

ÉRTÉKBECSLÉS



1■■■■ Budapest, ■■■■ utca ■■■■. szám alatti
családi ház

Hrsz.: ■■■■■■

2010. december 06.

Tartalomjegyzék

Címloldal	1
Tartalomjegyzék.....	2
1. Értéktanúsítvány	3
2. A megrendelő adatai, utasításai	4
3. Az értékelés célja.....	4
4. Az ingatlan környezetének leírása	4
5. Az ingatlan leírása	6
5.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
5.2. Természetbeni leírás	7
5.3. Funkcionális alaprajzi vázlatok	11
5.4. Helyiségleltár	14
6. Az érték levezetése	18
7. Nyilatkozatok, alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.	23
8. Függelékek	24
Tulajdoni lap másolata	
Térképmásolat	

1. Értéktanúsítvány

Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház (családi ház), udvar
Az ingatlan címe:	1■■ Budapest, ■■■ utca ■.
Az ingatlan helyrajzi száma:	■■■■■
Az értékelés célja:	Adásvételi tárgyaláshoz kapcsolódó értékbecslés
Az értékelés módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A vizsgált ingatlan becsült értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

69.200.000,- Ft

azaz Hatvankilencmillió-kettőszázezer forint.¹

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2011. március 06-ig érvényes.

A helyszíni szemlék időpontjai: 2010. november 06. és december 03.

Az értékelés fordulónapja: 2010. december 03.

Az értékelő neve: Az értékelést a Házavató Ingatlanforgalmazó és Mérnöki Szolgáltató Kft. végezte az Értékelő (Tóth József) személyes szakmai felelőssége mellett.

Gyál, 2010. december 06.

Tóth József
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő

¹ Az ingatlan tényleges forgalmi értékét az áralku során kialakított, a szabad piacon megkötött adásvételi szerződésben meghatározott és kifizetett vételár határozza meg.

2. A Megrendelő adatai, utasításai

- A Megrendelő neve:** ■■■■■
- Megrendelő címe:** 1■■ Budapest, ■■■ utca ■.
- Megrendelő telefonszáma:** 06 (■■) ■■■-■■■
- Megrendelő kapcsolata az ingatlannal:** Az ingatlan tulajdonosa
- Megrendelő utasításai:** Megrendelő az értékelés megrendelés során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott volna, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

3. Az értékelés célja

Megrendelő és ■■■■■ között a vizsgált ingatlan adásvételének tárgyában korábban kapcsolatfelvétel történt, illetve ártárgyalások kezdődtek. A tárgyalások során ■■■■■ vételi árajánlatot tett, melyet a tulajdonos alacsonynak ítélt meg és ezért azt elutasította. Jelen értékelés célja az, hogy a felek egy szakmai érvanyag megismerését követően és arra alapozva folytathassák tárgyalásaikat, és egy eredményes áralkut követően korrekt és méltányos vételárban megállapodva sikeresen zárják le a tárgyalásokat.

4

4. Az ingatlan környezetének leírása

A vizsgált ingatlan ■■■■■, Budapest ■■■. kerületének közigazgatási és infrastrukturális központjában, ■■■■■ nevezetű városrészben található, közvetlenül a „■■■ mögött”, a ■■■ utca ■. szám alatt.

Ez a városrész a régi építésű, középmagas középületeivel (Városháza, Kerületi Rendőrkapitányság, Rendelő Intézet) és lakóházaival, a megújulásra váró piacával, a közterületeivel, templomaival, postájával, kisebb üzlethelyiségeivel és a közepes forgalmú városi főúttal összességében egy kisváros csendes, békés hangulatát idézi. Ugyanakkor a kerületközponti szerepkörből és a városközponti jellegből adódóan a közelben minden alapvető szolgáltatás könnyen és gyorsan elérhető. A kiváló tömegközlekedési hálózatnak (vasút, BKV busz- és villamosjáratok) köszönhetően a szomszédos kerületek és a Belváros is viszonylag gyorsan, akár átszállás nélkül is elérhető.



A területre az elmúlt évek során az ingatlanfejlesztők is „rátaláltak”, erre utal az, hogy néhány régi építésű, „menthetetlen” ház helyén ma már korszerű, vegyes funkciójú épület áll. A további modernizáció, fejlődési illetve fejlesztési lehetőségeket segíti a helyi Önkormányzat / (. .) rendelete, azaz . kerület városrendezési építési szabályzata.

Ezen rendelet szerint a vizsgált ingatlan a jelű építési övezetbe tartozik. Ez kivonatossan azt jelenti, hogy erre a városközponti területre (beleértve a vizsgált ingatlant is) a jövőben alapvetően zárt sorú beépítési móddal kereskedelmi célú épületek építhetők. A legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 80 %, terepszint alatt pedig 100 %. A minimális építménymagasság 4,00 m, a maximális építménymagasság pedig 10,50 m. Mindebből az következik, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi hasznosítása messze elmarad a jogilag biztosított legjobb és leggazdaságosabb használati lehetőségtől, azaz olyan jelentős fejlesztési potenciállal bír, amit a jelenlegi értékének meghatározása során sem lehet már figyelmen kívül hagyni.

5



A mögötti és egyben a vizsgált ingatlan előtti szakasza

5. Az ingatlan leírása

5.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása a Megrendelő által átadott, a Függelékek közé becsatolt, 2010. 10. 12-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat alapján történik. Megrendelő szóban nyilatkozott arról, hogy a másolat kiállítása óta az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nem következett be, a tulajdoni lapon újabb feljegyzés, bejegyzés nem történt.

Területi besorolás: Belterület
Az ingatlan helyrajzi száma: ■■■■■
Az ingatlan címe: 1■■ Budapest ■■■. ker., ■■■ utca ■.

A tulajdoni lapon széljegy nem található.

I. rész

Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
A földrészlet területe: 579 m²

II. rész

Az ingatlan tulajdonosa és tulajdoni hányada: ■■■■■ 1/1
Tulajdonlás jogcíme: adásvétel

III. rész

Bejegyzés: Jelzálogjog (■■■■■ CHF és járulékai erejéig)
Kedvezményezett: ■■■■■.



Az épület a hátsó oldalról

5.2. Természetbeni leírás

A telek jellemzése

A vizsgált ingatlan a közel észak-déli irányú, aszfaltozott, csekély forgalmú ■ utca keleti, ■ felőli oldalán helyezkedik el. Az 579 m²-es telek arányos méretű, közel téglalap kialakítású, rövidebbik oldala (kb. 18 m) csatlakozik az utcához. A baloldali telekhatáron részlegesen a szomszédos ingatlan épülete áll, a fennmaradó telekhatárok pedig jó műszaki állapotú kerítésekkel bekerítettek, az utcai kerítés örökzöld növényzettel befuttatott. Az udvar rendezett állapotokat mutat.

A telek az utcai kerítéstől indulva befelé enyhén lejtős. Ebből adódóan a rajta lévő, szabadon álló beépítési móddal megépített háromszintes lakóház középső szintje az utca felől nézve földszintnek, a hátsó oldalról nézve pedig első emeletnek tekinthető.



A vizsgált épület az utcai kaputól

Az épület, az épületszerkezetek jellemzése

Az épület vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor. Az ilyen típusú vizsgálatok esetében feltárásokra (a takart szerkezetek vizsgálata érdekében bontásokra), műszeres vizsgálatokra és mérésekre, statikai és egyéb számításokra nem kerül sor. A vizsgálatot végző szakember véleményének kialakításakor a helyszínen látható, tapintható, hallható és szaglással érzékelhető jelenségekre, valamint a jelenlévő tulajdonosoktól kapott információkra, továbbá elméleti és gyakorlati szakmai ismereteire támaszkodik.

A bejárás során saját használatra feljegyzéseket, illetve digitális fényképeket készítettem. A fényképek jelen írásos anyagba beillesztésre kerültek.

A vizsgált lakóház építésének kezdeti időpontjáról nincsenek információk. A tulajdonostól kapott tájékoztatás szerint a ház jelenlegi tömege, illetve alaprajzi elrendezése alapvetően az 19■-ben megvalósult tetőtér beépítés során alakult ki.

Az épületet hagyományos (kiselemes) építési móddal építették. Ennek megfelelően az alapok feltételezhetően beton sávalapok. A felmenő szerkezeteken (teherhordó falakon, födémeken) olyan káros elváltozás, repedés nem tapasztalható, mely alapozási hiányosságokra utalna.

A teherhordó falak téglából készültek. A legalsó szint falai a lejtős terep miatt részben a talajszint alá kerültek. Ezek a falszakaszok ilyen módon pincefalként funkcionálnak. A belső oldalukon felázási, átázási nyomok nem láthatók, tehát valószínűsíthető, hogy a külső talajvíz vagy talajnedvesség elleni vízszigetelésük jól működik. A homlokzati falak Dryvit jellegű hőszigetelő vakolatrendszerrel ellátottak.

A pince fölötti födém bizonyítottan monolit vasbeton-lemezfödém. A földszint feletti födém anyagáról nincsenek megbízható információk, feltételezhető azonban, hogy az is ugyanezzel a technológiával készült. A szintek közötti közlekedést monolit vasbeton lépcsők biztosítják.

A tetőszerkezet hagyományos ácszető összetett fedélidommal (nyeregvető kiugró tetősíkokkal és alacsonyhajlású, sokszögű toronnyal kiegészítve), sötétbarna színű hódfarkú síkpalával lefedve. Az egyik tetőtéri hálóban korábbi (feltételezhetően bádогоzási hiányosság miatti) beázásból adódó elszíneződés látható.

A nyílászáró szerkezetek fából készültek, barnára pácoltak, az ablakok hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A beltéri ajtók üvegezés nélküli tömör ajtók. A garázs bejárati ajtaja kétszárnyas toló kapu.

Az ingatlan vezetékes ivóvízzel, vezetékes földgázzal, 230 Voltos és 400 Voltos (közismerten: háromfázisú vagy ipari) árammal ellátott. Hiányossága az ingatlannak, hogy a közcsatornára nincs rácsatlakoztatva, a keletkező kommunális szennyvíz telken belül kerül elszikkasztásra.

Az épület fűtését valamint a használati meleg víz (HMV) előállítását egy Qudriga típusú kombi gázcirkó biztosítja. A garázs fűtése radiátorokkal, a többi fűtött helyisége pedig padlófűtéssel történik. A tetőtéri helyiségek nyári túlmelegedése elleni védelem klíma berendezésekkel biztosított.

A lakóhelyiségek padlóburkolata és a falak felületképzése az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van. A fürdők és WC-k hidegburkolatai, szaniterei azonban erkölcsileg és műszakilag is már elavultak, néhány éven belül a felújításuk időszerűvé válik.

Alaprajzi elrendezés jellemzése

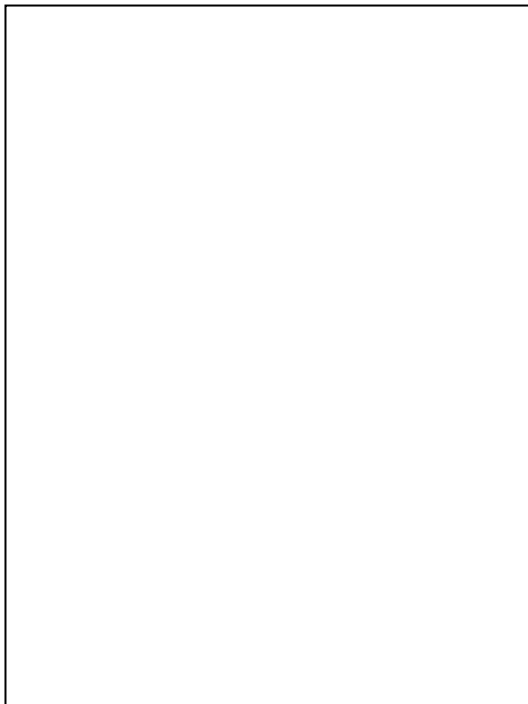
Az épület háromszintes, alagsor + földszint + tetőtér beépítés kialakítással. A legelső szint helyiségei gépjárműtárolásra, raktározási és egyéb, nem tartós ott tartózkodást igénylő tevékenységre vehetők igénybe. A középső és a legfelső szinten összességében 5 szoba, 1 konyha-étkező, 2 fürdő és 2 WC került kialakításra. Mindezek biztosítják akár egy nagyobb létszámú család számára is a szükséges élettereket.

Az egyes szintek alaprajzi elrendezése, az alkalmazott műszaki megoldások leginkább a 15-20 évvel ezelőtti tervezési irányelveket tükrözik.

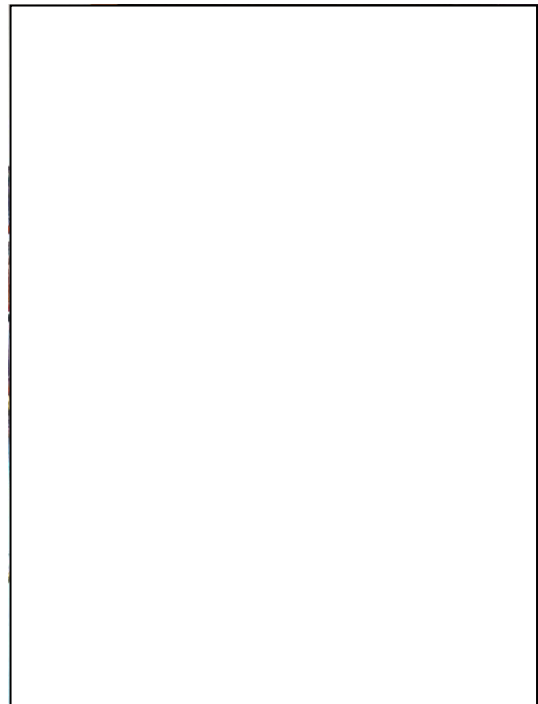
A helyiségek kapcsolatrendszerét a következő oldalakon lévő funkcionális alaprajzi vázlatok mutatják be. Az egyes helyiségek jellemzése pedig az alaprajzi vázlatokat követő, épületszintenként összeállított helyiségleltárakban található.

A helyiségleltárban szereplő „Értékeléshez korigált terület” az adott helyiség épületen belüli lakóterekhez viszonyított felszereltsége, műszaki állapota, karbantartottsága és használhatósága, másként megközelítve: az értéke alapján került meghatározásra.

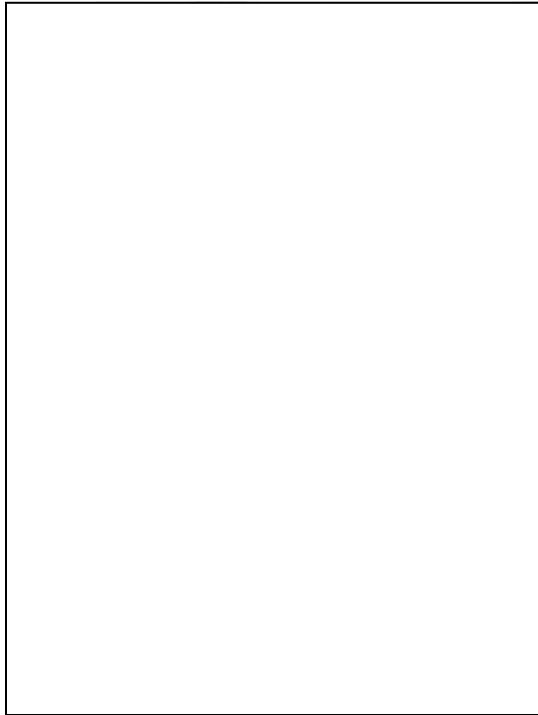
9



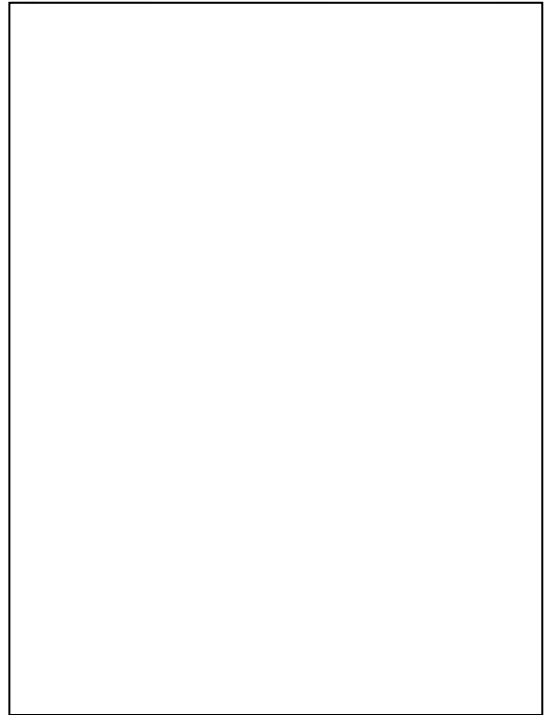
Földszinti Szoba 2.



Földszinti Szoba 1.

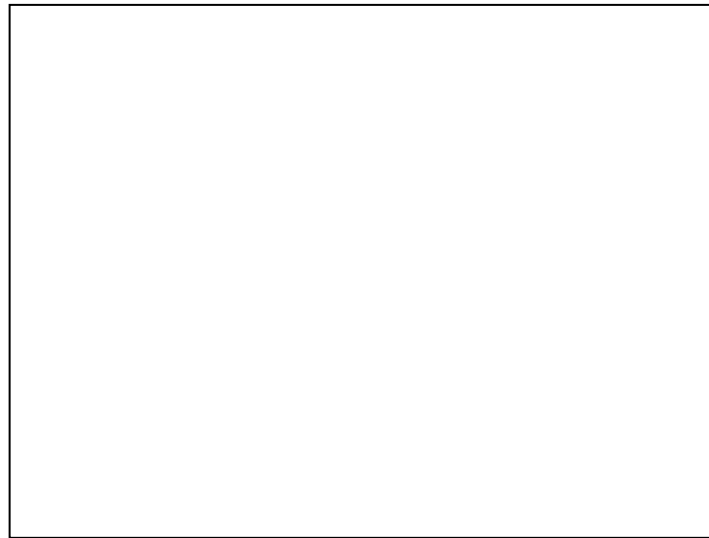


Tetőtéri előtér



Tetőtéri Háló 1.

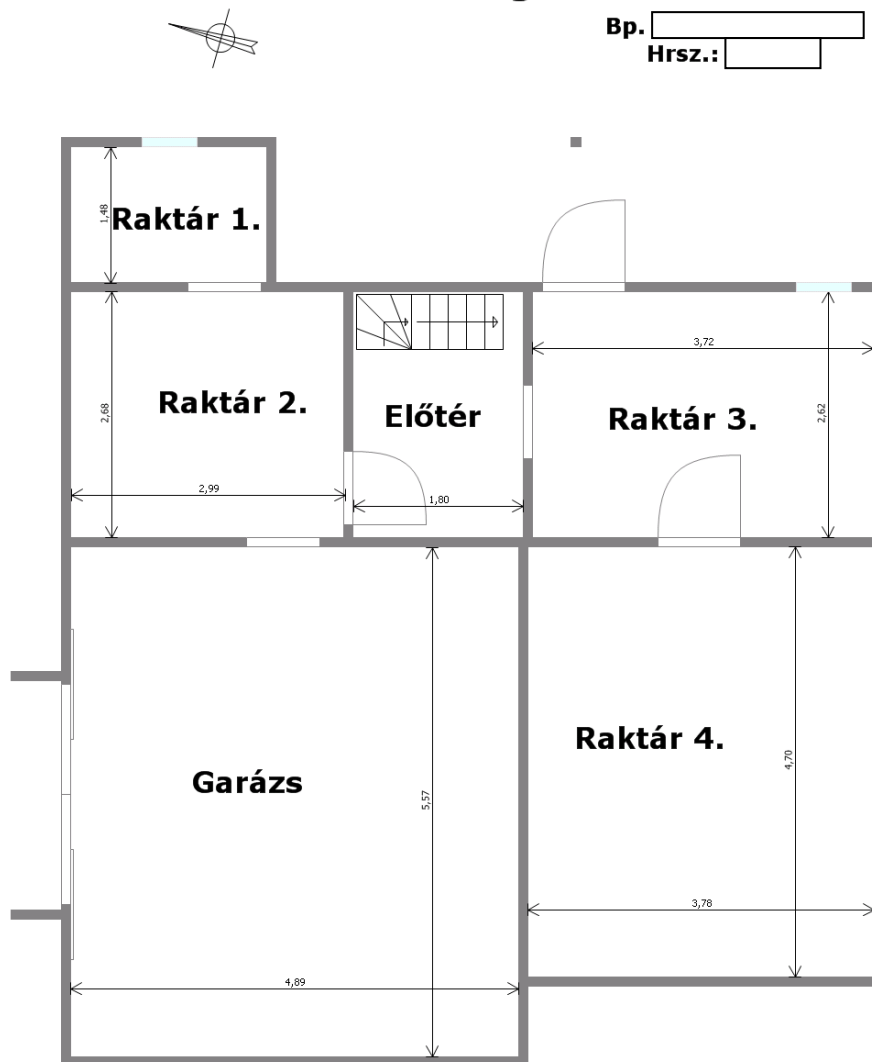
10

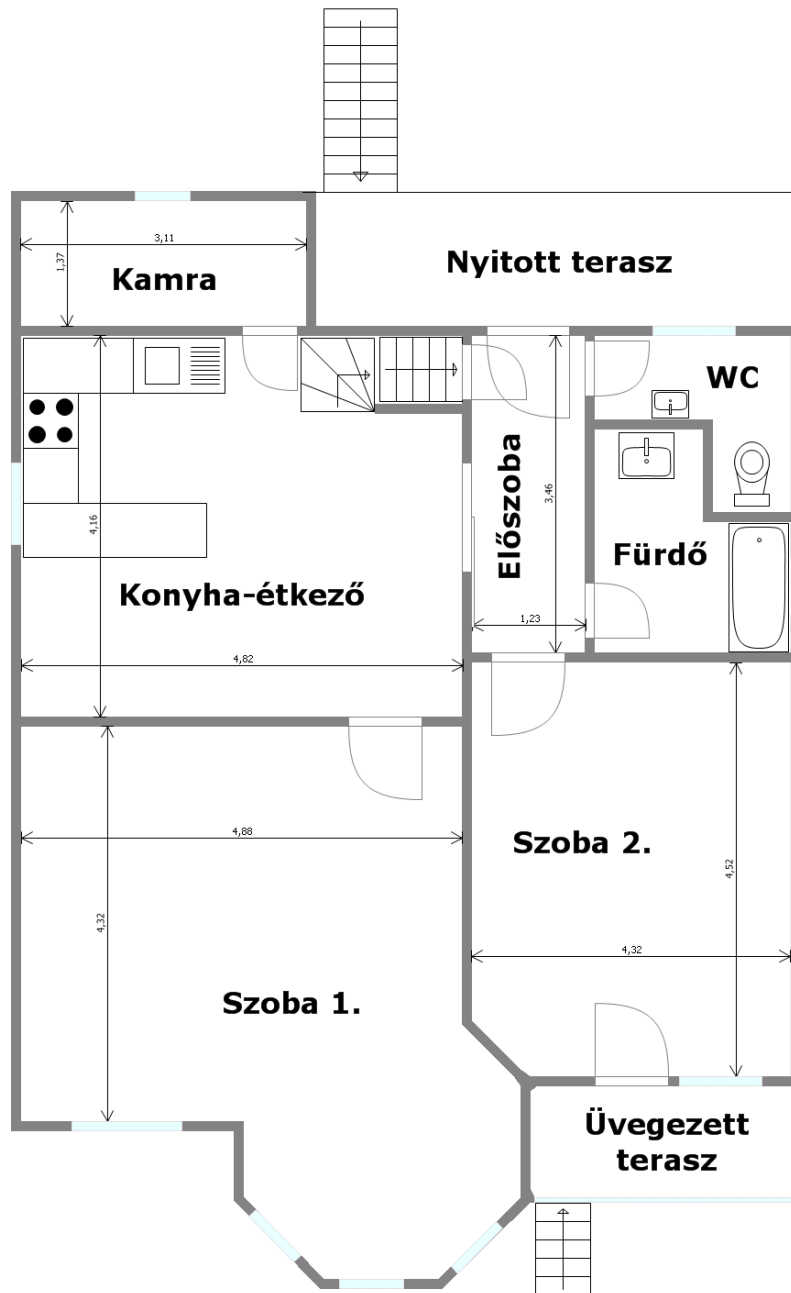


Tetőtéri Háló 2.

5.2. Funkcionális alaprajzi vázlatok

Alagsori funkcionális alaprajz

Bp. Hrsz.: 

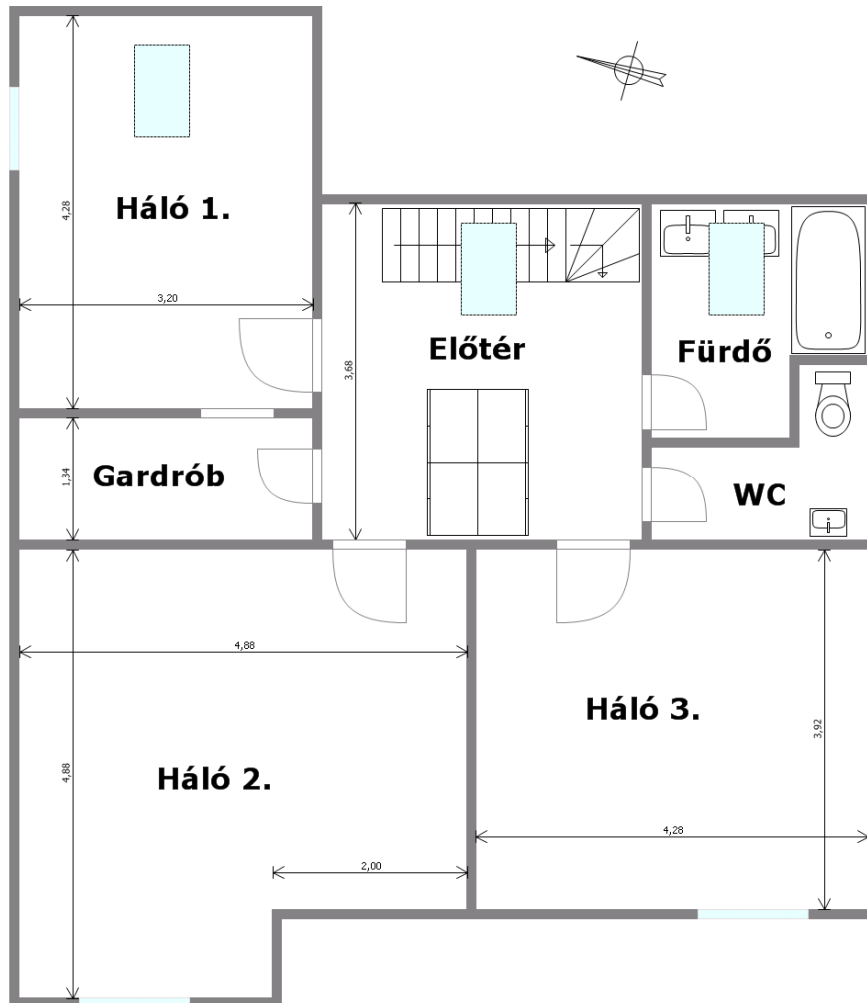


12

Földszinti funkcionális alaprajz

Bp. Hrsz.:

Tetőtéri funkcionális alaprajz

Bp.
Hrsz.: 

13

5.3. Helyiségleltár

Alagsor helyiségei

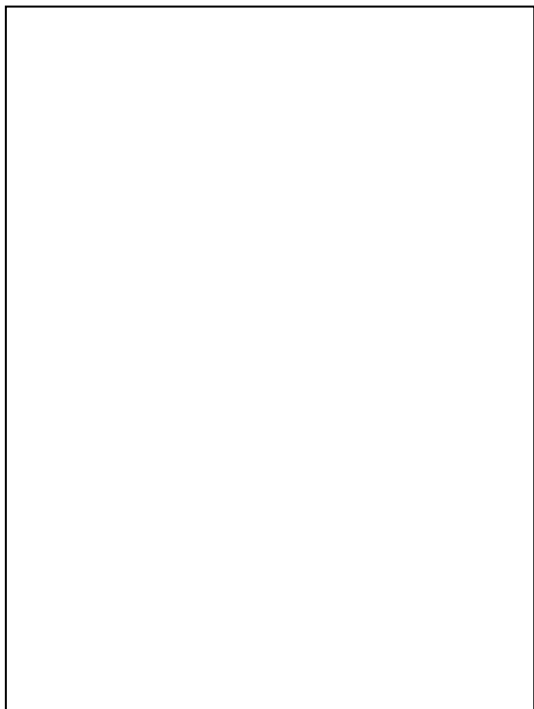
Fsz.	Helyiség megnevezése	Hasznos alapterület	Értékeléshez korrigált terület	Helyiség jellemzése
1.	Előtér	4,80 m ²	3,80 m ²	Ablak nélküli belső helyiség. Az aljzat padlólapal, a falak részlegesen csempével burkoltak. Itt található a Quadriga típusú kombi gázcirkó.
2.	Raktár 1.	3,20 m ²	2,60 m ²	Átlagos adottságú raktárhelyiség beton aljzattal, diszperzites falfestéssel. A hátsó kert irányából ablak biztosítja a természetes megvilágítást.
3.	Raktár 2.	8,00 m ²	6,40 m ²	Ablak nélküli raktárhelyiség beton padozattal, diszperzites fal- és mennyezetfestéssel.
4.	Raktár 3.	9,80 m ²	7,80 m ²	A hátsó udvar irányából, a terasz alól is megközelíthető. Cementmozaik padlóburkolat, diszperzites falfestés.
5.	Raktár 4.	17,80 m ²	14,20 m ²	Nagy alapterületű átlagos raktárhelyiség lambéria falburkolattal, beton padozattal.
6.	Garázs	27,20 m ²	21,80 m ²	Tágas, egyállásos, fűtött garázs beton padozattal, diszperzites fal- és mennyezetfestéssel.
Összesen:			56,60 m ²	Száraz, átlagos használati igényeknek megfelelő állapotú helyiségek.

Földszint helyiségei

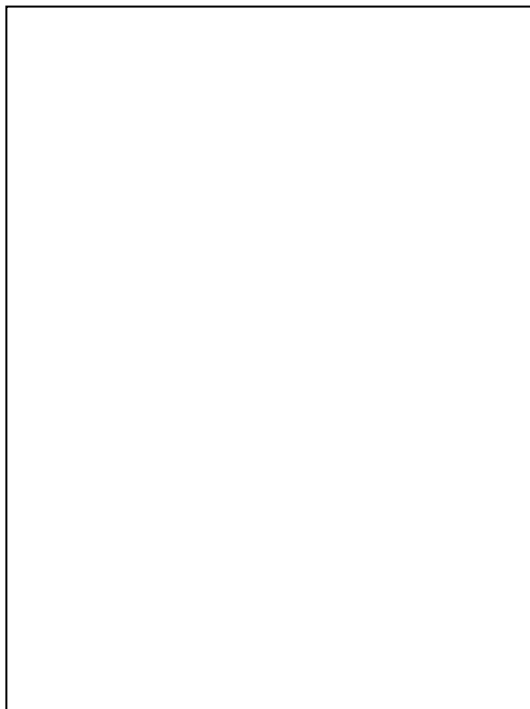
Fsz.	Helyiség megnevezése	Hasznos alapterület	Értékeléshez korigált terület	Helyiség jellemzése
1.	Nyitott terasz	11,50 m ²	2,30 m ²	Tágas, oldalról nyitott, kertre néző, padlólappal burkolt tér.
2.	Előszoba	4,30 m ²	4,30 m ²	Sok ajtóval rendelkező, padlólappal burkolt, diszperzittel festett helyiség.
3.	Konyha-étkező	20,10 m ²	20,10 m ²	Tágas, világos, beépített konyhával rendelkező, padlólappal és parkettával burkolt, igényesen kialakított helyiség.
4.	Kamra	4,30 m ²	4,30 m ²	Átlagos igényeknek megfelelő, világos, padlólappal burkolt helyiség.
5.	Szoba 1.	26,10 m ²	26,10 m ²	Egyedi, hangulatos alaprajzi elrendezésű helyiség, csaphornyos parkettával.
6.	Szoba 2.	17,50 m ²	17,50 m ²	Világos, az üvegezett teraszon keresztül kertkapcsolatos helyiség. Parkettázott.
7.	Üvegezett terasz	4,30 m ²	1,30 m ²	Átlagos műszaki állapotú és kialakítású zárt tér.
8.	WC	3,20 m ²	3,20 m ²	Világos, átlagos kialakítású helyiség WC-kagylóval, kézmosóval.
9.	Fürdő	4,50 m ²	4,50 m ²	Átlagos kialakítású, fürdőkáddal és mosdóval.
Összesen:			83,60 m ²	Karbantartott, átlagos műszaki állapotú helyiségek.

Tetőter helyiségei

Fsz.	Helyiség megnevezése	Hasznos alapterület	Értékeléshez korigált terület	Helyiség jellemzése
1.	Előtér	12,80 m ²	11,50 m ²	PVC padlóburkolattal és üvegszövet tapétával ellátott helyiség, beépített szekrényekkel.
2.	Háló 1.	13,70 m ²	12,30 m ²	Szőnyegpadlózott, világos helyiség üvegszálaspapírral, közvetlen gardróbkapcsolattal.
3.	Gardrób	4,30 m ²	3,90 m ²	Rendeltetésének megfelelően kialakított helyiség, PVC padlóburkolattal.
4.	Háló 2.	21,90 m ²	19,70 m ²	Nagyon tágas helyiség PVC padlóburkolattal, üvegszövet tapétával.
5.	Háló 3.	16,80 m ²	15,10 m ²	Tágas, világos szoba szőnyegpadló burkolattal, üvegszövet tapétával.
6.	Fürdő	4,70 m ²	4,20 m ²	Átlagos színvonalú, világos helyiség fekvő káddal és kettő mosdóval.
7.	WC	3,00 m ²	2,70 m ²	Átlagos kialakítású, világos tér WC-kagylóval és kézmosóval.
Összesen:			69,40 m ²	A magas térfalnak köszönhetően az átlagosnál jobban kihasználható tetőtér.

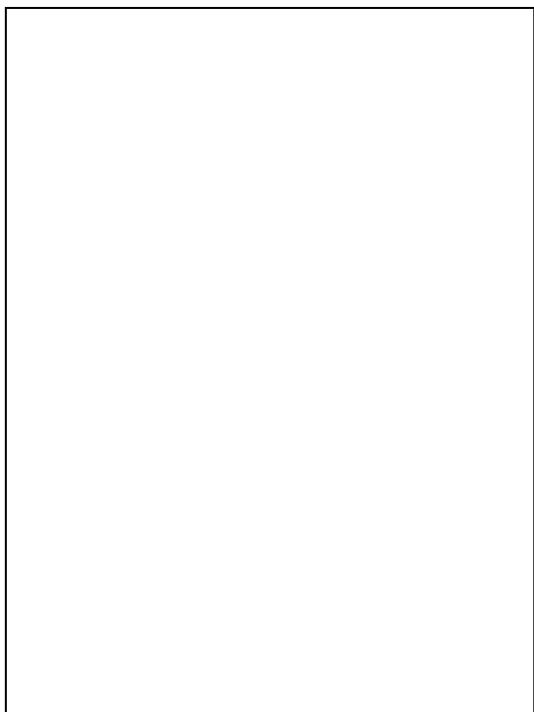


Földszinti fürdő

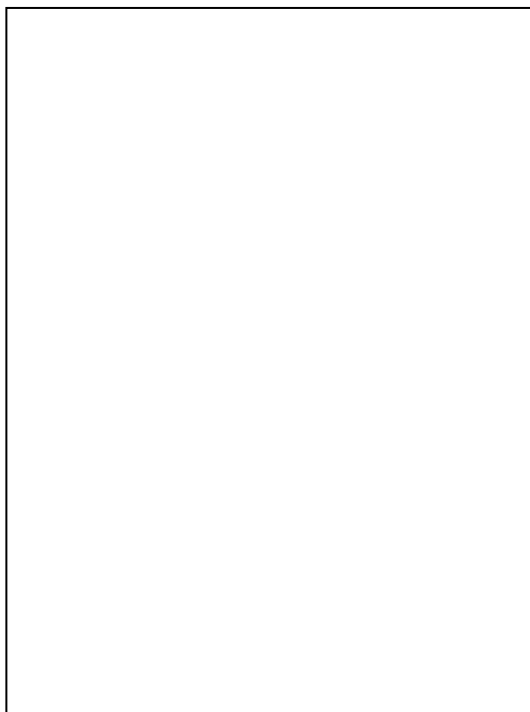


Földszinti WC

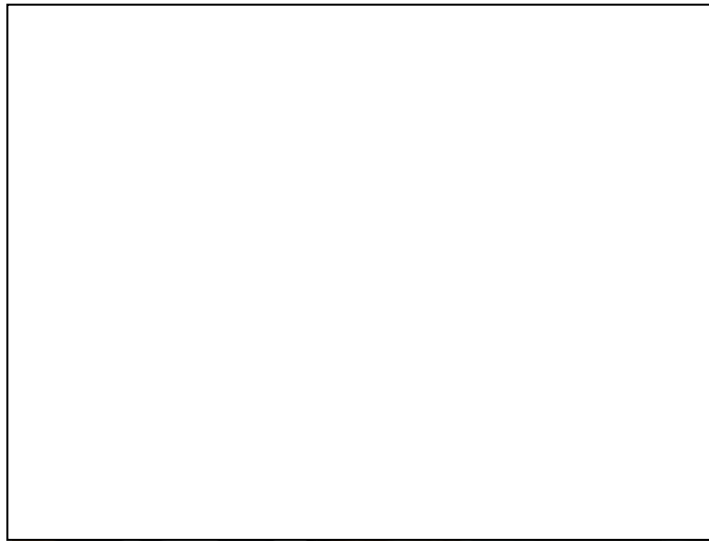
17



Tetőtéri fürdő



Tetőtéri WC



Tetőtéri Háló 3.

6. Az érték levezetése

Szakirodalom, jogszabályi háttér

Az európai ingatlanértékelési gyakorlatban a TEGoVa (The European Group of Valuer's Associations, az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja) által kidolgozott és közzé tett **EVS 2009** (European Valuation Standards, Európai értékelési szabványok) szabványsorozatban meghatározott értékelési alapelvek, metodikák használata ajánlott és széles szakmai körben el is fogadott.²

Ezzel a szabványsorozattal nagyrészt harmonizál a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló **25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet**. A rendelet kimondja, hogy a „*hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték*”, és az erre vonatkozó értékelési metodikákat a melléleteiben részletesen le is írja, ezért jelen értékelés során ennek a jogszabálynak a rendelkezései is figyelembe vételre kerültek.

A piaci érték fogalma

Mindenek előtt tisztázni szükséges azt, hogy mit is értünk a piaci érték fogalma alatt. Az EVS 2009 szerint, ha törvény másként nem rendelkezik, akkor a piaci érték TEGoVA által elfogadott definíciója a következő:

² A szabvány magyar nyelven a Magyar Ingatlanszövetség kiadási jogának felhasználásával az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. kiadásában jelent meg 2009-ben.

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A fenti meghatározásból tehát egyértelműen kitűnik, hogy a piaci érték egy becsült érték, és a szakirodalom szerint ez az érték nem azonos (nem csak fogalmilag, hanem számszakilag sem) az eladási árral. Az utóbbi az áralku során kerül kialakításra, következésképpen az ingatlanpiaci üzetek tehát gyakran nem piaci értéken kötnek.

Napjainkban gyakran hallani olyan „motivált” eladókról, akik az adósságcsapdából történő, illetve a végrehajtás elől való kimenekülés lehetőségét az áron aluli kényszerértékesítésben látják. Vannak azonban „motivált” vevők is, akik a piaci ár felett hajlandók, vagy kénytelenek vásárolni. Ilyen eset az például, amikor egy család az összenyithatóság miatt a piaci árnál többet is hajlandó fizetni a szomszédos lakásért. De az elvárhatónál magasabb vételár alakul ki akkor is, ha egy befektető ingatlan- vagy területfejlesztési célzattal kívánja megszerezni például egy műszakilag erősen avult (lebontásra ítélt) lakóház egyes lakásait, vagy egy fejlesztésre kiszemelt telekcsoporthoz egyes telkeit. Ilyen szituációban a kialakult vételár különösen akkor térhet el jelentősen az előzetesen becsült piaci értéktől, ha a tulajdonos (az eladó) semmiféle kezdeti hajlandóságot nem mutat az értékesítésre.

Meg kell azt is jegyezni, hogy vannak egyéb értékformák, értékfogalmak is. A közismert könyvszerinti érték és a fentiekben már jelzett hitelbiztosítéki érték mellett a teljesség igénye nélkül megemlíthető még a meglévő használat szerinti érték, valamint a legmagasabb és legjobb használat szerinti érték is. Jelen értékelés esetében az utóbbinak különösen jelentősége van, hiszen a vizsgált ingatlan jó hozamvárások mellett fejleszthető, fejlesztésre váró területen található, azaz látens értékkel bír. Ez a tény az értékelés során nem hagyható figyelmen kívül, az ingatlan rejtett értékét fel kell tárni és korrekciós tényező alkalmazásával számszerűsíteni kell azt.

Lehetséges értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a hozamszámításon alapuló értékelés,
- b) a költségalapú értékelés,
- c) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Hozamszámításon alapuló értékelés

„A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven

alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.” (25/1997. PM rendelet 2. sz. melléklete)

A vizsgált ingatlan esetében az egyik jövedelmet termelő alternatív használati lehetőség elvileg az ingatlan bérbeadása. Feltételezhető azonban, hogy az ■■■■■ nem ilyen célú távlati tervek miatt állt elő vételi ajánlatával, ezért az értékelést ezzel a megközelítéssel jelen esetben nem lehet elvégezni.

A másik jövedelemtermelő lehetőség az ingatlan fejlesztésével az ingatlan legmagasabb és legjobb használat szerinti értékének elérése, majd az e szerint történő hasznosítása. A ■■■■■ fejlesztési terveinek ismeretében egyértelmű, hogy a vizsgált ingatlan fejlesztése csak a szomszédos ingatlanokkal együttesen, azokkal történő egyesítés által valósítható meg. Ebből következően belátható, hogy csupán ennek az egyetlen ingatlannak a jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások pillanatnyilag nem határozhatók meg, vagyis ezt az értékelési módszert jelen esetben el kell vetnünk.

Költségalapú értékelés

„A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.” (25/1997. PM rendelet 3. sz. melléklete)

A PM rendelet a továbbiakban azt is egyértelművé teszi, hogy *„ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.”* Az EVS 2009 ennél még határozottabban fogalmaz, ezek szerint: *„Az eredmény ebben az esetben nem piaci érték lesz.”*

A fenti okok miatt jelen esetben ez az értékelési metodika sem alkalmazható.

Piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- 1. Az alaphalmaz kiválasztása.*
- 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.*
- 3. Fajlagos alapérték meghatározása.*
- 4. Értékmódosító tényezők elemzése.*
- 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.*
- 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.” (25/1997. PM rendelet 1. sz. melléklete)*

A fenti jogszabály rendelkezése szerint a „vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik”. A hivatkozott PM rendelet szerint az összehasonlító ingatlanok fajlagos alapértékének módosítása során az alábbiak közül csak azokat a jelentős, a piaci értéket befolyásoló tényezőket kell figyelembe venni, melyek az összehasonlító ingatlanok és a vizsgált ingatlan adataiban eltérést mutatnak.

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Jelen esetben az értékeléshez ez a módszertan került alkalmazásra, azzal az eltéréssel, hogy egy megbízható és teljes körű információ halmazzal rendelkező hazai adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett aktuális nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, illetve kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. Ez a megközelítés a magyarországi értékelési gyakorlatban hallgatólagosan elfogadott és általánosan alkalmazott eljárás.

Az összehasonlító ingatlanok szakszerű kiválasztását, az elemzéseket és háttérszámításokat követően alakultak ki azok az összegzett korrekciós tényezők, melyek a következő táblázatban szerepelnek. Az 1,00-nél kisebb korrekciós tényező arra utal, hogy az adott összehasonlító ingatlan a vizsgált ingatlannal szemben összességében véve jobb ingatlanpiaci jellemzőkkel bír, az 1,00-nél nagyobb korrekciós tényező esetében a megítélés értelemszerűen ennek az ellenkezője. Az eltérés mértékét a korrekciós tényező 1 egészről való távolsága fejezi ki, azaz minél távolabb van a korrekció értéke az 1,00-tól, annál nagyobb az összehasonlító ingatlan különbözősége (sokkal jobb vagy sokkal rosszabb) a vizsgált ingatlantól.

Az összegzett korrekció kialakítása során az egyéb tényezők mellett (műszaki állapotok, infrastruktúra stb.) a kínálati árak miatt általánosan -15 %-os értékcsökkentés (Tapasztalatok szerint átlagosan ennyit lehetne lealkudni a kínálati árakból.), a vizsgált ingatlan rendkívül jó fejleszthetősége miatt pedig +20 %-os értéknövelés került figyelembe vételre. Az utóbbi korrekció alkalmazására a fentiekben már tárgyalt látens érték realizálása miatt van szükség.

A piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló értékelemzés a következő oldalon lévő táblázatban került összegzésre.

Megnevezés	Összehasonlító halmaz					Vizsgált ingatlan
	1.	2.	3.	4.	5.	
Az ingatlan rövid jellemzése	Fotó 5 szobás, 2 fürdőszobás, 2002-ben felújított családi ház az utcában, 436 m ² -es telken, pincével, terasszal, gépkocsi beállóval.	Fotó 1000 m ² -es telken lévő, 3 szintes, 4+4 félszobás, 1996-ban épült, háromgenerációssá alakítható családi ház a környékén	Fotó A közelében 450 m ² -es telken lévő 4 szobás, földszint + tetőteres családi ház terasszal, gépkocsi beállóval	Fotó A mellékutcájában lévő 3+1 félszobás családi ház 78 m ² -es műhellyel, garázzsal 463 m ² -es telken. 1997-ben felújítva.	Fotó 2005-ben felújított és bővített, hatszobás, háromszintes családi ház az közelében, 296 m ² -es rendezett telken	Fotó közvetlenül a mellett, fejlesztési területen lévő, háromszintes, ötszobás családi ház, 579 m ² -es telken
Korrigált terület	120,00 m ²	204,00 m ²	133,00 m ²	133,00 m ²	180,00 m ²	210,00 m ²
Kínálati ár	42.000.000,- Ft	69.900.000,- Ft	43.000.000,- Ft	42.000.000,- Ft	52.000.000,- Ft	
Fajlagos alapár	350.000 Ft/m ²	342.647 Ft/m ²	323.308 Ft/m ²	315.789 Ft/m ²	288.889 Ft/m ²	
Összegzett korrekció	0,95	0,95	1,05	1,05	1,10	
Korrigált fajlagos ár	332.500 Ft/m ²	325.515 Ft/m ²	339.473 Ft/m ²	331.578 Ft/m ²	317.778 Ft/m ²	
Átlagolt fajlagos ár	329.369 Ft/m ²					
Vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítés nélkül és kerekítve (Átlagolt fajlagos ár x Korrigált alapterület)						69.167.490,- Ft ≈ 69.200.000,- Ft

7. Nyilatkozatok, alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

- A Házavató Ingatlanforgalmazó és Mérnöki Szolgáltató Kft.-t Pest Megye Önkormányzatának Hivatala C-67/2010 sorszámom, a jelen értékelést személyesen végző Tóth Józsefet pedig 1964/210. sorszám alatt az üzletszerűen ingatlanközvetítői, valamint üzletszerűen ingatlanvagyoneértékelői és közvetítői tevékenységet végzők nyilvántartásába bejegyezte.
- Jelen ingatlanértékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Az ingatlan megállapított értéke és az értékelés készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.
- Véleményt jogi ügyekben az Értékelő nem nyilvánít. Az Értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodott. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség.
- Nem képezte a megrendelés tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.
- A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízható forrásból kapta az Értékelő. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek.
- Az ingatlan tehermentes állapotban lett értékelve.
- Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezéskori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.
- Ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.
- Az értékbecslés 90 napig, azaz 2011. március 06-ig érvényes.

23

Gyál, 2010. december 06.

Tóth József
ingatlanvagyon-értékelő

8. Függelékek

- Tulajdoni lap másolata
- Térképmásolat