



F

Az értékelés azonosítója: F/15/Ú/182

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

a Budapest XIV., Sárrét park 4. szám alatti,
29978/139 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház. udvar megnevezésű ingatlanról.

2015 június 12.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a **Budapest XIV., Sárrét park 4. szám alatti, 29978/139 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kiült lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és tenymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. június 12.-i** érvénnyel kifejezzük a fészta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: a megbízó és az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, célját, esedékességét, a helyszíni szemle időpontját, az alkalmazott módszereket, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmények leírását, a helyiségek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztemdekekben feltehető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségét.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szóveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok sztemdekek becsérték vállalása értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. június 12.

Budapest Fővárosi Megyei Bíróság előtt

Zárkörűen tartandó tanácskozás, meghallgatás

Blahó Edit

2.

Szabó Gáborné
értékelő

ingatlannyilvántartási- és értékelési Irodavezető

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
1.1 Megbízás	5
1.2 Az ingatlan adatai	5
1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2.3 Rejtett hibák, körülmények	6
2.4 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	6
3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
3.3 A földterület jellemzői	7
3.4 A felépítmények jellemzői	8
3.5 SWOT analízis	9
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	9
4.1 Piaci forgalmi érték	9
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések	9
4.3 Nem piaci érték	10
4.4 Méltányos érték	10
4.5 Speciális érték	10
4.6 Befektetési érték	10
4.7 Hitelbiztosítéki érték	10
4.8 Biztosítási érték	10
4.9 Értékcsökkentéssel járó pótlási költség	11
4.10 Felszámolási érték	11
4.11 Előszereteti érték	11
4.12 Könyv szerinti érték	11
4.13 Használati érték	11
4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték	11

4.15	Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	11
4.16	Feltételezett forgalmi érték	11
4.17	Kiválasztott érték	11
5.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS. MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	11
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	13
5.3	Nettópótlási költség számítás	13
6.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	14
6.1	Piaci összehasonlító módszer	14
6.2	Hozam alapú módszer	14
6.3	Végső érték kialakítása	15
6.4	Lakott érték kialakítása	15
6.5	Felhasználás	15
6.6	Jogi körülmények	15
6.7	Kompetencia	16
6.8	Megbízástól való függés	16
6.9	Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
6.10	Felhasznált adatok	16
6.11	Felelősség kizárása	16
6.12	Rejtett hibák	16
6.13	Értékelői függetlenség, objektivitás	16
6.14	Érvényesség	17
	MELLÉKLETEK	18
	Tulajdoni lap	19
	Térképmásolat	20
	Számítások	23
	KÉPEK	25
	NYILATKOZAT	27

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt
Az értékelés fordulónapja:	2015. június 12.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, ingatlancsere érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2015. június 04.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámítás módszere

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	bérlakások			
Az ingatlan címe:	Budapest XIV., Sárrét park 4.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	29978/139			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L7	TSZT szerinti:	Ln-T
	KSZT szerinti:	L7/K	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) Fővárosi önkormányzati rendszámmal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó PRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök, így az FSZKT és a KSZT, az új szabályozás (KÉSZ) életbe lépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 582 m ²	Értékelt: 582 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 3 078 m ²	Értékelt: 3 078 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

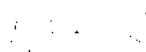
1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	501 900 000,- Ft
	azaz: ötszázegymillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan lakott forgalmi értéke, kerekítve:	301 140 000,- Ft
	azaz: háromszázegymillió-száznegyvenezer forint

A fenti értékek bruttó értékek, amelyek tartalmazzák az Áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között beszámolnia annak megfelelően, hogy alanya-e az Áfa köreik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

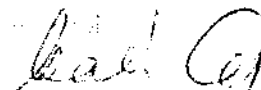
Budapest, 2015. június 12.


Blahó Edit

Ingatlannylvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztály

2015. június 12.


Szabó Gáborné
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztálya megbizta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával a Varranó utcai ingatlancsere érdekében.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2015. június 04.- én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsítő adottságait.

2.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valóban fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Az ingatlan Budapest XIV. kerületében, azaz Zuglóban, az Alsórákos nevű városrészben, az úgynevezett Kacsóh Pongrác úti lakótelepen található. Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében lakó és oktatási ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, egészségügyi létesítmények találhatóak. Mivel az ingatlan a lakótelepen belül, csendes utcában helyezkedik el, ezért tömegközlekedési eszközzel az Ungvár utcán közlekedő trolival és kb 3-5 perc sétával közelíthető meg, illetve gépjárművel.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XIV., Sárrét park 4.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XIV., Sárrét park 4
Helyrajzi száma:	29978/139
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Funkció a valóságban:	bérlakások
Telek alapterülete:	Teljes: 582 m ² , Értékelt: 582 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 3 078 m ² , Értékelt: 3 078 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezeték jog 2 m ² területre, ELMŰ Hálózati Kft.

Beépítettség:	üszótelek
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	nincs
Kerítés:	nincs

3.4 A felépítmények jellemzői

		állapot
Építési éve:	vélhetően 1960-as 1970-es évek	
Alapterület:	felépítmény lakások teljes alapterülete: 3 078 m ²	
Szintszám:	földszint + IX. emelet	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	vélhetően cölöp alap	szerkezeti elváltozás nem látható
Teherhordó szerkezet:	csúszó zsalus salakbeton	szerkezeti elváltozás nem látható
Tetőszerkezet:	lapostető	héjalás karbantartása szükséges
Lépcsőház, lépcsők:	1 db lépcsőház	
Lift:	van	felújítása. esetleges cseréje szükséges
Nyílászárók:	Homlokzati nyílászárók típus faszerkezetek. Anyaguk lakáson belül fa, lépcsőházban, közlekedőkben fémszerkezetek.	felújításuk szükséges
Padozatok:	változó. lakásokban parketta, laminált padló, kerámia, PVC, lépcsőházban és folyosón kerámia.	karbantartásuk szükséges
Felületképzés:	Vakolt, festett, homlokzat vakolat javítása szükséges. A loggiák	felújítandó
Energia osztály:	szakvélemény nem áll rendelkezésünkre	
Fűtési rendszer:	távfűtés	
Világítás:	egyedi,	felülvizsgálatuk szükséges
Meleg víz:	táv	karbantartása szükséges
Beosztás:	Az épületben 59 db összkomfortos lakás található. Szintenként 6 db típus lakás van 2*3. A szélső 60 m ² , illetve 54 m ² -esek, a középső lakások 42 m ² alapterületűek. A 42 m ² alapterületű lakásoknál kerültek kialakításra belső konyhák. Minden lakás nagyobb méretű loggiával rendelkezik. Az épületben bérlakások találhatók. Bérlati díjak szociális helyzettől függően 3 típusba sorolhatók: - szociális lakbér - költségelvű lakbér - piaci lakbér	Az egész ingatlan teljes felújítása szükséges

	Épületekben jelenleg 14 db üres lakás található. A Gondnok tájékoztatása alapján az üres lakások közül 1 db vár felújításra.
Jelenlegi hasznosítás:	bérlakások találhatók az épületben
Egyéb:	

3.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • parkosított környezet, zöld övezet 	<ul style="list-style-type: none"> • távfűtés • részben lakott
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • társasházzá alapítás, értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nagy lakásszám miatt bérbeadása nehéz

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek

4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

4.1 Piaci forgalmi érték

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

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

4.2.3. Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannai való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

4.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

4.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

4.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becsítés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

4.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 Értékcsökkenté pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit

4.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

4.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

4.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

4.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

4.16 Feltételezett forgalmi érték

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

4.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2012 javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérlet alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingattantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelítésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a hozamszámítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

6.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve. vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com, és az origoingatlan.hu- ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a lakások nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a lakások mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a jogi helyzete. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a $3\,078\,m^2$ tekintetében $492\,100\,000.- Ft$ forgalmi értéket jelent.

6.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan **saját adatainak** felhasználásával a ténylegesen alkalmazott piaci bérleti díjjal határozzuk meg. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk:

- A bérbe adható területet az épületben lévő lakások nettó területe alapján vettük figyelembe
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat az érvényben lévő Fővárosi Önkormányzat piaci bérleti díj adatai alapján számoltuk.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítés: ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési ráta 15 éves megtérülés alapján lett meghatározva. A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- az ingatlan *havi bérleti díja* a $3\,078\,m^2$ tekintetében $3\,090\,312.- Ft/hó$,
- a *hozamráta* $6,666\%$,

- a hozam tökécsítésével meghatározott forgalmi érték a 3 078 m² tekintetében 511 800 000,- Ft.

6.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XIV., Sárrét park 4. szám alatti, 29978/139 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Onkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására mindkét módszerrel kapott értéket elfogadtuk el, mivel az így meghatározott értékek közötti eltérés kevesebb, mint 5%. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 501 900 000,- Ft
azaz: ötszázegymillió-kilencszázezer forint

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa kórnék

6.4 Lakott érték kialakítása:

Az 1994. évi bírósági végrehajtásról szóló LIII törvény (3) pontjában foglaltak szerint a lakottságra max 30% vonható le (ha az adósnak az az egyetlen ingatlana), a többi esetben többségében a bírósági gyakorlat 50%-ot állapít meg. Vagyonértékelésünk során a kettő átlagát véve 40%-ot vontunk le.

Mindezek alapján a lakott érték eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke: 301 140 000,- Ft
azaz: háromszázegymillió-száznegyvenezer forint

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa kórnék

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.5 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

6.6 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt

vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.7 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe

6.8 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.9 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.10 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.11 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.12 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.13 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

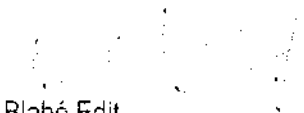
6.14 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges.

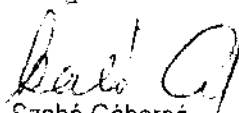
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2015. június 12.

Rév. Irodavezető, Ingatlanértékelési Irodavezető
2015. június 12. 10:00 óráig


Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Szabó Gáborné
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1 oldal, összesen: 1 oldal

Nem birtoktulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

Tulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap
Művelési területek, szőlő, szőlőültetvény

Nem birtoktulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

Tulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

Tulajdoni lap

Nem birtoktulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

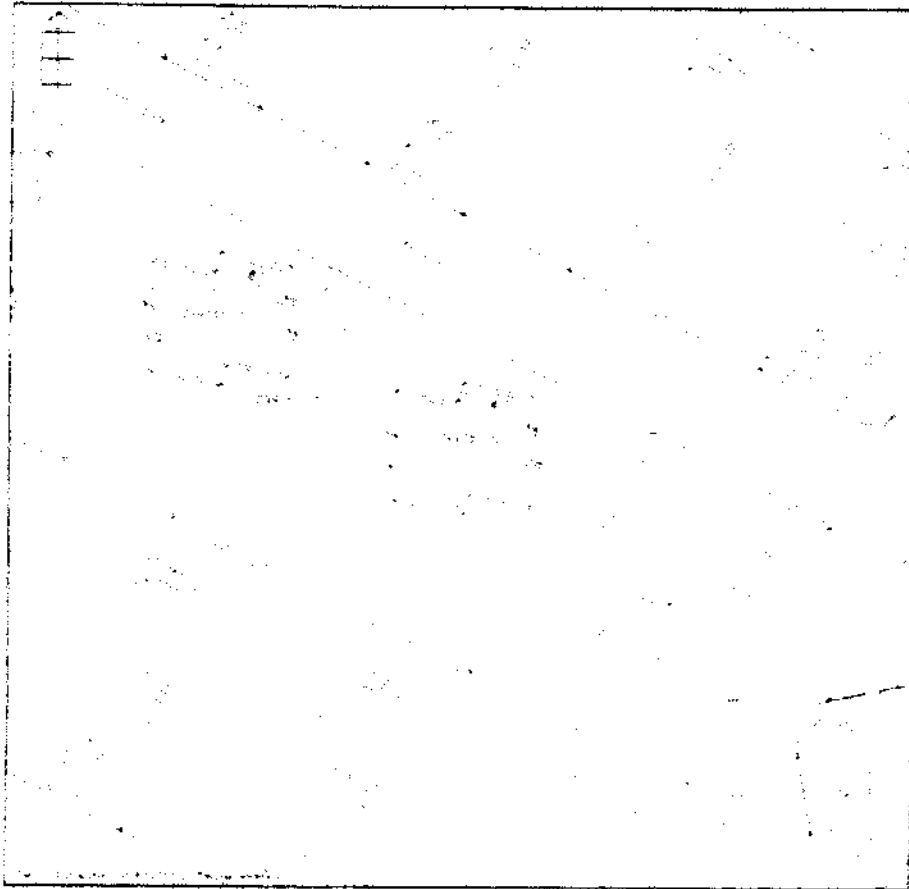
Térképmásolat

Magyar Bányászati és Földrajzi Intézet
Budapest, NY. D. Gyömrői út 194. tel: 06-1-461-1100

E-hiteles térképmásolat

2014.05.27. 14:57

Magyar Bányászati és Földrajzi Intézet
Budapest, NY. D. Gyömrői út 194. tel: 06-1-461-1100
Működési idő: 00:00



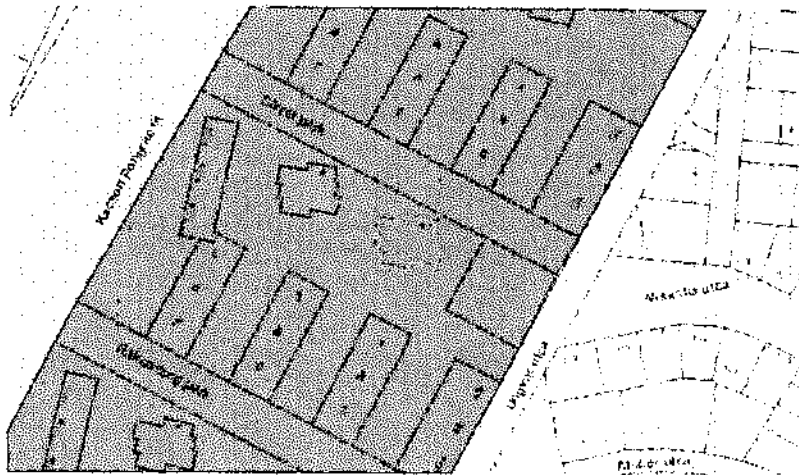
Magyar Bányászati és Földrajzi Intézet
Budapest, NY. D. Gyömrői út 194. tel: 06-1-461-1100

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



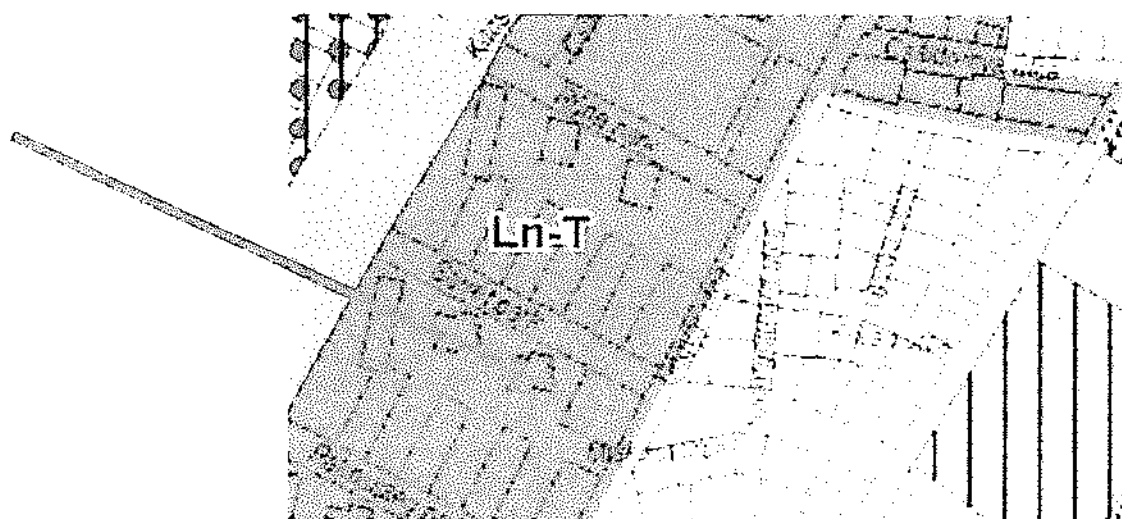
FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

A lakótelepi övezetben a területfelhasználási egységek soroltak a korábbi övezetek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően monoton lakótelepek. Az épületek szintszama általában 5 és 11 között mozog. A területen érlelben emel magasságú - általában pontház - épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangulataként jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és nagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek elhelyezkedése szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékekben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelület arányérték.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	492 000 000	50%	246 000 000
Hozam	511 800 000	50%	255 900 000
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	501 900 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. XIV. Sárrét park 4.	Kacsón Pongrácz úti ltp	Rakospatak park	Csáktornyai park
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		17 490 000	16 300 000	13 400 000
Kínálati korrigált ár (Ft)		14 866 500	13 855 000	11 390 000
Épület alapterület (m ²)	3 078	58	68	49
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		255 319	203 750	232 449
Egyéb	Lakások alapterülete 42,54-60 m ²	4 emeletes épület	9 emeletes épület	9 emeletes épület
Környezet: belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	azonos	azonos	azonos
Közlekedés	kedvezőtlenebb	azonos	azonos	azonos
Méret (m ²)	3078	hasonló	hasonló	alagnál kisebb
Műszaki állapot	változó	felújított	jó állapotú	jó állapotú
Parkolási lehetőség	közterületen	azonos	azonos	azonos
Épület nagysága	9 emeletes	4 emeletes	azonos	azonos
Egyéb	nem térsásház	onáto albetét	onáto albetét	onáto albetét
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-40%	-20%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	159 835	153 791	163 000	162 714
Korrigált ár (Ft)	491 972 812	fajlagos nm ár x he. yiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	492 000 000			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

		piaci lakbér
Cím	Bp. XIV. Sárrét park 4.	Fővárosi Onkormányzat bérleti díja
Bérleti díj (Ft/hó)		1 004
Lakások alapterülete (m ²)		3 078
Az ingatlan bérleti díja	Ft/hó	3 090 312

1. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével piaci bérleti díjjal

évi teljes bevétel	37 083 744	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,666%	
Tőkésített forgalmi érték:	511 806 848	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	511 800 000	, - Ft

A jelenleg érvényben lévő Budapest Fővárosi Onkormányzat által alkalmazott piaci bérleti díj figyelembe vételével határoztuk meg a forgalmi értékeket hozamszámítási módszerrel. Megtérülési időt 15 évben határoztuk meg.

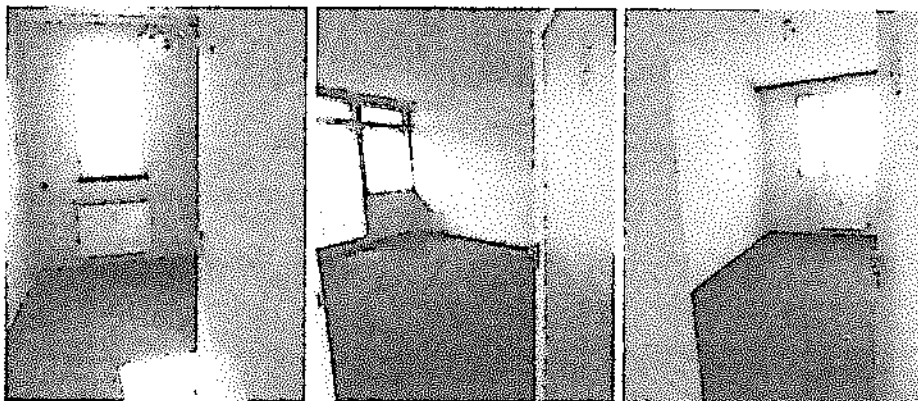
KÉPEK



Az ingatlan homlokzata és környezete



lépcsőház, kapualj





Felújítandó lakás belső tereinek kialakítása

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest XIV., Sárrét park 4. szám alatti, 29978/139 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlatja alapján állította össze

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. június 12. - én érvényes árszinten.

- forgalmi érték, kerekítve:

501 900 000,- Ft

azaz: ötszázegymillió-kilencszázezer forint

- lakott forgalmi érték:

301 140 000,- Ft/hó

azaz: háromszázegymillió-száznegyvenezer forint/hó

összegben.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor érvényes Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

Budapest, 2015. június 12.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

