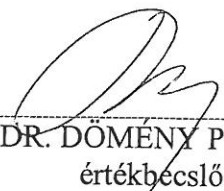
Az ingatlan felépítményének értéke	10 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	300 000 Ft

Budapest, 2017. június 12.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523147-2-43


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 **18910/80/A/34 helyrajzi számú**, Budapest, III. kerület, Szerúskert utca 17. fszt. 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 terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2017. június 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, 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 vagyonértékelés 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, készültségre 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 értébecslést 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 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 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 évnél 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 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.

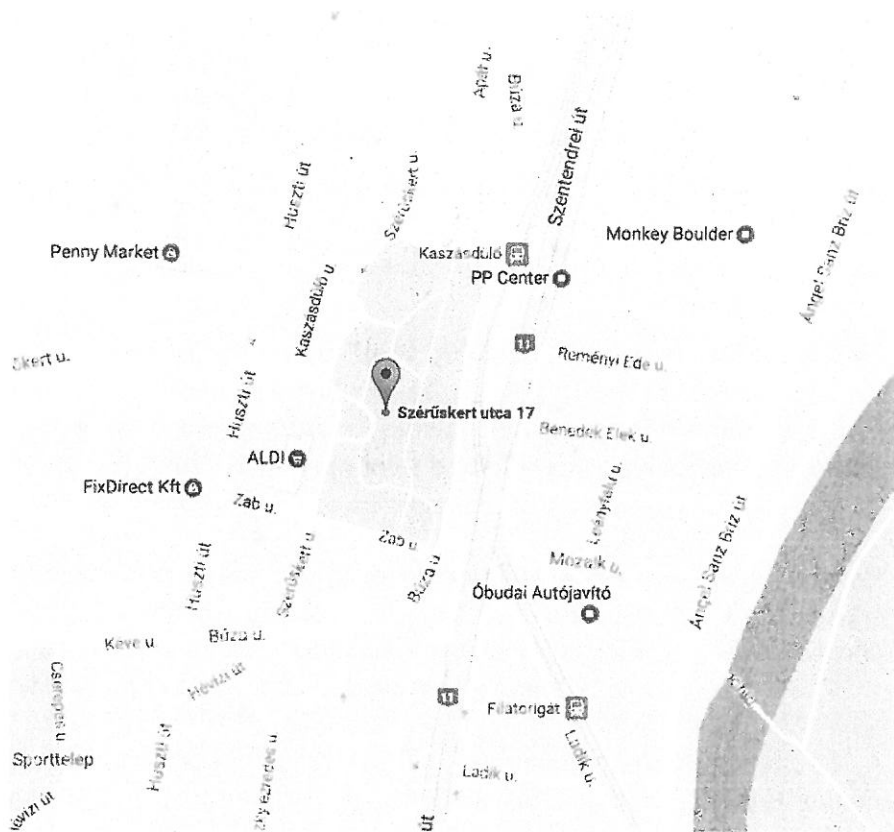
A módszer fő lépései:

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 költségekben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének 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 III. kerület Szérűskert utca 17. fszt. 2.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	18910/80/A/34
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1400 m ²
Az albetét alapterülete:	27 m ²
Közös tulajdoni hányad:	57/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



Az értékelt ingatlanrész Budapest III. kerület Kaszásdűlő városrészében, a Mozaik utcai feljáró és HÉV állomás közvetlen közelében, csendes, zöldövezeti, lakótelepi részen helyezkedik el.

A tárgyi ingatlan egy zárt sorú beépítésű, földszint + 4 emelet kialakítású panelépületének a – tulajdoni lapon feltüntetettel ellentétben – magasföldszinti részén helyezkedik el. Az épület 15 lakásos társasház.

A környéket érintő tömegközlekedési viszonylatok a Bogdáni úti autóbusz-végállomáson illetve a Szentendrei úti HÉV és buszmegállóban, mintegy pár 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 találhatóak.

AZ ÉPÜLET ADATAI**Az ingatlan ismertetése**

Az értékelés tárgyát képező lakás az négyemeletes panelház első szintjén található.

A lakás nettó alapterülete: 27 m².

Kiépítésének főbb jellemzői:

A lakásnak helyet adó épület kora kb. 35 év. Az épület földszint + 4 emelet kialakítású.

Jelen értékelés tárgya az utcafront felőli oldalon lévő magasföldszinti lakás. A tárgyi ingatlan ajtaja a lépcsőházból nyílik. A bejárati ajtót a felújítással egyidőben kicserélték igényes kinézetű, színvonalas nyílászáróval.

A lépcsőházból a lakásba belépve, egy kis előszobába jutunk, ahonnan a bejárati ajtóval szemben helyezkedik el a fürdőszoba-WC. Az előszobából balra nyílik az egyetlen lakószoba, amelynek ablaka a Szérűskert utca ligetes, csendes oldalára nyílik. A lakószoba utcafronti oldalán – ajtó nélküli átjárón át – közelíthető meg a konyhafülke.

A lakást, a bejáráskor kiváló állapotban, magas színvonalon felújítva találtuk. A bérlő elmondása szerint az ingatlan felújítására 2 éven belül került sor. A nyílászárók műanyagkeretes hőszigetelő ablakok, a további helyiségek hidegburkolattal fedettek, a falak festett fűrészpóros tapétával burkoltak.

Az épület az óbudai távfűtés-hálózatba kapcsolt, fogyasztása önállóan nem mérhető.

Összképét tekintve az albetét kiváló állapotban, van, magas színvonalon felújított.

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 becserék 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
	III. Szerűskert u. 17. fszt. 2.	III. Boglya u	III. Búza utca	III. Búza utca	III. Kaszásdűlő u.
Leírás	Négyszintes panelház magasföldszintjén lévő kifogástalan állapotban felújított garzonlakás	Egyszobás felújított, I. emeleti erkélyes lakás, 4 szintes panelházban.	Felújítandó, 2 szobás I. emeleti lakás, 10 emeletes panelházban.	Jó állapotú, 2 külön bejáratú szobás, étkezős, lozdszás panellakás	Újszerű állapotban lévő, 2 szobás 7 emeleti lakás felújított panelépületben - egyedi mérésel
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2017 június	Ingatlan.com 2017 június	Ingatlan.com 2017 június	Ingatlan.com 2017 június
Terület m ²	27	28	50	50	50
Tényadat		16 500 000 Ft	17 500 000 Ft	17 700 000 Ft	20 800 000 Ft
Fajlagos alapár		589 286 Ft	350 000 Ft	354 000 Ft	416 000 Ft
Módosító tényezők					
Adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Adat időpont miatti korrekció					
Funkcionális eltérés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%
Kiigazított fajlagos ár		500 893	297 500	300 900	353 600
Alapterület	27	hasonló	kisebb	kisebb	kisebb
korrekció		0%	5%	5%	5%
Elhelyezkedés, fekvés		I. emeleti	I. emeleti	emeleti	7. emeleti
korrekció		0%	0%	5%	5%
Megközelítés, parkolás		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Alaprajzi kialakítás		azonos	jobb	jobb	jobb
korrekció		0%	-5%	-5%	-5%
Fűtés	távűtés	azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot		azonos	rosszabb	rosszabb	azonos
korrekció		0%	10%	5%	0%

Piaci helyzet		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Felszereltség		azonos	azonos	jobb	azonos
korrekció		0%	0%	-5%	0%
Épület	magasföldszint + 4 emelet	azonos	10 emeletes	10 emeletes	10 emeletes
korrekció		0%	5%	5%	5%
Környezeti infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Közműellátottság		azonos	azonos	azonos	azonos
korrekció		0%	0%	0%	0%
Épület állaga		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	0%
Összesített korrekció		0%	15%	10%	10%
Összehasonlító alapok korrigált egységára		500 893	342 125	330 990	388 960

Az ingatlan kerekített súlyozott fajlagos ára:

398.000.- Ft / m²

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:

10.700.000 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 1033 Budapest III. Szerűskert utca 17. fszt. 2. alatti 18910/80/A/34 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 ²	1 400
Tulajdoni hányad	0,0057
Az albetéthez tartozó telek m ²	7,98
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	75 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	300 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület (m ²)		27
Bérleti díj		67 500 Ft
Kihasználtság		80%
Figyelembe vehető bevétel		648 000 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	32 400 Ft
Felújítási költségalap	5%	32 400 Ft
Begyűjtési veszteség	2%	12 960 Ft
Egyéb költségek 2 %	Hirdetési költség	12 960 Ft
Összes éves költség		90 720 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		557 280 Ft
Tőkésítési ráta		6,0%
Tőkésített érték		9 303 506 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		9 300 000 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2017 június	0,29%
tranzakciós költségek	2017 június	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,20%
típus kockázat		2,00%
regionális kockázat		2,00%
hozamráta		5,99%

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatalos eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben – tekintettel a vételi piac elsődlegességére – 70-30% súlyozást vettünk figyelembe.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	10 700 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	70%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	9 300 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan egyeztetett értéke	10 280 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	10 300 000 Ft

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	10 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	300 000 Ft

Budapest, 2017. június 12.*

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 19529147-0-43



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