

# TÁJÉKOZTATÓ

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. december 19.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Tájékoztató a Mikszáth 4. Kft. által végzett felújításokról

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, döntés nem szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE, SZIGNÓ): DR. HENCZ ADRIENN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## Előzmény

A 2012. július 19-én tartott képviselő-testületi ülésen a „Mikszáth 4 Kft-vel kötött szindikátusi szerződésnek és a cég társasági szerződésének módosítása” tárgyú előterjesztés tárgyalásakor képviselői kérdés volt a Value Kft. által végzett felújítás összege. 2008. május 13-án a Value Kft. és az Önkormányzat szindikátusi szerződést kötött a Mikszáth tér 4. és a Szentkirályi u. 33-35. szám alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatosan. A projekt során kizárólag a Mikszáth tér 4. szám alatti ingatlanban került kialakításra felnőtt háziiorvosi rendelő.

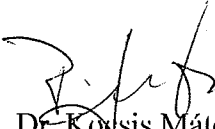
Ezen kérdés megválaszolásaként készült el a 2012. november 22-i képviselő-testületi ülésre a „Tájékoztató a Mikszáth 4 Kft. által végzett felújításokról” című tájékoztató.

Ezen tájékoztató szerint a Value Kft. által kivitelezett beruházás értékéről az értékbecslés folyamatban volt, mely értékbecslés azóta elkészült, és az a tájékoztató mellékletét képezi.

Az értékbecslés alapján a 1084 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4. fszt-mfszt és pince orvosi rendelők-pincei raktár megnevezésű ingatlan forgalmi értéke 149.500.000 Ft, a felújítás (becsült) bruttó költsége pedig 89.216.000 Ft.

Kérem a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2012. december 10.

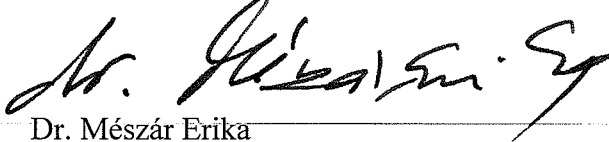
  
Dr. Kósis Máté  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 DEC 10.

16-517/12 HUNG

Új Kánaán Bt 1213 Budapest, Szentmiklósi út 245. tel.: 30-370-2521

183 162  
 Szám: 4  
 2012. DECEMBER 3  
 Gazdálkodási típus:  
 JOZSEF VÁROS POLGÁRMESTERE

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY és 2008 évi felújítás felmérése

a

**1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.**

**(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1)**

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Közponi Utca

**ingatlanok**

**forgalmi értékéről, felújításáról (2008)**

Érkező dátum 2012. DECEMBER 03.	Szám 16-015/17
Művelet A	Osztály A
Művelet A	Művelet A



**BUDAPEST**  
**2012. november hó**

**INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS FELÚJÍTÁS FELMÉRÉSE**

**a 1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.**

**(hrs.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1) ingatlanok**

**forgalmi értékéről és a beruházás mértékéről.**

**TARTALOMJEGYZÉK**

**1. ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZEFOGLALÓ**

**2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

2.2. Korlátozó feltételek

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan adatai

3.2. Az ingatlan környezetének leírása

3.3. Az ingatlan leírása

**4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA ajánlása alapján (EVS 2003.)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

**5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az értékbecslés eredményeinek összefoglalása

5.6. Az ingatlanok felújításának beárazása

5.7. Felújítás költségeinek összefoglalása

**MELLÉKLET**

Tulajdoni lap másolat

Település térkép

Fotók

Felmérési terv (5 oldal)

Megvalósulási terv (5 oldal)

## ÖSSZEFOGLALÓ

A **Mikszáth4 Kft** (1088 Budapest, Mikszáth tér 4.) részére, az **Új Kánaán Bt** (1213 Budapest, Szentmiklósi út 245.) elkészítette a:

**1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.**  
(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1)  
**Orvosi rendelők-pincei raktár megnevezésű**  
ingatlan forgalmi értékbecslését.

**Az ingatlanok forgalmi értéke:**

**149.500.000,- Ft** azaz **Száznegyvenkilencmillió - ötszázezer forint**

**5, A felújítás (becsült) bruttó költsége összesen: 89.216.000,-**

azaz **Nyolcvankilencmillió - kétszázötvenhatezer forint**

### Megjegyzések:

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje: 6 hónap.

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi (piaci) értékének megállapítása.

Fenti értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak, kiürített, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA útmutatásai alapján, a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.(VIII. 1.) PM rendeletben előírtak figyelembe vételével készült. A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 2, oldalszámozott példányban készült.

Budapest, 2012.11.26.



**Csík Imre**

építész üzemmérnök

MV-Ép/A-MÉK 01-00782

**CSÍK IMRE**

MAGASÉPÍTŐ ÜZEMMÉRŐK, VÁLLALKOZÓ

BP. XI., ZSURLÓ U. 24. I. em. 4.

ADÓSZ.: 55004293-2-43



**Kiss Árpád**

ingatlan értékbecslő

É-817/1992

névjegyzék száma: 03437/2002

**Új Kánaán**  
Bt  
Bécsi Tér  
Adószám: 28254204-2-43

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lapok másolatát
- A felmérési terv alaprajzait 5 db (2008)
- A megvalósulási terv alaprajzait 5 db (2008)

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2012.11.26.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

### 2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

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.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Az ingatlan adatai

Cím	1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.		
Helye	Belterület		
Helyrajzi száma	36712/0/A/4 és 36712/0/A/1		
Megnevezése	társasházi orvosi rendelők-pincei raktár		
Területe	352 m <sup>2</sup> és 127 m <sup>2</sup>		
Tulajdoni hányad			
Bejegyzett tulajdonos:	VIII. ker. Önkormányzat	1/1	
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	van / nincs		
A tulajdoni lapon szereplő bejegyzések	van / nincs		
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	van / nincs		
Esetleges eltérések	van / nincs		

#### Megjegyzés:

Az önálló ingatlanokhoz tartoznak a közös tulajdonból - a tulajdoni hányad arányában - az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Az érték-megállapításnál a tulajdoni lapon ill. az alaprajzon szereplő hasznos alapterületeket vettem figyelembe.

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

#### 3.3. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Település neve, típusa:	Budapest - város		
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, főváros egyik belső kerülete Józsefváros. A 8. kerület belvárosi részén, a Kálvin tértől mint egy 200 méterre található a társasházi ház.		
Megközelíthetősége:	Szabályozott, szilárd burkolatú közúton	jó	
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tömegközlekedési eszközök, megállók 3-4 perc alatt elérhetőek, kiváló közlekedési adottságú ingatlan.		
Infrastrukturális ellátottsága	Teljeskörű: bevásárlási lehetőség, óvoda, iskola, posta, orvosi rendelő, gyógyszerár 500 m-en belül		
Gazdasági, piaci környezet	Az ingatlanárak a fővárosi átlag fölött találhatók, tekintettel a belváros területre.		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Hasonló lakóépületek		
A telek:	térmérték:	m <sup>2</sup>	alakja, formája
	határai:	Hasonló ingatlanok, utcák	
	kerítettség, kerítés anyaga	igen / nem	
	nyitottság, beépítettség:		
Fekvése, tájolása, domborzati és lejtésvizonyok:	síkfelületű		
Az ingatlanon jelenleg található növényzet:	Parkosított környezet		
Parkolás módja	Az ingatlan előtti utcaszakaszon		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	víz
	egyéb:	csatorna	

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince. sz.(hrs.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1) ingatlan  
forgalmi értékbecslése 5

### 3.3. Felépítmény(-ek) adatai:

Felépítmény típusa	társasház / <b>társasházi ház</b> / családi ház / egyéb:		
Építési ideje	<b>1905</b>	Felújítás ideje és mértéke	teljes / részleges
Beépítési módja	szabadon álló /oldalhatáron álló / <b>utcafronton álló</b> /zárt sorú /egyéb:		
Lakószintek száma	<b>6 szint</b>	<b>pince + fszt.+ mfszt. + 4 em.</b>	
Padlás	<b>van</b> / nincs	aljzata: <b>deszkázott</b> , salakbeton, beton, egyéb:	
Pince	<b>van</b> / nincs	aljzata: <b>deszkázott</b> , salakbeton, beton, egyéb: <b>kerámia</b>	
Alapozás	<b>van</b> / nincs	anyaga:	beton /vasbeton / <b>tégla</b> /terméskő /vegyes /egyéb:
Szigetelés	<b>van</b> / <b>nincs</b>	anyaga	
Függőleges teherhordó szerk.	<b>tégla</b> / beton / fa / vasbeton / panel / egyéb: salakbeton blokk		
Vízszintes teherhordó szerk.	vasgerendás / <b>téglaboltozatos</b> /vasbeton szerkezetű /egyéb:		
Válaszfalak	vert fal /vályog / <b>tégla</b> /vegyes /terméskő /beton /fa /vasbeton /panel /egyéb:		
Tető formája, szerkezete	<b>magas tető</b>		
Tetőfedés	betoncserep / égetett cserep / bitumenes lemez / <b>egyéb: horganyzott lemez</b>		
Vakolat, külső burkolat	<b>klinker tégla</b>		
Felvonó	<b>van</b> / nincs		
Egyéb			



## 3.4. Értékelendő orvosi rendelők-pincei raktár adatai:

Értékelt ingatlan típusa	lakóház / társasházi orvosi rendelők-pincei raktár / társasházi orvosi rendelők-pincei raktár / egyéb:		
Hasznosítás jelenlegi formája(i):	orvosi rendelők - gyógyszer-tár-pincei raktárak		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	orvosi rendelők - gyógyszer-tár-pincei raktárak		
Komfortfokozata	összkomfortos / komfortos / félkomfortos / komfort nélküli / szükséglakás		
Orvosi rendelők-pincei raktár helyiségei:	Lásd a helységlistában		
Össz. hasznos alapterület	363,6 m <sup>2</sup> (fszt. – mfszt.) 122,05 m <sup>2</sup> (pince)	Kalkulálható alapterület	363,6 m <sup>2</sup> (fszt.-mfszt) 122,05 m <sup>2</sup> (pince)
Elhelyezkedés	Az értékelt orvosi rendelők a társasház földszintjén, ezen helyrajzi számhoz tartozó gyógyszer-tár s kisegítő helyiségei a földszinten és a magasföldszint egy részén található (HRSZ 36712/0/A/4). A pincei raktárakat (HRSZ 36712/0/A/1) a gyógyszer-tár hasznosítja. Az ingatlanok bejárata a közös földszinti előtérből közelíthető meg. A földszinti szinteltolás miatt az orvosi rendelők rokkant felvonóval is rendelkeznek. A orvosi rendelők-pincei raktár alaprajzi kialakítása és a helyiségek funkcionális kapcsolata megfelelő. A vizsgált orvosi rendelők- gyógyszer-tár-pincei raktárak újszerű műszaki állapotú.		
Tájolása	É-K-i tájolásúak az orvosi rendelők és a gyógyszer-tár. Benapozottságuk megfelelő.		
Általános ismertetés	Az átlagos alapterületű orvosi rendelők-pincei raktár alaprajzi elrendezése kedvező.		
Nyílászáróinak szerkezete	fa / fém / műanyag / egyéb:	állaga	jó / közepes / gyenge
Helyiségek belső falfelülete	Festett tapétázott, a vizes helyiségekben részleges csempeburkolat		
Padozatburk.	Szobák	Kerámia lap	
	Vizes helyiségek	Kerámia lap	
Orvosi rendelők-pincei raktár közműellátottsága:	villany	gáz	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	van / nincs		
Fűtési mód	központi		
Melegvízellátás	táv / központi / villany- / gáz- / olajbojler / egyéb	állaga	jó / közepes / gyenge
Főzési lehetőség	villanytűzhely / gáztűzhely / egyéb:	állaga	jó / közepes / gyenge
Egyéb ép. gépészet.	rokkant felvonó		állaga jó / közepes / gyenge
Igényszint	jó / közepes / gyenge / bontandó		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	95%		
Egyéb			

**Helyiséglista:**

**36712/0/A/4. hrsz**

**Földszint**

1. sz. rendelő	19,50 m <sup>2</sup>
2. sz. rendelő	21,60 m <sup>2</sup>
3. sz. rendelő	20,30 m <sup>2</sup>
4. sz. rendelő	20,00 m <sup>2</sup>
Fektető	24,80 m <sup>2</sup>
Teakonyha	9,10 m <sup>2</sup>
Takarító szertár	1,50 m <sup>2</sup>
Mk WC	4,40 m <sup>2</sup>
Női WC	2,00 m <sup>2</sup>
Férfi WC	1,60 m <sup>2</sup>
Váróterem	51,10 m <sup>2</sup>
Öltöző	10,40 m <sup>2</sup>
Mosdó	4,20 m <sup>2</sup>
Közlekedő	13,80 m <sup>2</sup>
Előtér	25,00 m <sup>2</sup>
Gyógyszertár	31,80 m <sup>2</sup>
Raktár	7,70 m <sup>2</sup>
Előtér	2,40 m <sup>2</sup>
Közlekedő	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>281,20 m<sup>2</sup></b>

**Magasföldszint**

Raktár	18,00 m <sup>2</sup>
Mosogató	3,00 m <sup>2</sup>
Labor	22,90 m <sup>2</sup>
Közlekedő	9,90 m <sup>2</sup>
Iroda	7,10 m <sup>2</sup>
Öltöző	11,00 m <sup>2</sup>
Előtér	1,70 m <sup>2</sup>
Konyha	4,10 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Előtér	1,40 m <sup>2</sup>
Zuhanyzó	1,60 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>82,40 m<sup>2</sup></b>
	<b>363,60 m<sup>2</sup></b>

**36712/0/A/1. hrsz**

1. sz. helyiség	10,20 m <sup>2</sup>
2. sz. helyiség	10,20 m <sup>2</sup>
3. sz. helyiség	18,60 m <sup>2</sup>
4. sz. helyiség	17,70 m <sup>2</sup>
Közlekedő	9,60 m <sup>2</sup>
Kazánház	21,06 m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	4,90 m <sup>2</sup>
Olajraktár	1,97 m <sup>2</sup>
Raktár	8,15 m <sup>2</sup>
Raktár	9,48 m <sup>2</sup>
Raktár	10,19 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>122,05 m<sup>2</sup></b>

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2003.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

##### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

*Az alkalmazott módszerek leírása:*

##### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
  2. Az elemzés során 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.
  3. 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.
  4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (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.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki 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 (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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.

1. 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.

2. 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 újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. 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.

3. 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.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

## 4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlan bemutató fotó.