

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**6065 – Lakitelek - Tőserdő,
Szikra 46.
sz. alatti ingatlan**

(Hrsz: 3585.)



A szakvélemény 18 db számozott oldalt tartalmaz

Készült: 2 példányban

K e c s k e m é t, 2014. április 03.

Egyszerűsített értékbecslés

Készítette:

HÍRŐS Ingatlancentrum Kft.
6000 Kecskemét, Hoffmann János utca 5/a.

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

6065 Lakitelek - Töserdő, Szikra 46.

Hrsz.3585

kivett lakóház, udvar

A megbízó

neve: Lakitelek Önkormányzata
fiók: 6065 Lakitelek, Széchenyi krt. 48

Az értékelő cég

neve: Hírös Ingatlancentrum Kft.
címe: 6000 Kecskemét, Hoffmann J. u. 5./A
telefonszám: 06-76/507-851

Helyszíni szemle napja: 2014.04.01.

Az ingatlan jogi helyzete

Tulajdonos: Lakitelek Önkormányzata 1/1

Az ingatlan bemutatása

Elhelyezkedése: belterület
Telek területe: 5 334 m²
Ingatlan jellege: kivett lakóház, udvar
Ingatlan alapterülete: 46 m²
Redukált alapterület: 43 m²
Szerkezete: vályog - téglá
Építés éve: kb. 1950
Utolsó felújíítás éve: -
Felújítás jellege:

Terheltség:

VezetékJog a vázrajzban meghatározott 173 m² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02334-3/2011/MU. számú jogerős határozata alapján az EDF Démász Hálózati Elosztó Kft javára.

Forgalmi érték:	7.300.000. Ft
Költségalapú érték.:	8.800.000. Ft
Telekérték:	4.500.000.Ft

Összefoglalás:

A vizsgált ingatlan Lakitelek-Töserdőn a Szikra dűlőben, belterületen helyezkedik el. Földes úton közelíthető meg. A szilárd burkolatú úttól kb. 300 m távolságra helyezkedik el. Az általunk értékelt ingatlan egy kb. 1950-ben években épült, vályogtégla falazatú, komfortos, a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvarként feltüntetett ingatlan. A telken egy főépület és egy melléképület került kialakításra, amelyek a térképmásolaton feltüntetésre kerültek azonban a melléképület gyenge állapotú miatt azt az értékképzés során nem vettem figyelembe. A parkolás az ingatlan előtt, a telken belül megoldható. Az ingatlanpiaci viszonyok a településen közepesnek mondhatóak, várhatóan az ingatlan hosszútávon nem veszít értékéből.

Értékelés napja: 2014.04.03.

Az értékelést végezte:

Értékelő:
Fekete Zsolt

Ellenőrizte:
Ábel Miklós

Tartalomjegyzék

1.	Az ingatlan címe, irányítószáma	4
2.	A becslés tárgya	4
3.	Az ingatlan telekkönyvi adatai	4
4.	Tulajdoni hányad, Tulajdonviszonyok	4
5.	A telken lévő ingatlanok	4
6.	A főépület hasznos alapterülete, redukált alapterület	4
7.	A telek mérete	4
8.	Az ingatlan helyiségei	4
9.	Melléképületek	4
10.	Pince, alagsor: padlás: szintszám	4
11.	Építés befejezésének éve, elhasználtsága	4
12.	Minősége, komfortfokozata	4
13.	Építés módja	4
14.	Átalakíthatóság, korszerűsíthetősége, bővíthetősége, komfortfokozat javítása	4
15.	Szerkezete	5
16.	Külső közművei	5
17.	Belső épületgépészet	6
18.	Épület hibák	6
19.	Környezete, kapcsolata a hozzátartozó építményekkel:	7
20.	Kerítés	7
21.	Megközelítés lehetősége	7
23.	Az utca szabályozott vagy kiépítetlen	7
24.	Az ingatlanon fennálló egyéb terhek	7
25.	Közvetlen környezete	7
26.	Infrastrukturális ellátottsága	7
27.	Környezetvédelem	7
28.	Más célú hasznosíthatósága	7
29.	Korábban volt-e értékelve	8
30.	Aadtak-e az ingatlanra eladási megbízást	8
31.	Szakhatósági adatok	8
32.	Adatszolgáltató neve	8
33.	Az ingatlan értékelés célja	8
34.	Az értékelés formája	8
35.	Az eladó (becslést kérő) mióta telekkönyvi tulajdonosa az ingatlannak	8
36.	Az értéknövelő ill. az értékcsökkentő tényezőknél figyelembe vettem az alábbi dolgokat	8
37.	Értéknövelő tényezők	8
38.	Értékcsökkentő tényezők	8
39.	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása	10
40.	Hozamértékelés	12
41.	A pótlási vagy újraelőállítási költség elvű számításon alapuló ellenőrző értékelés	13
42.	Végző forgalmi érték meghatározása	15
43.	A vagyon értékének meghatározása	15
44.	Az értékbecslés az óvatosság elve	15
	Képek	16

Ingyatlan értékbecslése

1. **Az ingatlan címe, irányítószáma:** 6065 Lakitelek-Töserdő, Szikra 46.
2. **A becslés tárgya:** kivett lakóház, udvar
3. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:** Hrsz: 3585.
4. **Tulajdoni hányad, Tulajdonviszonyok:**
 - a) Lakitelek Község Önkormányzata 1/1

Tulajdonos - vevő - bérlő - kezelő

Helyszíni szemle módja: (szemrevételezéses eljárás, értékesíthetőség vizsgálata, állapotörögztés, környezettanulmány, részletes felmérés)

5. **A telken lévő ingatlanok:** 1 főépület, 1 melléképület
6. **A főépület hasznos alapterülete:** 185 m². **Redukált alapterület:** 177 m².
7. **A telek mérete:** 5.334 m²
8. **Az ingatlan helyiségei:** A főépületben négy hasonló méretű lakás került kialakításra melyből kettő lakott, kettő lakatlan, ebből az egyik lakatlan lakásba nem sikerült bejutni, de feltételeztem, hogy mérete, műszaki állapota megegyezik a többi lakás paramétereivel (I-IV.) A lakások két szobát, egy előteret, egy kamrát, és egy fedett teraszt tartalmaznak.
9. **Melléképületek:** A főépülethez tartozik melléképület azonban gyenge műszaki állapotú, így nem képezi az értékképzés részét.
10. **Pince, alagsor:** kb. 200 m² **padlás:** egész felett **szintszám:** 1
11. **Építés befejezésének éve:** kb. 1950. **Elhasználtsága:** időarányosan elhasznált
12. **Minősége, komfortfokozata:** komfort nélküli (csak villany van)
13. **Építés módja:** hagyományos építési mód
14. **Átalakíthatóság, korszerűsíthetősége, bővíthetősége, komfortfokozat javítása:** átalakítható, korszerűsíthető, bővíthető

15. SZERKEZETE

- a) **Alapozás:** téglalap
- b) **Tartószerkezete, statikai állapot:** kis méretű téglalap illetve vályogtégla falazat
- c) **Födém szerkezet:** fa gerendás, stukatúros
- d) **Kiváltások, áthidalások:** fa áthidalók
- e) **Tető szerkezet:** fa szerkezetű, nyeregtető
- f) **Tetőhéjalás:** szalagcserep fedés
- g) **Bádogos szerkezetek:** részlegesen kialakítva
- h) **Nyílászárók:** gerébtokos és Teschauer nyílászárók néhol szimpla üvegezésű nem nyitható ablakok
- i) **Szellőzők:** természetes szellőzés
- j) **Kémények:** 4 db kémény
- k) **Padló burkolatok:** PVC, beton, pozdorja
- l) **Oldalfal:** vályogtégla, Km. téglalap
- m) **Hőszigetelés:** szabványon kívüli
- n) **Homlokzat:** vakolt, kőporozott

16. KÜLSŐ KÖZMŰVEI

- a) **Vízvezeték:** kialakítatlan, az épület előtt közkút innen látják el a lakók magukat vízzel.
- b) **Csapadékvíz elvezetés:** szabadba engedve
- c) **Szennyvízelvezetés:** nem megoldott
- d) **Fűtési távvezeték:** nincs
- e) **Gázvezeték:** nincs
- f) **Villany:** 220 V
- g) **Út:** földes úton megközelíthető, a szilárd burkolatú út kb. 300 m-re található
- h) **Járda:** nincs

- i) **Közvilágítás:** van
- j) **TV vételi módok:** antenna
- k) **Környezet esztétika:** Az ingatlan falusias jellegű, üdülő övezetben található.

17. BELSŐ ÉPÜLETGÉPÉSZET

- a) **Vízvezeték állapota:** kialakítatlan
- b) **Csapadékvíz elvezetés:** szabadba engedve
- c) **Szennyvízelvezetés:** kialakítatlan
- d) **Villany érintésvédelem:** bevizsgálatlan állapotban
- e) **Világítás:** hagyományos izzók
- f) **Villám védelem:** nincs
- g) **Fűtés:** egyedi kályhás fűtés
- h) **Gázellátottság:** ellátatlan
- i) **Melegvíz ellátás:** -
- j) **Szellőzés:** természetes szellőzés

18. ÉPÜLET HIBÁK

- a) **Alapozás:** szemrevételezéses eljárással hiba nem tapasztalható
- b) **Szigetelés (talajnedvesség, talajvíz, - pára):** szigetelési hiányosságot nem tapasztaltam
- c) **Korrózió:** fa, fém felületek kezeletlenek, gyenge állapotban
- d) **Mechanikai rezonancia:** alacsony
- e) **Hőszigetelés:** szabványon kívüli
- f) **Páradiffúzió:** sok helyen penészesek a falak
- g) **Építési hibák:** nagy fokú fizikai avultság
- h) **Épületszerkezeti hibák:** -
- i) **Tetőszigetelés:** nem rendelkezik

j) Kémények, szellőzők: bevizsgált állapotban

k) Gépészeti vezetékek: csak villany vezeték van amely kb.1960-ben került kialakításra

l) Tervezés, gyártmány, kivitelezés: házilagós tervezés, házilagós kivitelezés

m)Rendellenes használat: nem tapasztaltam

19. Környezete, kapcsolata a hozzátartozó építményekkel: A telken egy főépület és egy melléképület került kialakításra.

20. Kerítés: körbe kerítve

Kert: kialakított, rendezett

21. MEGKÖZELÍTÉS LEHETŐSÉGE

a) útviszonyok: A település központjától 2 km-re található.

b) helyi buszjárat: -

c) állomástól való távolság: A vasútállomás kb. 1 km-re érhető el

23. Az utca szabályozott vagy kiépítetlen: szabályozott

24. AZ INGATLANON FENNÁLLÓ EGYÉB TERHEK

a) jelzálogjog: -

b) elidegenítési és terhelési tilalom: -

c) haszonélvezeti jog: -

d) vezeték jog: Vezeték jog a vázrajzban meghatározott 173 m² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02334-3/2011/MU. számú jogerős engedély alapján az EDF Démász Hálózati Elosztó Kft. javára.

Az ingatlan: belterületi, külterületi, zártkerti, üdülő övezeti, kiemelt övezeti, központi, mezőgazdasági területi, tájvédelmi körzeti

25. Közvetlen környezete (szomszédok): az épület az üdülő övezet szélén található kissé rendezetlen környezetben.

26. Infrastrukturális ellátottsága: gyengén ellátott - csak villany közmű van.

27. Környezetvédelem (hulladékkezelés): Kommunális szolgáltató végzi.

28. Más célú hasznosíthatósága:

a) ipari (műhely): -

b) **mezőgazdasági:** az épület alatt található pincében esetlegesen borászkodás vagy gomba termesztés valósulhat meg.

c) **egyéb:** -

29. Korábban volt-e értékelve: Nem.

30. Adtak-e az ingatlanra eladási megbízást: Nem.

31. Szakhatósági adatok: Kecskeméti Járási Földhivatal

32. Adatszolgáltató neve: Kovács Renáta

A helyszíni szemle időpontja: 2014.04.01.

33. Az ingatlan értékelés célja: forgalmi érték meghatározása a Lakitelek Önkormányzata részére

34. Az értékelés formája: egyszerűsített összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

35. Az eladó (becslést kérő) mióta telekkönyvi tulajdonosa az ingatlannak: 1991.01.14.

36. Az értéknövelő ill. az értékcsökkentő tényezőknél figyelembe vettem az alábbi dolgokat:

36/1. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.

36/2. A becsült ingatlan műszaki állapota, anyagai, szerkezetei.

36/3. Az ingatlan rendeltetése, nagysága, esztétikája.

36/4. Infrastrukturális ellátottság, közművesítés foka.

36/5. Az ingatlan piaci viszonyok (kereslet és kínálat).

36/6. Avulsági elemek vizsgálata.

36/7. Az ingatlan alkalmas-e funkcióváltásra, bővíthető-e, és milyen költségráfordítással.

37. Értéknövelő tényezők: Értéknövelő tényezőnek vettem az ingatlan villany külső belső közművel és víz külső közművel való ellátottságát.

38. Értékcsökkentő tényezők: Értékcsökkentő tényezőnek vettem az ingatlan építésének idejét, az épület általános műszaki állapotát, komfort fokozatát, erkölcsi és fizikai avulságát, esztétikai állapotát továbbá azt, hogy kis településen helyezkedik el, ahol az ingatlanpiaci árak alacsonyabbak, mint a megyeszékhelyen.

Szakértői vélemény: A vizsgált ingatlan Lakitelek-Töserdőn a Szikra dűlőben, belterületen helyezkedik el. Földes úton közelíthető meg. A szilárd burkolatú úttól kb. 300 m távolságra helyezkedik el. Az általunk értékelt ingatlan egy kb. 1920-as években épült, vegyes, téglavályog falazatú, komfort nélküli, a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvarként feltüntetett ingatlan. Az épületek általános műszaki állapota rossz, felújításra szorulnak. A telken egy főépület és egy melléképület került kialakításra, amelyek a térképmásolaton feltüntetésre kerültek azonban a melléképület gyenge állapotú miatt azt az értékképzés során nem vettem figyelembe. A parkolás az ingatlan előtt, megoldható. Az ingatlanpiaci viszonyok a településen közepesnek mondhatóak, várhatóan az ingatlan hosszútávon veszít értékéből, mivel az állagromlás fokozatosan nőni fog.

39. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

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, kínálási 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. 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 ingatlan részei:

megnevezése:	szint	nettó alapterülete:	korrekció:	redukált alapterület
I. lakás	földszint			
előtér	földszint	6,5 m ²	100 %	6,5 m ²
szoba	földszint	14,8 m ²	100 %	14,8 m ²
szoba	földszint	12,9 m ²	100 %	12,9 m ²
kamra	földszint	8,2 m ²	100 %	8,2 m ²
terasz	földszint	3,8 m ²	50 %	1,9 m ²
II. lakás	földszint			
előtér	földszint	6,5 m ²	100 %	6,5 m ²
szoba	földszint	14,8 m ²	100 %	14,8 m ²
szoba	földszint	12,9 m ²	100 %	12,9 m ²
kamra	földszint	8,2 m ²	100 %	8,2 m ²
terasz	földszint	3,8 m ²	50 %	1,9 m ²
III. lakás	földszint			
előtér	földszint	6,5 m ²	100 %	6,5 m ²
szoba	földszint	14,8 m ²	100 %	14,8 m ²
szoba	földszint	12,9 m ²	100 %	12,9 m ²
kamra	földszint	8,2 m ²	100 %	8,2 m ²
terasz	földszint	3,8 m ²	50 %	1,9 m ²
IV. lakás	földszint			
előtér	földszint	6,5 m ²	100 %	6,5 m ²
szoba	földszint	14,8 m ²	100 %	14,8 m ²
szoba	földszint	12,9 m ²	100 %	12,9 m ²
kamra	földszint	8,2 m ²	100 %	8,2 m ²
terasz	földszint	3,8 m ²	50 %	1,9 m ²
	összesen:	185 m ²	összesen:	177 m ²

Piaci összehasonlító adatok:

	1	2	3
Település	Lakitelek	Lakitelek	Lakitelek
Utca	belterület	Szikra tanya	Tőserdő
Típusa	családi ház/tanya	családi ház	családi ház
Építési éve	1970-es évek	1965	kb. 1960
Jellemzői	1 szobás, földszintes, vegyes falszerkezetű, kályhás fűtésű, garázs az udvarban, közepes állapotú, komfortos	3 szobás, földszintes, részlegesen felüitt, fűthető, szigetelt, jó állapotú, vegyes falazatú, kályhás fűtésű	vegyes falazatú, közepes állapotú, konvektoros fűtésű, komfortos, 2 szobás, víz, villany, gáz belső közmű
Telek területe	950 m ²	2 881 m ²	1 130 m ²
Számított alapterület	65 m ²	80 m ²	51 m ²
Eladási vagy kínálati ár	4,5 M Ft	6,3 M Ft	4,2 M Ft
Kínálati ár korrekció	- 15%	- 15%	- 15%
Környezeti korrekció			
Állapot korrekció	- 5%	- 10%	- 5%
Műszaki tartalom korrekció	- 10%	- 10%	- 10%
Alapterület korrekció	5%	5%	
Infrastruktúra korrekció	- 10%	- 10%	- 10%
Telek mérete miatt	10%	5%	10%
Alternatív haszn. korrekció			
Kor miatti korrekció	- 10%	- 5%	- 5%
Egyéb korrekció fajtája mértéke	komfortfokozat miatt - 10%	komfortfokozat miatt - 10%	komfortfokozat miatt - 10%
Fajlagos ár:	38 077 Ft/m ²	39 375 Ft/m ²	45 294 Ft/m ²
Átlagos fajlagos ár	40 915 Ft/m²		

Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

7 300 000 Ft

40. Hozamértékelés

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 díjaknál 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 kamatlábbal.

41.A pótlási vagy újraelőállítási költség elvű számításán alapuló ellenőrző értékelés

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni 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 ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításán 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 újrateljesítésének 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 épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a móbiliákat 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. Végző 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.

A vizsgált telek mérete:	5 334 m²
---------------------------------	----------------------------

Piaci összehasonlító adatok a telekre:

	1	2	3
Település	Lakitelek	Lakitelek	Lakitelek
Utca	Deák Ferenc u	Úttörő u	belterület
Típusa	telek	telek	telek
Jellemzői	2012 advét, közművek az utcában	gáz a telken belül, többi közmű az utcában	összközműves, kerítetlen
Telek területe	2 288 m ²	995 m ²	600 m ²
Eladási ár (eá)	1,2 M Ft	1,0 M Ft	0,7 M Ft
Fajlagos alap ár (faá): faá=eá/szt	524 Ft/m ²	1 005 Ft/m ²	1 167 Ft/m ²
(k1) Környezeti korrekció	1,15	1,00	1,00
(k2) Alapterület korrekció	1,00	1,00	1,00
(k3) Értékállóság	1,10	1,00	1,00
(k4) Jogi szempontok	1,00	1,00	1,00
(k5) Utcasarki fekvés	1,00	1,00	1,00
(k6) Közművek	1,05	1,00	1,00
(k7) bel / külterület	1,00	1,00	1,00
(k8) Elbontandó ép.	1,00	1,00	1,00
(k9) Felszín	1,00	1,00	1,00
(k10) Kerítettség	1,00	1,00	1,00
(k11) Infrastruktúra	1,00	1,00	1,00
(k12) Kínálai ár miatt	1,00	0,85	0,85
Módosított fajlagos ár (mfa): mfa=	697 Ft/m ²	854 Ft/m ²	992 Ft/m ²
Átlagos fajlagos ár (áfá): áfá= átlag mfa1, mfa2....			848 Ft/m²
A telek becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel: (fé): fé=mat ×áfá			4 500 000 Ft

Az épület értékének meghatározása:

Épületrészek megnevezése	lakóház	pince			
Az építés költsége	125 000 Ft/m ²	35 000 Ft/m ²			
Alapterület	185 m ²	200 m ²			
Fizikai készenlét	100%	100%			
Funkcionális módosító tényező	0,50	0,60			
Környezeti módosító tényező	0,90	0,90			
Fizikai avultság miatti módosító tényező	0,50	0,70			
Erkölcsei avultság miatti módosító tényező	0,70	0,90			
Piaci helyzet miatti módosító tényező	0,70	0,75			
Az épületrész értéke	2 549 531 Ft	1 786 050 Ft			
Az épület értéke			4 300 000 Ft		
Az ingatlan értéke telekkel együtt			8 800 000 Ft		

42. Végső forgalmi érték meghatározása:

	Meghatározott érték (MFt)	Súlyozása (%)	Súlyozott érték (MFt)
Piaci összehasonlító módszerrel	7,3 MFt	100%	7,3 MFt
Hozamszámításos módszerrel		0%	--
Költségalapú módszerrel	8,8 MFt	0%	--

Végső forgalmi érték:

7 300 000 Ft

A likvidációs érték aránya a forgalmi értékhez viszonyítva:

70%

Az ingatlan likviditációs értéke:

5 100 000 Ft

Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy az érték tartalmazza az ÁFA-t!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége						
Könnyen		Átlagos		Problematikus	X	Nehéz
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		<u>kínálati túlsúly</u>		erős túlkínálat

43. A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült.

44. Az értékbecslés az óvatosság elvének figyelembevételével készült. Sokszorosítása, publikálása tilos: felhasználása a 33. pontban meghatározottak szerint lehetséges, a mai naptól számított 3 hónapig figyelembe véve a változó piaci viszonyokat, az infláció és a jogszabályi keretek változását.

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, 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 működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Kelt: Kecskemét, 2014. április 03.

Ellenőrizte:

Készítette:

Ábel Miklós
okl. értékbecslő

PMIK 1738/2008

Fekete Zsolt
okl. értékbecslő

IVÉK-14/2010
INS: 183/2002

Képek



Külső homlokzat



Külső homlokzat



Külső homlokzat



Külső homlokzat



Külső homlokzat



Külső homlokzat

Képek



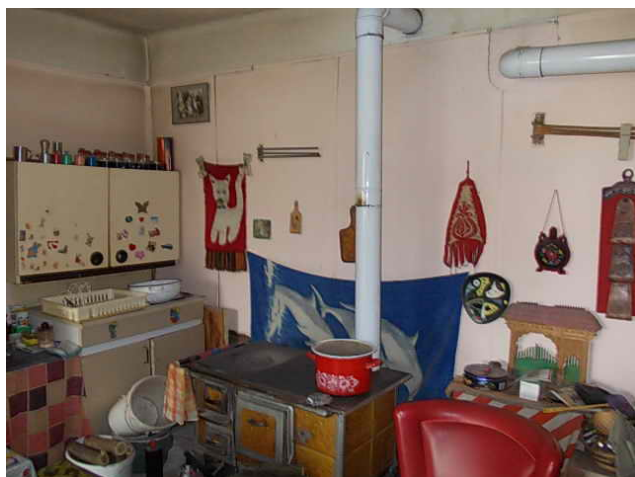
Szoba



Szoba



Belső tér



Konyha



Kamra



Melléképület (nem értékelt)