

## INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**Az ingatlan címe: 9485 Nagycenk, Iskola u. 5, 5/A.  
Az ingatlan helyrajzi száma: leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan (434/3. hrszú ingatlan  
megosztásából).**

Készítette: .....  
Grubits János  
Immobilitas Ingatlan Kft.  
9400 Sopron, Fűredi sétány 11.

Az értékelés kelte: 2014. december 12.

## Tartalomjegyzék

<b>1. Értékelési bizonyítvány.....</b>	<b>3</b>
<b>2. A megrendelő adatai, utasításai.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Az értékelés célja.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Az ingatlan környezetének bemutatása.....</b>	<b>4</b>
4.1. A település bemutatása.....	4
<b>5. Az ingatlan bemutatása.....</b>	<b>5</b>
5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot.....	5
5.2. Természetbeni leírás, városon belüli elhelyezkedés.....	5
5.3. Telek bemutatása.....	6
5.4. Az építmény bemutatása.....	6
<b>6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése.....</b>	<b>7</b>
6.1. Forgalmi érték fogalma.....	7
6.2. Piaci összehasonlító megközelítés.....	7
6.3. Hozamszámításon alapuló módszer.....	8
6.4. Költségalapú értékelés.....	9
<b>7. Az értékelési módszer kiválasztása.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Forgalmi érték megállapítása.....</b>	<b>10</b>
8.1. Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés alapján.....	10
8.2. Költség alapú megközelítés.....	11
8.2.1. Telekérték megállapítása piaci összehasonlító megközelítés alapján.....	11
8.2.2. Felépítmény értékének megállapítása költség alapú megközelítéssel.....	12
<b>9. Végleges forgalmi érték meghatározása.....</b>	<b>12</b>
<b>11. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások.....</b>	<b>13</b>
<b>Függelék.....</b>	<b>14</b>

## 1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: 2 db lakóház és udvar, és gazdasági épület.

Az ingatlan címe: 9485 Nagycenk, Iskola u. 5 és 5/a.

Az ingatlan helyrajzi száma: leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan (434/3.hrsz-ú ingatlan megosztásából)

Az értékelés célja: forgalmi (piaci) érték megállapítása tulajdonos részére.

Az értékelés módszere: az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) és költség alapú megközelítéssel (nettó újraelőállítási módszer) végeztem el.

**A nagycenki 434/3. hrsz-ú ingatlan megosztásából kialakuló leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke (a megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz):**

<b>Forgalmi érték</b>	<b>15.200.000.-Ft</b>
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	

Korlátozások, alapelvek:

- az értékbecslésben szereplő és rendelkezésre bocsátott adatok, tények és állítások tudomásom szerint igazak és helytállóak, de azok valódiságáért felelősséget nem vállalok,
- személyes érdekem az értékelésben érintett felekhez nem fűződik,
- az értékbecslési munkadíj nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől,
- a szakvélemény elkészítése a TEGOVA EVS 2003 (The European Group of Valuers Associations – European Valuation Standards 2003) és a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési irányelvekkel összhangban készült,
- a szakértő nem végzett helyszíni felmérést és területmérést; az értékelésben szereplő méretek és területek a megbízó által adott adatszolgáltatásból, tervdokumentációból és ingatlan-nyilvántartásbeli adatokból származik,
- az ingatlant, mint tehermentes és forgalomképes tulajdont értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- az értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült,
- az értékbecslés komplex egészként kezelendő, abból részleteket kiragadni és azokat külön értelmezni nem lehet,
- az értékbecslés során rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat üzleti titokként kezeltem, azt harmadik fél részére a Megbízó írásbeli engedélye nélkül nem szolgáltatok ki.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2014. december 8.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Sopron, 2014. december 12.

.....  
 Grubits János  
 okl. közgazdász, ingatlan-vagyonértékelő

## 2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Nagycenki Önkormányzat
Megrendelő címe:	9485 Nagycenk, Gyár u. 2.
Telefonszáma:	-----
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	tulajdonos
Megrendelő utasításai:	-----

## 3. Az értékelés célja

A Nagycenki Önkormányzat megbízta az Immobilitas Ingatlan Kft-t a nagycenki leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan értékbecslésével. Az ingatlan természetben 9485 Nagycenk, Iskola u. 5 és 5/a. sz. alatt található, leendő megnevezése lakóház, udvar.

Az értékelés célja forgalmi (piaci) érték meghatározása tulajdonos részére.. Megbízó a következő dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- tulajdoni lap másolat,
- vázrajz.

A helyszíni szemle során az ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

## 4. Az ingatlan környezetének bemutatása

### 4.1. A település bemutatása

Nagycenk Soprontól 9 kilométerre délkeleti irányban található település, a 85-ös és 84-es főutak találkozásánál. Közigazgatásilag önálló, saját önkormányzata van. Lakosainak száma kb. 1945 fő. Tömegközlekedése megoldott: helyközi autóbuszmegállóval és vasútállomással is rendelkezik.

## 5. Az ingatlan bemutatása

**5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot: 434/3. hrsz-ú ingatlan (2014.12.08. napi ingatlan-nyilvántartásbeli állapot, megosztás előtt ):**

<b>Cím:</b>	<b>9485 Nagycenk, Iskola u. 5.,5/a.</b>
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>434/3.</b>
<b>Tulajdonos:</b>	<b>Nagycenki Önkormányzat (9485 Nagycenk, Gyár u. 2.) 1/1 tulajdoni hányadban</b>
<b>Telek területe (m2):</b>	<b>1679</b>
<b>Tulajdoni lap III. rész bejegyzései, terhelések:</b>	<b>nem tartalmaz bejegyzést</b>
<b>Széljegy:</b>	<b>nincsen</b>
<b>Megnevezés:</b>	<b>Lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület</b>

Az értékelés tárgya a nagycenki 434/3. hrsz-ú ingatlan megosztásából kialakuló 434/4. hrsz-ú ingatlan.

## **5.2. Természetbeni és városon belüli elhelyezkedés**

Az értékelt nagycenki ingatlan a község központjában, cím szerint az Iskola utca 5., 5/a. szám alatt található. Az ingatlan közvetlenül a falut átszelő 84-es főútról nyílik, mely a gépjármű-forgalmat bonyolítja Sopron és a Balaton között. Környezete jellemzően a múlt század második felében épült be. Közvetlen környezetében lakóházakon kívül kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató intézményeket találunk. A környezete kiépített, rendezett, az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg.

## **5.3. A telek bemutatása**

A telek szabálytalan sokszög alakú, bekerített, sík felszínen található, felülete zöld. Az ingatlan beépítése oldalhatáron álló. A kialakuló ingatlanhoz tartozó telekterület: 570 m<sup>2</sup>.

## **5.4. Az építmény bemutatása**

A nagycenki 434/3. hrsz-ú ingatlant Nagycenk Község Önkormányzata meg kívánja osztani a csatolt változási vázrajz alapján. Ez alapján kialakul a 434/4. és 434/5. hrsz-ú ingatlan. Az értékelés csak a 434/4. hrsz-ú ingatlant érinti.

A 434/4. hrsz-ú ingatlanon található épület beépítése a telekosztás után oldalhatáron álló lesz. Szintmegosztás: pince, földszint. Az épület két lakásos: utcafronti ingatlanrészben ügyfélszolgálati iroda működik, míg az udvari ingatlanrész funkciója lakás, azonban jelenleg használaton kívül van. Az épület 1970. körül épült hagyományos falazott technológiával.

Szerkezeti jellemzők:

- alapozás: sávalapozás,
- tartószerkezet: téglafalazatok,
- földem: vb. földem,
- tetőszerkezet: nyeregtető,
- tetőfedés: cserép,
- homlokzatképzés: kőporos vakolat,
- nyílászárók: fa szerkezetű ablakok az utcafronton és műanyag hőszigetelt ablakok az udvari fronton,
- válaszfalak: téglafalak,
- burkolatok: mázas kerámia, laminált parketta, PVC, kőburkolat, parketta,
- falburkolat: vakoltak, festettek, vizes helyiségekben csempe van,
- épületgépészet, fűtésrendszer: fűtésrendszer 2 db gázüzemű kazánról működik radiátorokkal, udvari lakásban + 1 db cserépkályha.

Műszaki állapot, diagnosztika: műszeres felmérés nem történt. Az épület szemrevételezés alapján közepes műszaki állapotban van, állapota korának megfelel. A mai kor követelményeinek megfelelően az ingatlan korszerűsítésre szorul: hő- és vízszigetelés, héjazatsere, utcai fronton nyílászárócsere, gépészeti, elektromos és fűtésrendszer cseréje, felújítása, burkolatsere, festés.

<b>Az ingatlan területe és helyiséglistája (m<sup>2</sup>)</b>	
pince alapterület:	50,00 m <sup>2</sup>
földszint alapterület:	
1.sz. ingatlanrész (utcafront): iroda, előtér, mosdók, 2 db raktár	59,00 m <sup>2</sup>
2.sz. ingatlanrész (udvari lakás):konyha, közlekedő, WC, kamra, 3 db szoba	76,00 m <sup>2</sup>
épület alapterület összesen:	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Redukált alapterület:</b>	$50,00 \times 0,4 + 135,00 \times 1,0 = 155,00 \text{ m}^2$ , kerekítve <b>155,00 m<sup>2</sup></b>

## 6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

### 6.1. Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt azt a várható összeget értem, amelyért az ingatlan gazdát cserélné, 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, nincsen semmilyen korlátozó tényező, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Gyorsított eladási, likvidációs 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.

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.

### 6.2. Piaci összehasonlító megközelítés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanokhoz 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., 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 értékelés során figyelmen kívül kell hagyni.

2., összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3., fajlagos érték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában terület négyzetméterre van vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám) is alkalmazhatóak.

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: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati

szempontok, telekadottság, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, 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., végső érték számítása: az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az értékelési módszer használható minden olyan ingatlan értékelésénél, ahol rendelkezésre áll realizált adásvételi vagy kínálati ár hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok vonatkozásában.

Típusai: páros összehasonlítás (legelterjedtebb módszer), csoportos összehasonlítás, Guilford módszer.

### 6.3. Hozamszámításon alapuló módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta 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 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 határozunk 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 pénzfolyamatot 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 hozamszámításom alapuló érték: a bevételek és 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 kamatlábbal. Egyéb esetben a DCF (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazható. Az értékelési eljárás minden olyan ingatlannál használható, mely jövedelem termelésre alkalmas.



## 6.4. Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből kell levonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez 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 alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1., a telekérték meghatározása: a földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismert piaci összehasonlító módszer analógiájára vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2., a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása: a pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterviselésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliaikat ki kell zárni.

3., avulások számítása: az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4., végső érték meghatározása: a felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Típusai: nettó újraelőállítási értéken történő értékelés, nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló módszer, Buvati módszer, Füti Omega módszer.

## 7. Az értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan értékelését piaci összehasonlító módszerrel, azon belül páros összehasonlítással, illetve költség alapú értékeléssel (nettó újraelőállítási érték számítása) végeztem el.

Az összehasonlításba nagycenki belterületi lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok értékeit gyűjtöttem.

## 8. Forgalmi érték megállapítása

### 8.1. Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás)

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Kínálati ár	Kínálati ár	kínálati ár
Ingatlan címe	Nagycenk, leendő 434/4 hrsz-ú ingatlan	Nagycenk	Nagycenk	Nagycenk
megnevezése	2 Lakóház, udvar, gazd.ép.	lakóház, udvar	lakóház, udvar	lakóház, udvar
Az ingatlan rövid jellemzése	faluközpontban átlagos állapotú lakóházként hasznosítható, 2 lakásos ingatlan	1990. körül épült családi ház	1990-es években épült két szintes lakóház	1980-as években épült lakóház
Telekterület /épület nettó területe (m2)	570/155	171/1014	172/1082	158/1170
Eladási/kínálati ár		23.000.000.-	24.000.000.-	18.500.000.-
Fajlagos ár		134.502.-	139.534.-	117.088.-
Korrekciók:				
Telekméret, alakja		-5%/ nagyobb	-5%/nagyobb	-5%/nagyobb
Elhelyezkedés		-3%/jobb	-5%/jobb	-3%/jobb
Környezeti benyomás		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Megközelítés		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Infrastruktúra		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Épület kora		-8%/újabb	-8%/újabb	-3%/újabb
Műszaki állapota, felszereltség		-10%/jobb	-10%/jobb	-3%/jobb
Területi kiterjedés		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Egyéb hasznosítási lehetőség	elhelyezkedésből adódóan egyéb haszn. leh.	+5%	+5%	0%
Káros környezeti hatás		0%/nincsen	0%/nincsen	0%/nincsen
egyéb	osztott értékesíthetőség	+5%	+5%	+5%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen		-26%	-28%	-19%
Korrigált alapár		99.531.-	100.465.-	94.841.-
Átlagolt korrigált alapár	98.279.-Ft			
Forgalmi érték	15.233.245.-Ft, kerekítve 15.200.000.-Ft			

Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint kerekítve 15.200.000.-Ft.

Amennyiben a nagycenki leendő 434/4. hrsz-ú ingatlanban található két ingatlanrész külön kerül értékesítésre (pinceterület arányosítva a lakások alapterületéhez), úgy a fajlagos négyzetméterárban +5%-os korrekciót alkalmazva a lakások forgalmi értéke a következőképpen alakul. 1.sz. lakás:  $(15.200.000.-\text{Ft}/135) \times 59 \times 1,05 = 6.975.111.-\text{Ft}$ , kerekítve 7.000.000.-Ft; 2.sz. lakás:  $(15.200.000.-\text{Ft}/135) \times 76 \times 1,05 = 8.984.888.-\text{Ft}$ , kerekítve 9.000.000.-Ft

## 8.2. Költség alapú megközelítés (nettó újraelőállítási érték):

### 8.2.1. Telekérték megállapítása piaci összehasonlító megközelítéssel

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Eladási át/saját adat	Kínálati ár	eladási ár
Ingatlan címe	Nagycenk, leendő 434/4 hrsz. ingatlan	Nagycenk	Nagycenk	Nagycenk, Széchenyi Village
Megnevezése	Lakóház, udvar	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Rövid jellemzés	falu központjában elhelyezkedő ingatlan	hasonló elhelyezkedés	hasonló elh.	651
Telek területe (m <sup>2</sup> )	570	1271	1340	915
Eladási/kínálati ár		5.500.000.-	6.000.000.-	4.960.000.-
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		4.327.-	4.477.-	7.620.-
Korrekciók				
Telek mérete		+10%/nagyobb	+10%/nagyobb	0%/hasonló
Telek alakja		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Elhelyezkedés		0%/hasonló	0%/hasonló	-25%jobb
Infrastruktúra		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Övezeti besorolás		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Egyéb hasznosíthatóság		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Környezeti ártalom		nincsen	nincsen	nincsen
Környezeti benyomás		0%/hasonló	0%/hasonló	0%/hasonló
Kínálati korrekció		0%	-10%	0%
Jogi korlátozás		0%	0%	0%
Korrekció összesen		+10%	0%	-25%
Korrigált alapár		4.760.-	4.477.-	5.715.-
Átlagolt korrigált alapár	4.984.-Ft			
Telekérték	2.840.880.-Ft, kerekítve 2.800.000.-Ft			

### 8.2.2. Felépítmény értékének megállapítása költség alapú megközelítéssel (nettó újraelőállítási érték)

	alapterület	Bruttó újraelőállítási költség		Avulás (%)			Nettó újraelőállítási érték
		m2	Ft/m2	Ft	fizikai	funkcionális	környezeti
red. terület	155	150.000.-	23.250.000.-	75	80	95	13.252.500.-
Felépítmény összesen							13.252.500.-
Felépítmény összesen kerekítve							13.300.000.-
<b>Ingtalan értéke (Felépítmény nettó újraelőállítási értéke + telekérték) költség alapú megközelítés alapján összesen kerekítve: 16.100.000.-Ft</b>							

### 9. Végleges forgalmi érték meghatározása:

**A nagycenki 434/3. hrsz. alatt felvett ingatlan megosztásából kialakuló leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke:**

Egyeztetett végső piaci forgalmi érték		
Piaci összehasonlító megközelítés eredménye	15.200.000.-	100%
Költség alapú megközelítés eredménye	16.100.000.-	0%
Hozam alapú megközelítés eredménye		0%
Egyeztetett forgalmi érték	15.200.000.-Ft	
Hitelbiztosítéki érték		

**A nagycenki 434/3. hrsz. alatt felvett ingatlan megosztásából kialakuló leendő 434/4. hrsz-ú ingatlan végső egyeztetett piaci forgalmi értékét tehermentes, beköltözhető állapotban a piaci összehasonlító megközelítés alapján 15.200.000.-Ft, azaz tizenötmillió-kétszázézer értékben határoztam meg.**

**Amennyiben a nagycenki leendő 434/4. hrsz-ú ingatlanban található két ingatlanrész külön kerül értékesítésre, úgy a lakások forgalmi értéke a következőképpen alakul: 1. sz. lakás (utcafront): 7.000.000.-Ft; 2. sz. lakás (udvar): 9.000.000.-Ft.**

Sopron, 2014. december 12.

.....  
 Grubits János  
 okl. közgazdász, ingatlan-vagyonértékelő  
 Immobilitas Ingatlan Kft.  
 9400 Sopron, Füredi sétány 11.

## 11. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak és az EVS 2003. iránymutatásai szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb., melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.

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.

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.

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.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán kívül 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 felépítmények, stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

A Megbízó által tudomásomra hozott információkat a munkám során megbízható és hiteles forrásként kezeltem, valósnak fogadtam el, így az esetleges nem helytálló információkért felelősséget nem vállalok.

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincsen.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A szakvélemény érvényességi ideje 90 nap.

## **FÜGGELÉK**

- 1., Fényképek
- 2., Tulajdoni lap másolat
- 3., Helyszínrajz
- 4., Alaprajz