

17/816/70/2010.

Budapest, 2010. DEC 16

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Tájékoztató az ingatlan értékbecsléseknél alkalmazott módszerekről, valamint azok díjazásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Gazdasági Bizottság 2010. november 3.-i ülésén az elidegenítés kapcsán felmerült, hogy az értékbecslési szakvélemények milyen szempontok alapján készülnek, azok árait mi alapján határozzuk meg.

Fentiekkel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

Ingatlan forgalmi értékbecsléseinket az EVS (Európai Értékbecslési Szabvány) előírásainak megfelelően az alább részletezett módszerek alapján végezzük.

Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása - a szakmai elvárásokat figyelembe véve – három értékelési módszerrel történik:

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer:

melynek lényege, hogy a már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek során rögzített árak összehasonlításával és a konkrét esetre való kiterjesztésével történik a forgalmi érték megállapítása. Abban az esetben, amikor konkrét adás-vételi szerződés nem áll rendelkezésre, az ingatlanpiacon található kínálati adatokat vesszük alapul (megfelelő korrekciót alkalmazva).

A módszer fő lépései:

1. Alaphalmaz kiválasztása,
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
3. Fajlagos alapérték meghatározása,
4. Értékmódosító tényezők elemzése,
5. A fajlagos alapértékek módosítása, fajlagos érték számítása,
6. Végző érték számítása, a fajlagos érték és a terület szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat, egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazba kell elvégezni, amely azonos típusúak és földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat (pl.: tulajon jog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani, illetve különböző értékformák és jogok között korrekciós

tényezőket kell figyelembe venni. Az összehasonlító adás-vételi árakat (kínálati árakat) az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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 lehetnek:

- Műszaki szempontok,
- Építészeti szempontok,
- Használati és hasznosítási szempontok,
- Telekadatok,
- Infrastruktúra,
- Környezeti szempontok,
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetekben, külön indoklás mellett, legfeljebb az alapérték 50%-val haladhatja meg.

- Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése,
2. a jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módként,
3. jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módként,
4. a tőkésítési kamatláb meghatározása,
5. a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása,
6. a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak real (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

- Költség alapú értékelési módszer:

A módszer lényege, hogy az ingatlan újra előállítási költségéből le kell vonni az avulásra vonatkozó költségeket (környezeti avulás, funkcionális avulás, fizikai avulás), majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Építés alatt lévő létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. a telek értékének 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, üres építési telekként kell meghatározni, piaci összehasonlító adatok elemzésével, vagy különleges esetben hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában meglévő funkciók a legkisebb költséggel, azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztési költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és újraépítési költség együttesen: újraelőállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és mind egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási 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 avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme a fizikai romlás, a funkcionális- és környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatók.

Az újra előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

Az értékbecslési szakvélemények díjazása:

Az általunk készített értékbecslések munkadíjának elszámolása az alábbiak szerint történik:

- az elidegenítéshez kapcsolódó értékbecslések elszámolásánál a vagyonkezelői szerződésben rögzített tarifákat vesszük figyelembe,
- a bizottsági határozatokon alapuló megrendeléseknél a megrendelésben feltüntetett munkadíjak lettek elszámolva,
- azon értékbecslések esetén, amikor árajánlatot kellett benyújtanunk, a megrendelő által az ajánlatban elfogadott munkadíj került elszámolásra

Határozati javaslat:

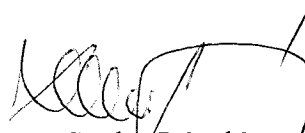
A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által nyújtott tájékoztatást az ingatlan értékbecsléseknél alkalmazott módszerekre és azok díjazására vonatkozóan.

Határidő: azonnal


Felelős: Kovács Róbert polgármester

Végrehajtásért felelős: Szabó László vezérigazgató

Budapest, 2010. november 22.


Szabó László
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
jegyző