

7 / 298 / 3 / 2009.

Budapest,2009. APR. 29.....

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: **Kiegészítés** a „Javaslat értébecslési
tevékenység elvégzésére”
előterjesztéshez

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztálya előterjesztést nyújtott be a Képviselő-testület április ülésére, hogy a 2009. évi ingatlanértékesítésekhez szükséges forgalmi értékbecslők előminősítésére készüljön pályázati kiírás.

Korábban az értébecslő tevékenységet A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. látta el saját banki szakértőinek bevonásával, de mivel az önkormányzati ingatlanállományt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. teljes körűen ismeri, és a kerületi ingatlanok tekintetében is széleskörű ismeretekkel rendelkezik, ezért véleményünk szerint nincs szükség a pályázat kiírására és külső értébecslő cégek további bevonására.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletében meghatározott értébecslések készítésére vonatkozó követelményeknek a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. minden pontban megfelel.

A Képviselő-testület által elfogadott – 460/2009. (IV.2.) sz. – határozat alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat között létrejövő ingatlankezelési szerződés mellékletét képező árjegyzékben meghatározott díj ellenében a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vállalni tudja az ingatlanok értébecslését.

Javasoljuk azonban, hogy a jobb döntési lehetőség érdekében a 100 M Ft + ÁFA érték feletti ingatlanok esetében legalább 1 külsős kontroll értébecslést beszerzését tegye kötelezővé a Képviselő-testület.

Az előterjesztés mellékletét képező szabályok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2009. évi ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos értébecslő tevékenységgel a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t bízta meg.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a díjazás a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. között létrejövő ingatlankezelési szerződés mellékletét képező árjegyzékben meghatározott díjtétel alapján történjen.

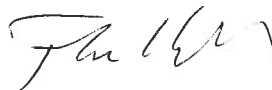
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100 M Ft + ÁFA érték feletti ingatlanok esetében kötelezővé teszi egy külsős független értébecslés beszerzését, mely feladatnak közbeszerzési keretszerződéses kiírás formájában kell megvalósulnia.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester

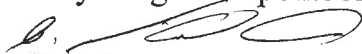
Végrehajtásért felelős: Fecske Károly

Budapest, 2009. április 22.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző

Ingatlan értékbecslés

Ingatlankezelő az alábbi módszerrel kiszámított ingatlan értékbecslési díjra jogosult:

Típ. szám	Értékelés típusa	Egységár
1	Társasházi lakás	0-100 m ² 33 000 Ft/db
		100-200 m ² 38 500 Ft/db
		200 m ² felett 100 m ² -ként plusz 5 500 Ft
2	Lakó-üdülő ingatlan telekkel	0-100 m ² 64 000 Ft/db
		100-300 m ² 72 000 Ft /db
		300 m ² felett 105 m ² -ként plusz 16 000 Ft
3	Építési telekkel	0-1000 m ² 25 000 Ft/db
		1000 m ² felett 1000 m ² -ként plusz 8 000 Ft
4	Ingatlan fejlesztés	<i>Építési telek</i>
		0 -2000 m ² -ig 25 000 Ft/alkalom
		2000 m ² felett 2000 m ² -ként plusz 8 000 Ft/alkalom
		<i>Felépítményes ingatlan</i>
		0 -1000 m ² -ig 160 000 Ft/alkalom
		1000 m ² felett 1000 m ² -ként plusz 24 000 Ft/alkalom
5	Jövedelem termelő (üzleti) ingatlanok	0-100 m ² 55 000 Ft/db
		100-500 m ² 82 500 Ft/db
		500-2000 m ² 110 000 Ft/db
		2000 m ² felett 1000 m ² -ként plusz 16 000 Ft
6	Telephelyek	1 felépítmény, vagy felépítmény terület 0 -1000 m ² -ig 55 000 Ft/db
		2-10 felépítmény, vagy 1000 m ² felett 5000 m ² -ként plusz 82 500 Ft/db
		>10 felépítmény felett 5 felépítményenként, vagy 5000 m ² felett 3000 m ² -ként plusz 24 000 Ft
		Külön megállapodás szerint
7	Portfólió (több különálló egység)	
8	Aktualizálás: egyedi díjak az értékbecslési díj %-ban	
	3-6 hónappal korábbi értékbecslés esetén	40,00 %
	6-12 hónappal korábbi értékbecslés esetén	60,00 %

A táblában szereplő értékek nem tartalmazzák a szakvélemények elkészítéséhez kötelezően szükséges dokumentációk beszerzési költségeit.

Kötelező dokumentációk: tulajdoni lap, hivatalos helyszínrajz, szükségszerű szakértői vélemények

A sürgősségi felár szorzója: 150%

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Szervezési és Ügyviteli Főosztály
Szervezési Osztály

KIVONAT
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2009. április 16-i ülésének jegyzőkönyvéből

A kivonatot kapja: Képviselő-testület

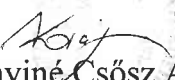
Az értékbecslő cégek kiválasztásának pályáztatására tárgyú napirendi pontnál elhangzott módosító javaslatok a határozatokhoz:

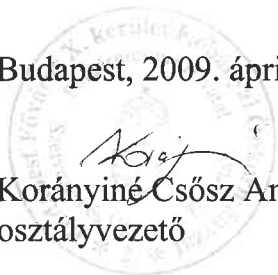
Dr. Csicsay Claudius Iván:

Javasolja, hogy az első határozati javaslat első bekezdésébe tegyék be, hogy a 2009. évi egyes, speciális, nagy értékű ingatlanértékesítéseihez és vásárlásaihoz szükséges forgalmi értékbecslők előminősítésére.

Másrészt azt javasolja, hogy a második mondatot hagyják ki a határozati javaslatból, mert ott egyébként sem pontosított, hogy ki kérné fel az értékbecslőt a kiválasztott cégek közül, de az összes eddigi problémát meg lehet a keret megállapodás keretében kötni, amire hatalmazzák fel a polgármestert.

Budapest, 2009. április 22.


Korányiné Csősz Anna
osztályvezető



**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

Budapest, 2009 APR 28
(2009. ápr. 16-i ülés anyaga)

Tárgy: Javaslat értébecslő cégek
kiválasztásának pályáztatására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az 1860/2008. (XII. 18.) KT számú határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a 2009. évi ingatlanértékesítésekhez szükséges forgalmi értékbecslők előminősítésére készítsessen pályázati kiírást.

Az Önkormányzat költségvetési rendeletében meghatározott ingatlan kitűzés, értékbecslés soron lévő összeg korlátaira figyelemmel az e célra rendelt költségvetési keretösszeg miatt a beszerzés értéke nem haladhatja meg a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényben („Kbt.”) meghatározott nemzeti értékhatárt, ezért a hatályos, az önkormányzati beszerzések versenyeztetésének rendjéről szóló 23/2007. (VI. 29.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelete szerinti nyílt pályázati eljárást kell lefolytatnunk, a rendelet 1. számú melléklete 1. számú függelékében leírt versenyeztetési szabályzat alapján.

A pályázati eljárás sikeres lefolytatása érdekében egységes elvek és módszerek mentén meghatároztuk az értékbecslések készítésére vonatkozó követelményeket, amelyeket a jelen előterjesztéshez csatolt 1. számú melléklet tartalmaz. A pályázatok értékelésének szempontjait a 2. számú melléklet tartalmazza.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, és 185/2009. (III.17.) számú határozatában úgy döntött, hogy *„elfogadásra javasolja a képviselő-testületnek az előterjesztés mellékletében meghatározott szakmai követelményeket az Önkormányzat 2009. évi ingatlanértékesítéseihez és -vásárlásaihoz szükséges forgalmi értékbecslők előminősítésére.*

A Bizottság egyben javasolja a képviselő-testületnek, hogy az eljárás során kiválasztott legfeljebb 5 (öt) pályázóval kerüljön sor keret-megállapodás megkötésére.”

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata, valamint a versenyeztetési szabályzatban foglalt eljárási és a jelen előterjesztés mellékletét képező anyagi jogi szabályok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés mellékletében meghatározott szakmai követelmények alapján pályázatot ír ki az önkormányzat 2009. évi ingatlanértékesítéseire és vásárlásaihoz szükséges forgalmi értékbecslők előminősítésére.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az eljárás során kiválasztott legfeljebb 5 (öt) pályázóval kössön keret megállapodást, amely alapján az egyedi szerződésekhez az Önkormányzat kéri fel az értékbecslőt.

Határidő:

2009. május 31.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző



Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. március 31.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:


.....
Dr. Neszteli István
jegyző 

1. számú melléklet!

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó egységes szabályozás alapján kívánja kiválasztani az ingatlanai (különösen: lakás, üzlet, ipari, egyéb ingatlanok, zártkertek, termőföldek, építési telkek, önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlanok, etc.) értékesítéséhez kapcsolódó értékbecslőket. A komplex értékelési szabványokat, az Európai Értékelési Szabvány (European Valuation Standards) tartalmazza, amelynek Magyarország tagja.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

1. Alapkövetelmények

1.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei és az elkészítés határideje

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, a helyrajzi szám, hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során felhasznált módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- az értékbecslés alapján megállapított értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat;
- Elkészítési határidő: a megrendeléstől számított maximum 20 munkanap;
- Nyilatkozat a másolat-készítésre vonatkozóan, tekintettel a bizottsági/testületi előterjesztésekre;
- Az aktualizálásra vonatkozó árajánlat;
- Az értékbecslést 4 darab papíralapú eredeti példányban kell elkészíteni, és egy példányt elektronikus dokumentumként (word/excel formátumban) kell benyújtani.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvételt kell az értékbecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

1.2. Az értékbecslés szakmai alapkövetelménye

Az értékbecslésnek mindig külön kell meghatározni a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait. Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

2. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értékbecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épület és építmény felosztásban.

Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és a kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyv szerinti érték (bruttó- és nettó könyv szerinti érték) van megállapítva és ez a könyv szerinti érték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a főváros/kerület sajátosságaira;
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdaság általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik el a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...)

Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

3. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e az ingatlan magasabb értékét, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

4. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslés során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, ha csak nem valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A piaci összehasonlító módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképességre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a hozamszámításon alapuló megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség-alapú Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőképp kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói áron vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből a kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből az előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépések során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A fizikai avultság az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújítási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A funkcionális avultság pedig azzal a becsült bevételkieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek.

Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell vonni a helyettesítési értékből.

A gazdasági avultság két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásából eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-alapú módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmodosító tényezők tehát a következők:

- fizikai- részben javítható- negatív érték;
- funkcionális – részben javítható - negatív érték;
- gazdasági – ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmodosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép (ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye (ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár (ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD), ezért az értékbecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni.

Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik, vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések

nincsenek, vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni.

Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.

A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlant megvizsgálni. Az egyes tényezőkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti”) összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont esetében külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlan és a vizsgált ingatlan között fennállnak, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Hozamszámításon alapuló megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő” ingatlan, illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemező) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m²/hó, USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, személyszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképeség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza.

Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díjnak a felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.

Meg kell becsülni és figyelembe kell venni mindazon költségeket és kiadásokat, díjakat, amelyet a tulajdonosnak kell fizetnie az ingatlan normális működtetése során:

- adókat-(különleges esetekben);
- biztosítási díjakat;
- rendszeres karbantartási és felújítási költségeket.

Ha lehetséges, ezeket a tényezőket aktuális piaci összehasonlító adatok alapján kell becsülni. A tényleges teljes bevételből minden ilyen típusú költséget levonva kapható meg a nettó működési (bérleti) bevétel.

A következő lépés a megfelelő direkt tőkésítési ráta becslése. Ennek a becsült rátának azon a reális befektetői elváráson kell alapulnia, amelyet a gazdasági szereplők az adott ingatlanpiaci szegmensben befektetéseik utáni megtérülést elvárhatnak. Ha az adott piaci szektorban megfelelő számú befektető van, akkor kikövetkeztethető és kiszámítható a megtérülési ráta, amelyet az adott befektető elvárhat vagy remél. A befektetői elvárásokat a nettó működési árbevétel jelenti.

Ha az ingatlan befektetők száma kevés az adott piaci szektorban, vagy a vonatkozó információk nem hozzáférhetők, akkor egyéb befektetési lehetőségeket kell az elemzésbe bevonni. Egyéb befektetések számbavételekor nem lehet figyelmen kívül hagyni az ingatlanpiaci befektetések és egyéb (pénzügyi) befektetések közötti eltéréseket és kockázatbeli különbségeket. Ha rendelkezésre áll egy ingatlanra vonatkozó tényleges eladási ár, és ehhez az ingatlanhoz kellő pontossággal megbecsülhető a nettó működési árbevétel, akkor a nettó működési árbevétel elosztva az értékesítési árral, megkapható a direkt tőkésítési ráta.

Az előbbieken ismertetett módszer az ingatlan egy éves működése alapján határozza meg az értéket. Amikor egy évnél több évet vizsgálunk, akkor már a diszkontált cash flow elemzést (Röviden DCF) kell elvégeznünk.

5. Megállapított végleges becsült érték meghatározása

Röviden össze kell foglalni azokat a mennyiségi és minőségi adatokat és azokat a módszereket, amelyek az adott ingatlanpiaci tendenciák vizsgálatához a legalkalmasabbak voltak és amelyek az értékbecslőt az általa legmegbízhatóbbnak ítélt érték-következtetéshez vezették. Megfelelő módon alá is kell támasztani a végső becsült értéket.

6. Tanúsítvány a becsült értékről

Tanúsítani kell, hogy a becsült értékkel kapcsolatosan, az értékelés során érintett összes tényvel kapcsolatban, az értékelést végző személynek nincs személyes érdekeltsége.

7. Kikötések és korlátozó feltételek

Minden olyan különleges kikötést és korlátozó feltételezést rögzíteni kell, amelyek befolyásolják illetve alátámasztják a becsült értéket.

8. Irányadó jogszabályok

- a) a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet;
- b) a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet.

2. számú melléklet!

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat által kiírandó értékbecslésekre vonatkozó pályázatok kiírásánál az alábbi dokumentumokat kérjük a pályázóktól:

A pályázatokhoz mellékelni kell:

1. 6 hónapnál nem régebbi APEH és TB igazolást, valamint a helyi Adóhatóság (székhely szerinti) igazolását arról, hogy ezen intézményeknél nincs tartozása;
2. 6 hónapnál nem régebbi cégkivonatot, illetve egyéni vállalkozói igazolvány másolatát. Ajánlatkérő az Interneten, Céginformáción hozzáférhető dokumentumokat letöltött formában is elfogadja;
3. ha a cégkivonat el nem bírált cégszerűsítést tartalmaz, akkor csatolni kell még a változásmódosítást tartalmazó okiratnak a cégbíróság által érkeztetett, olvasható fénymásolatát;
4. referencia az elmúlt 3 évben, tárgykörben végzett szolgáltatásokról;
5. aláírási címpéldányt; ha a pályázó részéről nem bejegyzett képviselő jár el akkor az eljáró személy részére kiállított közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást is,
6. ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy a felhívás összes feltételét elfogadja;
7. cégszerűen aláírt nyilatkozat, mely szerint a pályázó nem áll felszámolás vagy végelszámolás alatt, nem indult ellene csődeljárás;
8. a teljesítésbe bevonni kívánt szakemberek szakmai önéletrajzát a végzettségüket, jogosultságukat igazoló okirat másolatával.
9. mellékelni kell továbbá a felelősségbiztosítási kötvénymásolatot, vagy olyan nyilatkozatot, hogy a pályázat elnyerése esetén a szerződéskötés előtt ezt a biztosítást megköti. A szerződés aláírásának feltétele a megkötött felelősségbiztosítási kötvénymásolat bemutatása
10. mellékelni kell a munka megvalósításához szükséges személyi és tárgyi feltételek bemutatását.

Az értékbecslésekre vonatkozó pályázatok bírálásánál az alábbi fő kategóriák kerülnek értékelésre:

1. legelőnyösebb ár

50 % súlypont

A pályázóktól a következő kategóriákra vonatkozóan kérünk be ajánlatokat Ft/ingatlan meghatározással:

- Családirházas ingatlan értékbecslése (3 % súlypont)
- Társasházi ingatlanok értékbecslése (7 % súlypont)
- Nem lakóházas ingatlanok értékbecslése (pl. garázs, iroda, stb.) – (10 % súlypont)
- Beépítetlen telek értékbecslése (12 % súlypont)
- Ingatlan fejlesztés (5 % súlypont)
- Közterületi ingatlanok értékelése (5 % súlypont)
- Értékbecslés aktualizálás (8 % súlypont)

2. szakmai végzettség, képzettség

15 % súlypont

A pályázóktól bekérjük a szakmai végzettségük, képzettségük okiratait. A legképzettebb munkatársakkal rendelkező pályázó kapja a maximum pontot.

3. helyismeret

10 % súlypont

A pályázóknak nyilatkozniuk kell arról, hogy az elmúlt 3 évben a kerületben hány darab ingatlanról készítettek értékbecslést.

4. bemutatott referenciák

10 % súlypont

A pályázóktól a referenciákat az elmúlt 3 évben végzett értékbecslésekről ingatlan típusonkénti kimutatásban kérjük, amely tartalmazza az ingatlan alapterületét, forgalmi értékét és az elkészített értékbecslések darabszámát.

A pontozásnál a darabszám és az ingatlanok értéke 50%-os súllyal kerül figyelembe vételre.

5. vállalási határidő

5 % súlypont

Az 1. mellékletben meghatározott vállalási határidő maximum 20 munkanap lehet. A pályázók ettől rövidebb határidő vállalása esetén kapnak magasabb pontot.

6. szakmai szövetség tagságát igazoló okiratok

10 % súlypont

A pályázóktól bekérjük az igazolásokat arra vonatkozóan, hogy mely szakmai szövetségnek tagjai. Minél több szervezetnek tagja a pályázó annál magasabb pontot kap.

A kategóriákban a legkedvezőbb ajánlatot tevő kapja a legmagasabb részpontszámot, a második legkedvezőbb ajánlatot tevő a második legmagasabb pontszámot és így tovább (egyezőség esetén a pályázók azonos pontot kapnak). Ezen pontok a főkategóriák súlyszámaival kerülnek szorzásra. Az összesített legmagasabb pontszámot elérő 5 pályázó kerül kiválasztásra arra, hogy velük keretszerződést kössön az Önkormányzat.