

INGATLAN ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett óvoda, udvar, gazdasági épület

Település (város, kerület): Baracs

Utca, házszám: Széchenyi utca 102.

Tulajdoni lapon szereplő cím: Széchenyi utca 102.

Irányító szám: 2427

Hrsz.: 319

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	3252	m ²	
Felépítmény (nettó) területe összesen:	383	m ²	
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	354	m ²	
Közműellátottság:			összközműves
Komfortfokozat:			összkomfortos
Jelenlegi funkció:			óvoda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője:	Baracs Község Önkormányzata
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer/Költségalapú módszer
Értékelés fordulónapja:	2023. február 7.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Aktuális forgalmi érték:	115 300 000 Ft azaz
	Száztizenötmillió-háromszázezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 30 nap.

Dunaújváros 2023. február 9.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Baracs Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a
319 helyrajzi számú, **2427** Baracs Széchenyi utca 102.
szám alatti **1/1** tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Baracs Széchenyi utca 102. **319** Dátum: **2023. február 7., kedd**

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2023.02.09

Település	:	Baracs
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	319
Megnevezése	:	Kivett óvoda, udvar, gazdasági épület
Terület (m2)	:	3252
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	BARACS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 1/1 (2426 BARACS Táncsics Mihály utca 27)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem releváns
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Baracs településen található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, kövezett útról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a település központjában
Megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú, kövezett útról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, távolsági autóbussz, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	óvoda
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	közintézmény
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	
Bérlő:	-
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	-

A telek ismertetése

A telek területe:	3252	m2
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap alakú	
A telek határai, kerítettség:	a telek három oldalról lakóingatlanokkal körülhatárolt, délkeletről a Széchenyi utca határolja, teljesen körbekerített	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Baracs központjában, Ény-DK hossz tengelyű	
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík	
Az ingatlanon jelenleg található:	használaton kívüli óvoda, melléképület	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóingatlanok	
A telefonvonalak száma	-	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	bármilyen funkciójú közintézmény	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:		

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan egy 3252 m²-es építési telken található felépítmény. A telek Baracson, a településközpontban található, északnyugat-délkelet tájolású, sík kialakítású, szabályos téglalap alakú. Teljesen körbekerített, három oldalról lakóingatlanokkal körül határolt, délkeletről a Széchenyi utca határolja. Összközműves

Felépítmény(ek) ismertetése

* értelemszerűen a lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	1920-as évek
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2014
Szintszám a földszint felett:	földszint
Szintszám a földszint alatt:	nincs
Alapozás, szigetelés:	beton alapozás, szigetelés nélkül
Felmenő falazat:	vegyes (vert és téglafalazatú)
Födémek:	vegyes (fa és VB födém)
Tetőszerkezet, héjalás:	magastetős, cserépfedéssel
Külső felületek:	hőszigetelt, dörzsvakolat
Belső felületek: *	festett, csempézett, lambériázott
Nyílászáró szerkezetek: *	fa szerkezetű, 2 rétegű hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok: *	kerámia lap, laminált padló, parketta, PVC
Vízhálózat	kiépítve
Elektromos hálózat:	kiépítve
Gázhálózat:	kiépítve
Fűtési rendszer:	központi gázkazán, radiátoros hőleadókkal
Melegvíz ellátás:	gázbojler
Közműellátottság	összközműves
Szobaszám: * (db)	nem releváns
Komfortfokozat: *	összkomfortos
Igényszint általában:	jó, helyenként átlagos
Fizikai állapot: (%) készültség, avulás, befejezetlenség miatt	80%
Egyedileg értékelendő elem ismertetése (garázs, gk. be- álló stb.)	Az ingatlanra napelemes rendszer került telepítésre

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Baracson a településközpontban található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan az 1920-as években épült, melyet az 1970-as években bővítettek, majd 2014-ben felújítottak. Az ingatlan vegyes falazatú (vert és téglaszerkezetes), utólagosan hőszigetelt, magastetős, cserépfedéses. Homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású.

Alaprajzi elrendezése: Az ingatlan főbejárata az utcafronti homlokzatról nyílik. A bejáraton át egy szélfogóba érünk, innen közelíthető meg a három traktusra bontható központi közlekedő, mely az épület teljes hosszában végigfut. A szélfogó belső ajtaján áthaladva, balra egy foglalkozó, jobbra egy másik foglalkozó található. Az első folyosó traktuson haladva, jobbra egy iroda, balra pedig a mosdók találhatóak. A mosdó helyiségbe belépve egy előtérbe érünk, innen szemben egy WC, balra pedig egy ajtó keresztül a kézmosó és pizsoár helyiségek találhatóak. A mosdó pizsoár helyiségből nyílik egy további WC, az akadálymentes WC pedig az első WC helyiség mögött helyezkedik el, mely szintén az mosdó előtérből érhető el. A második közeledő traktusba érve balra egy tároló található. Jobbra további helyiségek nincsenek.

A harmadik közeledő traktusba érve, balra Öltöző, majd padlásfeljáró, konyha, iroda és egy foglalkozó helyiség követik egymást. A konyhából juthatunk az étkezőbe.

Az ingatlan burkolatai, gépészeti berendezései, nyílászárói jó, helyenként átlagos állapotúak.

Fűtését központi gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadókkal. Használati melegvíz ellátását kettő darab gázbojler szolgáltatja. Az épület délnyugati tetőrészére napelem rendszer került telepítésre.

A főépülettől észak keletre található egy melléképület. A melléképületben kazánhelyiség és három darab tároló került kialakításra. A melléképület állapota avult, felújítása időszerű.

4. ÉRTÉKELÉSE**4.1 A szabályoknak való megfelelés;indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt**

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelt ingatlan kialakítása, elhelyezkedése miatt többféle funkció kialakítására alkalmas, így az értékelés során lakóingatlanokkal is összehasonlítottam az értékelt vagyontárgyat.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	3 252	Besorolása:	Lakó
------------------------	-------	-------------	------

A környezet fajlagos telekárjai

	Helyszín		Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Baracs	Fűzfa utca	2023.02.09	lakóvezetési telek	2230	K	15 000 000	6 726
2.	Kulcs	Göböljárás utca	2023.02.09	lakóvezetési telek	2800	K	19 600 000	7 000
3.	Kulcs	Arany János utca	2023.02.09	lakóvezetési telek	4200	K	29 500 000	7 024
Átlagár:								

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

kínálati adatok

A telekérték korrekciója

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (-10%); elhelyezkedés (+5%); közművek (+5%)	-5%	6 390,13	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%)	-5%	6 650,00	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (+10%); bontandó épület (-5%)	0%	7 023,81	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:				Ft/m2

A telekérték megállapítás

TÉ=	3 252,00	m ² x	6 688	Ft / m ² =	21 749 315	Ft
						Ft
Telek fogalmi értéke :					21 700 000	Ft

Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító adatok

a telekértéket tartalmazták

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2427	2484		8060		2060	
Település:	Baracs	Gárdony		Mór		Bicske	
Utca:	Széchenyi utca 102.	Belterület		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	óvoda	családi ház		családi ház		családi ház	
Tagolódása:	földszint	földszint+tetőtér		földszint+tetőtér		földszint+tetőtér	
Ingatlan jellemzés	Az ingatlan Baracson található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan 1920-as évekbe épült, vegyes falazatú, magastető, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású. Burkolatai, gépészeti berendezései, nyílászárói jó állapotúak. Fűtését gázkazán biztosítja. HMV ellátását gázbojler szolgáltatja.	Gárdonyban található, földszint+tetőtér kialakítású, vegyesfalazatú ingatlan. Burkolatai, gépészeti berendezései, nyílászárói jó állapotúak. Összkomfortos		Mórón található, befejezetlen állapotú, 2016-ban épült, téglaszekereses, 4 lakásos társasház, Jellegét tekintve egy épület.		Bicskén található 1960-as években épült, téglaszekereses, földszint+tetőtér kialakítású családi ház. Burkolatai, gépészeti berendezései, nyílászárói jó állapotúak. Összkomfortos.	
Adásvétel kezte/vagy kínálat ideje							
Építés éve	1920-as évek	1960		2016		1960	
Telek területe (m2)	3252	1087		1334		845	
Összes redukált alapterület:	354	345		360		360	
Eladási/kínálási ár (Ft)		124 900 000		110 000 000		139 000 000	
Kínálási korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálási ár		kínálat	90%	kínálat	90%	kínálat	90%
Adásvételi ár (100%) vagy Korrigált kínálási ár		112 410 000		99 000 000		125 100 000	
Fajlagos ár (Ft/m2)		325 826		275 000		347 500	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	intézmény	családi ház	-5%	családi ház	-5%	családi ház	-5%
Infrastruktúra, kialakítás (%)							
Állapot korrekció (%)	befejezett ingatlan			befejezetlen ingatlan	20%	Felújítás alatt	5%
Alapterület korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekciót (%)	3252 m2	1087 m2	5%	1134 m2	5%	1153 m2	5%
Komfort fokozat							
Falazat	vegyes			tégla	-5%	tégla	-5%
Építés éve	1920, majd 1970			2016	-5%		
Összes korrekció mértéke (%)		0%		10%		0%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)	325 275	325 826		302 500		347 500	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Telek terület	Redukált terület	a telekértéket tartalmazták <input checked="" type="checkbox"/>				
Óvoda	344	343	m ² x	325 275	Ft / m ² =	111 437 940	Ft
Melléképület	39	12	m ² x	325 275	Ft / m ² =	3 837 339	Ft
Összesen:						115 275 279	Ft
Becsült forgalmi értéke kerekítve:						115 300 000	Ft

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ = 3 252 m² x 6 688 Ft / m² = 21 700 000 Ft**Az építményérték megállapítása**

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
		(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)	Fizikai (%)	Erkölcsei (%)	
Óvoda (régi épületrész)	141	400 000	56 400 000	20%	5%	10%	36 660 000
Óvoda (bővítmény)	203	550 000	111 704 230	20%	5%	10%	72 607 750
Melléképület	39	150 000	5 898 600	30%	5%	10%	3 244 230
Épületek összesen							112 511 980
Egyedileg értékelendő elem	0	-	-	0%	0%	0%	-
Építmények összesen							112 511 980
Ingatlan mindösszesen:							134 200 000

Hozamalapú megközelítés				
Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség			Összeg
Bevételek				-
Meglévő szerződések szerint számolva	-	Ft/m ²		- Ft
Piaci adatok szerint számolva		Ft/m ²		- Ft
Kihasználtság		100		%
Figyelembe vehető bevétel				- Ft
Költségek				
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	10	%-a	- Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	10	%-a	- Ft
Felújítási költségalap				Ft
Egyéb költségek				- Ft
Éves üzemi eredmény				- Ft
Tőkésítési ráta				10,00 %
Tőkésített érték				- Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege)				Ft

A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú	
	szám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan
Az ingatlan hozadéki értéke		- Ft
	azaz	Ötvenkilencmillió-hatszázezer Forint

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést két módszerrel az összehasonlító és a költségalapú módszerrel is elvégeztem. Lakóingatlanok vagy lakhatásra alkalmas ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A költségalapú módszert ellenőrző céllal szoktam végezni. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemzem az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzek az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	115 300 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint	134 200 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	-	Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	115 300 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	115 300 000	Ft
	azaz	Száztizenötmillió-háromszázezer Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **319** helyrajzi számú, **Baracs Széchenyi utca 102.** szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **2023. február 7., kedd** fordulónapra érvényes
 tehermentes **forgalmi értéke**

115 300 000 Ft
 azaz
Száztizenötmillió-háromszázezer Forint

Dunaújváros 2023. február 9.

Készítette:

 Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Szabályozási terv kivonat
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Címigazoló dokumentum
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x
x
x

HELYISÉGLISTA

Szintek	Nettó alapterület m2	Hasznos alapterület m2	Egyneműsítés i szorzó	Egyneműsített alapterület m2
Óvoda	344,1	344,1		342,6
Szélfogó	2,5	2,5	100%	2,5
Közlekedő	14,9	14,9	100%	14,9
Foglalkozó	43,1	43,1	100%	43,1
Foglalkozó	31,9	31,9	100%	31,9
Iroda	44,2	44,2	100%	44,2
Előtér	5,0	5,0	100%	5,0
WC	2,1	2,1	100%	2,1
Aadálymentes WC	10,8	10,8	100%	10,8
Mosdó	14,0	14,0	100%	14,0
WC	1,7	1,7	100%	1,7
Közlekedő	16,0	16,0	100%	16,0
Tároló	18,6	18,6	100%	18,6
Öltöző	11,4	11,4	100%	11,4
Padlásfeljáró	2,1	2,1	30%	0,6
Konyha	18,7	18,7	100%	18,7
Étkező	8,0	8,0	100%	8,0
Iroda	55,2	55,2	100%	55,2
Foglalkozó	11,6	11,6	100%	11,6
Közlekedő	32,3	32,3	100%	32,3
Melléképület	39,3	39,3		11,8
Kazánhelyiség	13,3	13,3	30%	4,0
Tároló	9,5	9,5	30%	2,8
Tároló	3,9	3,9	30%	1,2
Tároló	12,7	12,7	30%	3,8
ÖSSZESEN:	383,4	383,4		354,4

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási Hitelbiztosítéki érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működéson kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végso érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábal.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelőséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az érték meghatározásnál figyelembe vettük.

Fotóoldal



Homlokzat

1



Homlokzat

2



Homlokzat

3



Homlokzat

4



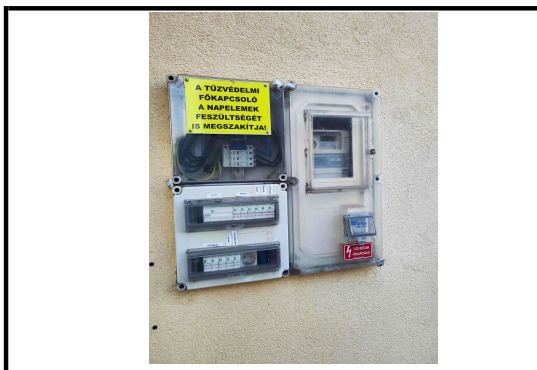
Vízóra

5



Gázóra

6



Villanyóra

7



Napelem

8

Fotóoldal



Gázkatán



Termosztát



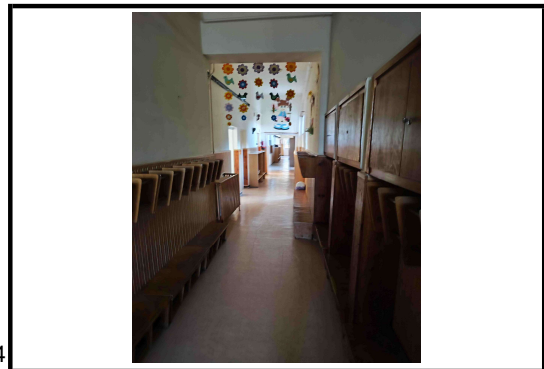
Hőleadó



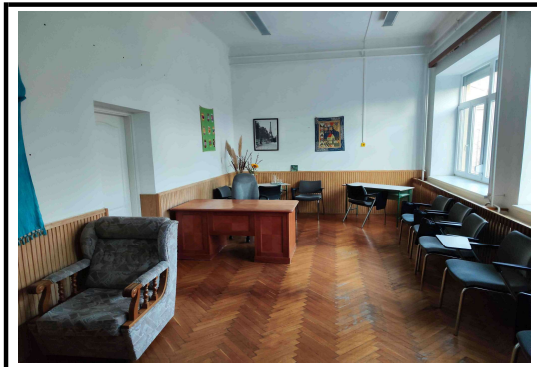
Gázbojler



Foglalkozó



Közlekedő



Iroda



Iroda

9 10

11 12

13 14

15 16

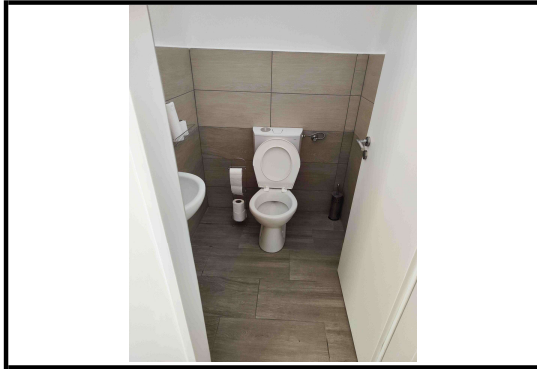
Fotóoldal



Konyha



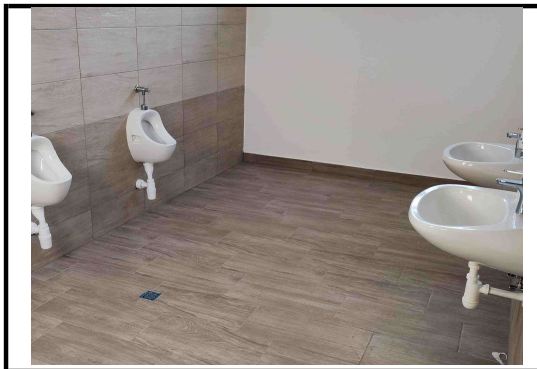
Iroda



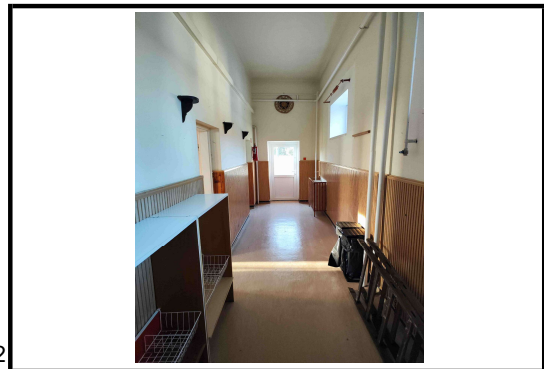
WC



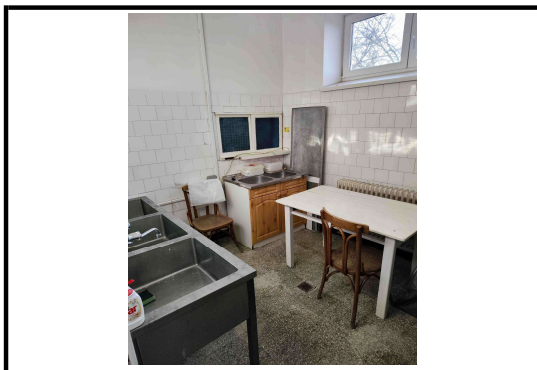
Akadálymentes WC



Mosdó + piszoár



Közlekedő



Etkező



Melléképület

17 18

19 20

21 22

23 24

Fotóoldal



Tároló

25 26



Tároló