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

Kivonat

a Gazdasági Bizottság 2017. október 4-i
nyilvános jegyzőkönyvéből

582/GB/2017. (X. 4.) Határozat

A Gazdasági Bizottság 9 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 3 tartózkodással úgy határozott, hogy a 371/GB/2017. (VI. 7.) számú határozatot visszavonja, egyben a Budapest, XI. ker. (hrsz.: 2668/251/A/13) Budaörsi út 43/A. II. 13. szám alatti lakást Gullai Gábor 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

Csernus László
elnök

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottság

Mellékletek :

- Tulajdoni lap :

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/SS2679/2017

2017.11.23

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 2668/251/A/13 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Budaörsi út 43/A. 2. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	80	2	0	108/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 44885/1/2004/04.01.20

2. bejegyző határozat: 107668/1989/1989.11.30
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44885/1/2004/04.01.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAÖRSI ÚT 43/A. II. EMELET 13. HRSZ.: 2668/251/A/13 SZÁM ALATTI 80 M^2 ALAPTERÜLETŰ LAKÁS INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi lakás forgalmi értékét 2018. augusztus 1-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	80 m^2
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	412.375,- Ft/m^2
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**32.990.000,- Ft**

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz. Ezen túlmenően tartalmazza a bérlő által elvégzett felújítások értéknövelő hatását 8.900.000,- Ft értékben

A társasházasított lakás forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

Az ingatlan felépítményének értéke	27 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	5 690 000 Ft

Budapest, 2018. augusztus 1.

„BUDA-HOLD" Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft. 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. Adószám: 13833147-2-43

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

HORVÁTH GYÖRGY Eng. szám: IM 4847

HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

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 **2668/251/A/13 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Budaörsi út 43/a. szám alatti ingatlanon lévő II. emelet 13. szám alatti társasházban lévő **lakás** ingatlan értékelésével és a lakás bérlője által azon elvégzett beruházások értéknövelő hatásának megállapításával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996) hajtotta végre.

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 alaprajzokat és alapító okirat vonatkozó részeit.

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

Helyszíni szemle

A megbízást követően 2018. július 27-én 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 vagyonértékelés 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 belegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 vagyonértékelő 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 kezelem, 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 2016. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyonértékelők által alapított szervezet) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve 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, önérdekét 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 2016. 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 ingatlannal. 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 (tiszta 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 határozunk 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

Újraelőállítási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS 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:

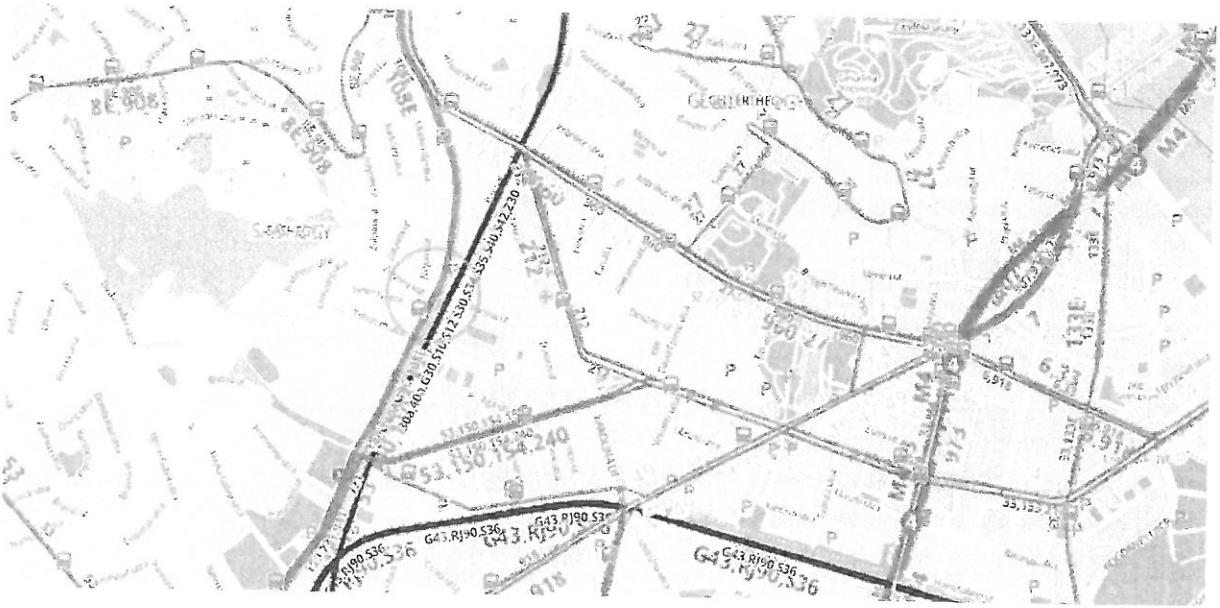
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- 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 újrateremtésének 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Budaörsi út 43/a. II. emelet 13.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	2668/251/A/13
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	878 m^2
Az albetét alapterülete:	80 m^2
Közös tulajdoni hányad:	108/1 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik nagy forgalmú közlekedési út, a Budaörsi út mentén helyezkedik el, a Budaörsi út 43/A. szám alatt található társasházi lakóépület II. emeletén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó funkciójú épületek vannak, tágabb környezetében már, ipari, szolgáltató és kereskedelmi ingatlanok, irodaházak és közintézmények is megtalálhatóak.

A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek második felében épült 3-4 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás az utcán nehézkesen, korlátozottan számban megoldottnak tekinthető, továbbá a vizsgált ingatlan területén, szintén korlátozott számban biztosítható.

Mivel az ingatlan a kerület egyik főútvonalának közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Budaörsi úton közlekedő 239-es, 139-es és 40-es jelű autóbuszok és a Villányi úton közlekedő 212-es jelű autóbusz és 61-es jelű villamos, amelyek megállóinak távolsága kb. 400 méteren belül elérhető.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része, valamint az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 2 kilométeren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakást befogadó ingatlanon alagsor + magasföldszint + 2 emelet szintszámú, hagyományos tégla szerkezeti kialakítású, az 1900-as évek második felében épült lakóépület áll. Az épületben lévő lakások a belső, zárt lépcsőházon át megközelíthetőek. Az épület körüli zárt udvar közös használatú, néhány zöld növényzettel beültetett, valamint parkolásra hasznosított terület.

Alapozás	valószínűsíthetően beton sávalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	vasbeton szerkezetű födém
Tetőszerkezet, héjalás	nem járható lapos tető, bitumenes csupaszlemez héjalással
Külső felületek	műkő lábazat, simított vakolatú felületek
Nyílászáró szerkezetek	jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos, egyesített szárnyú és műanyag szerkezetű ablakok (a tulajdonosok által kicserélve)
Lépcsőház	Kétkarú vasbeton lépcső pihenőkkel (innen nyílnak a lakások), olajmáz + festett falfelülettel
Általános minősítés	a befogadó épület korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései közepes állapotúak, a külső homlokzaton és a lakásokon belül is repedések találhatók a csatornatörés, illetve a Budaörsi út forgalma miatt.

A LAKÁS ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	II. emeleti, zárófödém alatti lakás, a Budaörsi útra néző, északkelet és délkeleti tájolással. A zárt lépcsőházból nyíló lakás.
Alapterülete	80 m^2
Komfortfokozata	komfortos
Bevezetett közművek	villany, víz, gáz és csatornahálózat. Önálló fogyasztásmérő víz-, villany- és gázórával rendelkezik.

Fűtés	minden szobában gázkonvektor
Meleg vízellátás	villanybojler
Helyiségek	eredetileg 2 szobás lakás, konyha, fürdőszoba, előszoba, WC és kamra helyiségekkel (3 szobássá alakították)
Nyílászárók	kicserélt, új bejárati ajtó és műanyag ablakok
Belső felületek	festett és csempe burkolatok
Padlóburkolatok	mázas kerámia, parketta
Minősítés	**teljes körűen felújított lakás** Szakértő jó műszaki színvonalon elvégzett, átlagos igényszintű, jó minőségű anyagok felhasználásával készült felújítási szintet vesz figyelembe a vizsgálat tárgyát képező lakás értékelése során.

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 táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket. A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek kötött. 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 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 -10 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Ezen túlmenően meghatározásra kerül a bérlő által az ingatlanon elvégzett beruházások minősítése és értéknövelő hatásának elszámolása a jelenlegi forgalmi értékben.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	**Bp. XI. ker. Budaörsi út 43/a. II. emelet 13. szám alatti lakás**	Bp. XI. ker. Budaörsi út félemeleti lakás	Bp. XI. ker. Budaörsi út I. emeleti lakás	Bp. XI. ker. Budaörsi út félemeleti lakás (Bach csomópont)
Leírás	II. emeleti, belső zárt lépcsőházról nyíló lakás, ÉK-DK-i tájolású, utcára néző szobák, komfortos, gázkonvektor, pince+fszt+2 emeletes lapostetős, közepes állapotú téglaépületben, a lakás felújított állapotú, víz, villany, gázóra van.	félemeleti, 4 szobás, erkélyes, komfortos, gázkonvektoros, hagyományos téglaépületben (lift nincs), a lakás részben felújított, erkélyes.	I. emeleti, lépcsőházból nyíló, utcai és udvari tájolású, 2+1/2 szobás, összkomfortos, gázcirkós, jó állapotú tégla épületben (lift van), felújított, erkélyes lakás.	I. emeleti, lépcsőházból nyíló, utcai és udvari tájolású, 2+1/2 szobás, összkomfortos, gázcirkós, felújítandó állapotú tégla épületben (lift van), felújított, erkélyes lakás.
Alapterület (m^2)	80	92	89	97
Ingatlan ára (Ft)		42 900 000	44 990 000	51 000 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.
Kínálati árrés/eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m2)	309 457	419 674	454 955	473 196
Módosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Budaörsi út	0,0%	0,0%	-5,0%
Tájolás	ÉK-DK-i, Budaörsi útra és Zólyom közre néző ablakok	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emelet, lapostető alatt	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Megközelíthetőség	belső lépcsőház, lift nincs	0,0%	-5,0%	-5,0%
Alapterület	80	5,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, meleg víz	gázkonvektor, villanybojler	0,0%	-5,0%	-5,0%
Fizikai állapot	felújított	5,0%	5,0%	10,0%
Befogadó épület	közepes állapotú, repedések	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Összes módosítás		**0,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**
Módosított alapár	418 337	419 674	409 460	425 876
Kerekített fajlagos ár	418 000			
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				***33 440 000***

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.

Telek mérete (m^2)	878
Tulajdoni hányad	0,108
Lakáshoz tartozó telek (m^2)	94,824
Telekár (Ft/m^2)	120 000
Korrekció a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	5 689 440
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	**5 690 000**

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL			
	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	80		
Önkormányzat bérleti díjtáblázata és az összehasonlító adatok alapján		2 000	160 000
Kihasználtság		95%	152 000
Összesen			152 000
Éves bevétel		12 hó	1 824 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	54 720
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	54 720
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	54 720
Éves összes költség			164 160
Éves bevétel			**1 659 840**
Tőkésítési ráta		5,10%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			***32 545 882***

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	**dátum**	**érték (%)**
BUBOR 12 hó	2018.08	0,60%
tranzakciós költségek	2018.08	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	lakás	1,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,00%
Hozam ráta	2018.08	5,10%

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	33 440 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	32 545 882 Ft
Számtani középérték	32 992 941 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**32 990 000 Ft**

A megállapított érték lakás esetében bruttó érték és 0 % általános forgalmi adót tartalmaz és tartalmazza a bérlő általi felújítások értéknövelő hatását.

Az ingatlan felépítményének értéke	27 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	5 690 000 Ft

AZ INGATLANON ELVÉGZETT BERUHÁZÁSOK ÉRTÉKNÖVELŐ HATÁSA

A vizsgálat tárgyát képező Budapest, XI. kerület 2668/251/A/13 hrsz-ú, természetben XI. ker. Budaörsi út 43/a. II/13. szám alatt található lakásingatlan vonatkozásában a bérlő felújítási munkákat végzett a lakásban kb. 10 éve.

Szakértők az ingatlanon tartott helyszíni szemle tapasztalatai és Megbízó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján meghatározták a vizsgált lakásban elvégzett beruházási munkákat, azok becsült bekerülési költségeit.

Szakértők az elvégzett beruházások becsült értékeit az ÉTK által kiadott és a Magyar Építész Kamara közreműködésével készült 2017 évi Építőipari Költségbecslési Segédlet felhasználásával és kivitelezőkkel történt konzultációk alapján, továbbá a helyszíni szemlén tapasztaltak és Megbízó által rendelkezésre bocsátott számlák figyelembe vételével határozták meg. Az elvégzett beruházások ingatlanra gyakorolt értéknövelő hatását ennek alapján, százalékos mértékben meghatározva kalkulálták az ingatlan piaci forgalmi értékében megjeleníthető építési munkálatok hatására bekövetkező értéknövelő hatását.

Ennek részletes bemutatását a következő oldalon szereplő táblázatban ismertetjük.