

VII/61646/2015

5 1642
2015 SZEPT 17. 9

| | | | |
|---------------------------|----------------|--|-----------|
| Immobilitas Ingatlaniroda | | 9400 Sopron, Füredi sétány 11. Tel/fax: 0699/323-294 | |
| SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS | | | |
| POLGÁRMESTERI HIVATALA | | | |
| Előadott: | 2015 SZEPT 17. | Előadó: | <i>Lr</i> |
| Szám: | 01646-6 | Melléklet: | |

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**Az ingatlan címe: 9400 Sopron, Várkerület 74. 2. emelet 6.
Az ingatlan helyrajzi száma: 101/A/6. (bérlő: Molnár Anikó)**

Készítette: **IMMOBILITAS INGATLAN KFT.**
9400 Sopron, Füredi sétány 11.
... Adószám: 14320198-2-08
Grubits János
okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő
Immobilitas Ingatlaniroda
9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2/17.
0630/9572-348

Az értékelés kelte: 2015. szeptember 11.

Tartalomjegyzék

| | |
|---|-----------|
| 1. Értékelési bizonyítvány..... | 3 |
| 2. A megrendelő adatai, utasításai..... | 4 |
| 3. Az értékelés célja..... | 4 |
| 4. Az ingatlan környezetének bemutatása..... | 4 |
| 4.1. A település bemutatása..... | 4 |
| 5. Az ingatlan bemutatása..... | 5 |
| 5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot..... | 5 |
| 5.2. Természetbeni leírás, városon belüli elhelyezkedés..... | 5 |
| 5.3. Az ingatlanok bemutatása..... | 6 |
| 6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése..... | 8 |
| 6.1. Forgalmi érték fogalma..... | 8 |
| 6.2. Piaci összehasonlító megközelítés..... | 8 |
| 6.3. Hozamszámításon alapuló módszer..... | 9 |
| 6.4. Költségalapú értékelés..... | 10 |
| 7. Az értékelési módszer kiválasztása..... | 10 |
| 8. Forgalmi érték megállapítása..... | 11 |
| 8.1. Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés alapján..... | 11 |
| 8.2. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása hozamszámítás alapján..... | 12 |
| 9. Végleges forgalmi érték meghatározása..... | 13 |
| 10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások..... | 14 |
| Függelék..... | 15 |

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: lakás.

Az ingatlan címe: 9400 Sopron, Várkerület 74. 2. emelet 6.

Az ingatlan helyrajzi száma: 101/A/6.

Az értékelés célja: forgalmi (piaci) érték megállapítása hitelfedezet céljából.

Az értékelés módszere: az ingatlan forgalmi (piaci) értékét piaci összehasonlító megközelítéssel (páros összehasonlítás) és hozamszámítással (direkt tőkésítés) végeztem el. Az értékbecslésben megadom az ingatlan becsült forgalmi értéket.

A soproni 101/A/6. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke (az érték általános forgalmi adót nem tartalmaz):

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Forgalmi érték: | 11.900.000.-Ft |
| Hitelbiztosítéki érték: | |

Korlátozások, alapelvek:

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

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2015. szeptember 10.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Sopron, 2015. szeptember 11.

IMMOBILITAS-INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Fűredi sétány 11.
Adószám: 14320198-2-08

.....
Grubits János

okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

IMMOBILITAS-INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Fűredi sétány 11.
Adószám: 14320198-2-08

2. A megrendelő adatai, utasításai

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Megrendelő neve: | Sopron MJV Önkormányzata |
| Megrendelő címe: | 9400 Sopron, Fő tér 1. |
| Telefonszáma: | ----- |
| Kapcsolata az értékelt ingatlannal: | tulajdonos |
| Megrendelő utasításai: | ----- |

3. Az értékelés célja

Sopron MJV Önkormányzata megbízta az Immobilitas Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaságot a soproni 101/A/6. hrsz. alatt felvett, a természetben 9400 Sopron, Várkerület 74. 2. emelet 6. sz. alatt található lakás megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítésével.

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

- alaprajz
- tulajdoni lap másolat.

A helyszíni szemle során az ingatlanról fotódokumentációt készítettem.

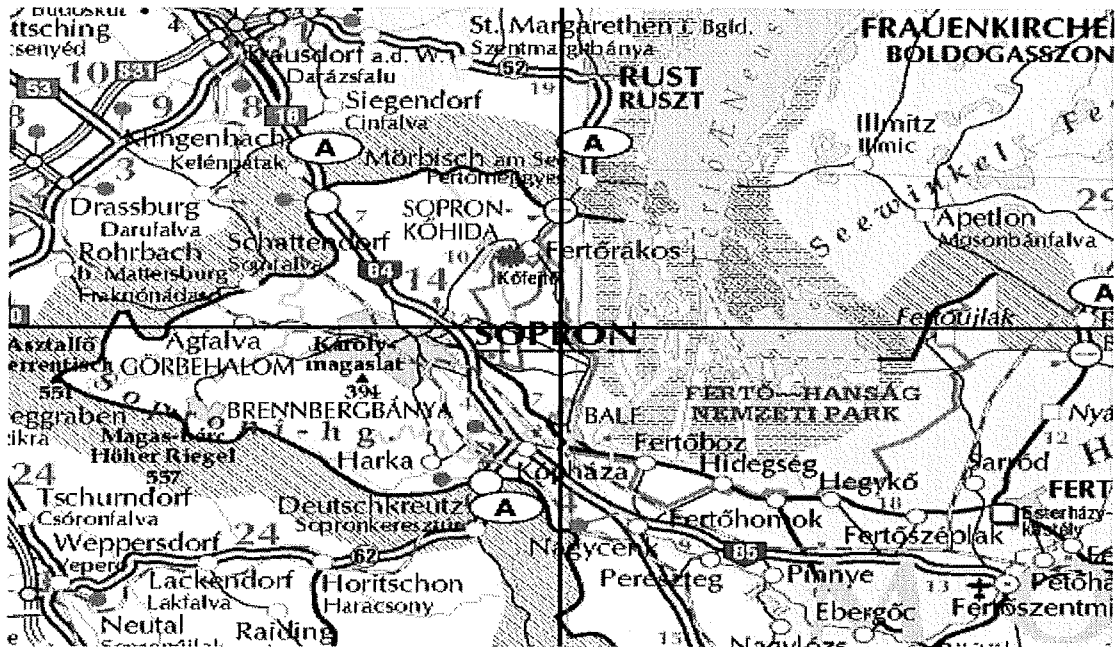
4. Az ingatlan környezetének bemutatása

4.1. A település bemutatása

Sopron Megyei Jogú Város, Magyarország nyugati határa mellett (5 km), az Alpok lábánál, Bécstől és Pozsonytól 60 km-re, Budapesttől 220 km-re található. Az ország egyik legősibb történelmi városa. Természeti értékei: Soproni-hegység, Fertő-tó. A település közúton Győr és Budapest irányából a 85-ös, a Balaton irányából a 84-es főúton közelíthető meg. Vasúti közlekedés megoldott: GySEV és MÁV. Vízi és légi közlekedése a városnak nincsen, legközelebbi reptér: Fertőszentmiklós (kb. 25 km), (Schwechat 56 km). Településrangja: város, lakosainak száma kb. 55.000 fő. Sopron gazdasága szempontjából a legfontosabb ágazatok az idegenforgalom, a kereskedelem, és a szolgáltatások. A város a minőségi turizmus, a vendéglátás, a borkereskedelem és a konferenciák helyszíne. Számos étterme, szállodája, kereskedelmi és szolgáltatóháza működik.

Sopron kedvező gazdasági szerkezetét a nyugati határhoz való közelsége, élénk üzleti kapcsolatai, az itt található magasan kvalifikált munkaerő, a hazai viszonyokhoz képest fejlett infrastruktúra jellemzi. E tényezők miatt kiemelkedő helyet képvisel a külföldi működőtőke beáramlásánál. A gazdasági szerkezet átalakulásakor a gép- és elektronikai gyártás, a szolgáltató szektor jelentős fejlődésnek indult. Kiépült a modern üzleti és pénzügyi infrastruktúra, turisztikai, szállodai és vendéglátó-ipari, valamint egészségügyi szinten jelentős fejlődés indult. A régió kedvező adottságait már az 1980-as években kezdték felismerni a külföldi befektetők. A külföldi befektetők listáját Ausztria vezeti: a beáramló tőke 62 %-a innen jön.

A vállalkozás-sűrűség tekintetében a régióban Sopron teljesít a leggyengébben (vállalkozás/ 1000 lakos: -134), ugyanakkor a társas-vállalkozások aránya Sopronban a legmagasabb.



5. Az ingatlan bemutatása

5.1. Ingatlan-nyilvántartásbeli állapot

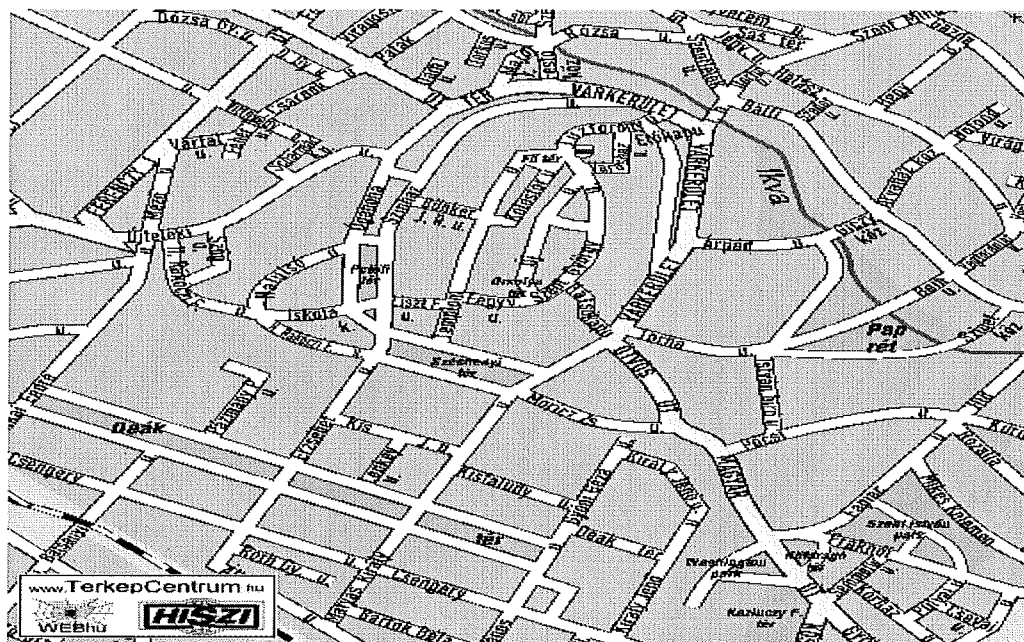
| | |
|---|--|
| Cím: | 9400 Sopron, Várkerület 74. 2. emelet 6. |
| Helyrajzi szám: | 101/A/6. |
| Tulajdonos: | Sopron MJV Önkormányzata (9400 Sopron, Fő tér 1.) 1/1 tulajdoni hányadban |
| Telekterület (m2): | 52 (ingatlan-nyilvántartás szerint) |
| Tulajdoni lap III. rész bejegyzései, terhelések: | - Nem tartalmaz bejegyzést |
| Széljegy, egyéb bejegyzés: | - nincsen; bejegyző határozat: műemlék |
| Megnevezés: | lakás |

A lakáshoz tartozó eszmei hányad: 1351/10000.

5.2. Természetbeni és városon belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan Sopron belvárosában, a Várkerületen 74. szám alatt található. A terület központi elhelyezkedéséből adódóan forgalmas környék. Az ingatlan előtt parkolók vannak, a környék rekonstrukciója jelenleg folyamatban van. Az épület mögött található a várfalsétány. Az ingatlan környezete kiépített, rendezett. Környékén műemlék és műemlék jellegű lakóépületek találhatóak, egy, két, három, négy emeletes szintmagassággal. Jellemzően az épületek földszinti utcafronti részében kereskedelmi és vendéglátó egységek működnek, emeleti részen rendelők, irodák és lakások vannak.

Tömegközlekedése megoldott: helyi autóbuszjáratokkal és vasútállomással is rendelkezik a város. A környékre a zártosú beépítés a jellemző.



5.3. Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan a Várkerület 74. számú épületben helyezkedik el. Az épület zártosú, szintmegosztás pince, földszint, 2 emelet. Az épület hátsó frontja a várfalsétányra néz.

Az épület műemlék, becsült építési éve az 1800-as évek. Hagyományos téglapépítésű kivitelezési módban épült. Az épületben összesen 2 üzlet és 4 lakás található.

Az értékelt lakás bejárata udvari oldalon van, tájolása utcai. A lakás mérete ellenére csak egy szobás.

Szerkezeti jellemzők:

- alapozás: sávalapozás,
- tartószerkezet: téglák és kőfalak vegyesen,
- földem: faföldem,
- tetőszerkezet: fa fedélszék, nyeregtető,
- héjazat: cserép,
- homlokzat: kőporos vakolat,
- nyílászárók: fa szerkezetűek,
- válaszfalak: téglából készültek,
- padlóburkolatok: funkcionálnak megfelelően parketta, mázas kerámia,
- falburkolatok: a belső falak vakoltak, festettek, vizes helyiségekben csempézettek,
- fűtésrendszer: 2 db gázparapett.

Műszaki állapot, diagnosztika: műszeres felmérés nem történt, a felmérés szemrevételezés alapján történt. Az épület korának megfelelő átlagos műszaki állapotban van, homlokzat, lépcsőház vakolata, festése javításra szorul. A lakás átlagos műszaki állapotban van, állagmegóvás, karbantartás folyamatos volt. A lakásban kb. 10 éve burkolati felújítást végeztek.

| Az ingatlan területe és helyiséglistája (m2) | |
|---|------------------------------|
| Szoba | 24,42 |
| előszoba | 8,17 |
| konyha | 11,58 |
| fürdő | 4,38 |
| WC | 1,62 |
| kamra | 1,94 |
| Alapterület összesen: | 52,11 m2, kerekítve 52,00 m2 |
| Számításnál alapul vett alapterület: | 52,00 m2 |

6. A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

6.1. Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt azt a várható összeget értem, amelyért az ingatlan gazdát cserélné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, nincsen semmilyen korlátozó tényező, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

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

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

6.2. Piaci összehasonlító megközelítés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1., alaphalmaz kiválasztása: az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az értékelés során figyelmen kívül kell hagyni.

2., összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló 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 érték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában terület négyzetméterre van vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám) is alkalmazhatóak.

4., értékmódosító tényezők elemzése: a vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati

szempontok, telekadottság, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5., fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: a szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az éréket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

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

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

6.3. Hozamszámításon alapuló módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1., az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni. A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2., jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként: a tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3., jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamatot felírni.

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

5., a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításom alapuló érték: a bevételek és kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Egyéb esetben a DCF (diszkontált cash-flow) módszer alkalmazható. Az értékelési eljárás minden olyan ingatlannál használható, mely jövedelem termelésre alkalmas.

6.4. Költségalapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből kell levonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

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

2., a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása: a pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateemtésének 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 mobíliákat ki kell zárni.

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

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

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

7. Az értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlanok értékelését piaci összehasonlító módszerrel, azon belül páros összehasonlítással, illetve hozamszámítással (direkt tőkésítés) végeztem el.

8. Forgalmi érték megállapítása

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

Összehasonlító adatok:

| | Vizsgált ingatlan | 1. ingatlan | 2. ingatlan | 3. ingatlan |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| Adat forrása | | eladási ár | eladási ár | eladási ár |
| Ingatlan címe | Sopron, 101/A/6. | Sopron, Várkerület | Sopron, Várkerület | Sopron, Színház u. |
| megnevezése | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Az ingatlan rövid jellemzése | Belvárosi 2. emeleti, 1 szobás lakás | 2. emeleti felújított, 2 szobás lakás | Utcai, 1. emeleti utcafronti lakás | átlagos állapotú földszinti lakás, utcafronti, 1 szobás |
| alapterület (m ²) | 52 | 62 | 54 | 53 |
| Eladási/kínálati ár | | 15.500.000.- | 14.000.000.- | 12.200.000.- |
| Fajlagos ár | | 250.000.- | 259.259.- | 230.188.- |
| Korrekciók: | | | | |
| Elhelyezkedés | | 0%/hasonló | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Környezeti benyomás | | 0%/hasonló | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Megközelítés | | 0%/hasonló | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Infrastruktúra | | 0%/hasonló | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Épület kora | | 0%/hasonló | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Műszaki állapota, felszereltség | | -5%/jobb | -5%/jobb | 0%/hasonló |
| Terrületi kiterjedés | | 0% | 0%/hasonló | 0%/hasonló |
| Egyéb: | méret ellenére 1 szobás lakás | -5% | -5% | 0% |
| Káros környezeti hatás | | 0%/nincsen | 0%/nincsen | 0%/nincsen |
| Jogi korlátozás | | 0%/nincsen | 0%/nincsen | 0%/nincsen |
| Kínálati korrekció | | 0% | 0% | 0% |
| Korrekció összesen | | -15% | -10% | 0% |
| Korrigált alapár | | 225.000.- | 233.333.- | 230.188.- |
| Átlagolt korrigált alapár | 229.507.-Ft | | | |
| Forgalmi érték | 11.934.364.- Ft, kerekítve 11.900.000.- Ft | | | |

A 101/A/6. hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint 11.900.000.-Ft.

8.2. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása hozamszámítás alapján

Az ingatlan forgalmi értékét a direkt tőkésítés módszerével számoltam ki. A hozamértékelést bérleti hasznosítás alapján vizsgáltam. Kiadható nettó alapterület: 52 m².

A hozam alapú értékelésnél az ingatlan hasznosítási lehetőségeiből és a várható eredményből lehet következtetni a vagyontárgy értékére. Ennél a számításnál a bevételeket csökkentik az üzemeltetéshez kapcsolódó költségekkel, így megkapják a tiszta jövedelmet. A közvetlen tőkésítésnél a számítás alapja egy év jövedelme. A bevételekből kivonásra kerülnek az üzemeltetéshez kapcsolódó költségek (kihasználtságot is meghatározva), majd a nettó bevétel tőkésítésre kerül.

Használt képlet: $PV = C1/r$, ahol $C1$ az állandó összegű pénzáramlás, az r pedig a tőkésítési kamatláb.

Kiadható terület: 52 m²

Bérleti díj: 75.000.-Ft/hó

Lakás bérbeadásából származó bevétel évente: 75.000.-Ft x 12 = 900.000.-Ft/év.

Kihasználtság: 95%.

Várható bevétel: 855.000.-Ft/év.

Költségek alakulása:

Üzemeltetési, fenntartási költségek: az éves bevétel 5%-a: 42.750.-Ft

Menedzselési költségek: az éves bevétel 2 %-a: 17.100.-Ft

Felújítási, karbantartási költségek: az éves bevétel 2 %-a: 17.100.-Ft

Éves üzleti eredmény: 778.050.-Ft

Tőkésítési ráta: 10 %

$PV = 778.050.-/0,10 = 7.780.500.-Ft$, kerekítve 7.800.000.-Ft.

9. Végleges forgalmi érték meghatározása:

A soproni 101/A/6. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke:

| Egyeztetett végső piaci forgalmi érték | | |
|---|----------------|-------|
| Piaci összehasonlító megközelítés eredménye | 11.900.000.-Ft | 100 % |
| Költség alapú megközelítés eredménye | | 0 % |
| Hozam alapú megközelítés eredménye | 7.800.000.-Ft | 0 % |
| Egyeztetett forgalmi érték | 11.900.000.-Ft | |
| Hitelbiztosítéki érték | | |

A soproni 101/A/6. hrsz. alatt felvett ingatlan végső egyeztetett piaci forgalmi értékét tehermentes, beköltözhető állapotban 11.900.000.-Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint értékben határoztam meg.

Sopron, 2015. szeptember 11.

IMMOBILITÁS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Fürdő sétány 11.
..... Adószám: 14320198-2-08
Grubits János

okl. közgazdász, ingatlanvagyon-értékelő

10. Korlátozó és egyéb feltételek, szabályozások

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

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

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

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán kívül nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmények, stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

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

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

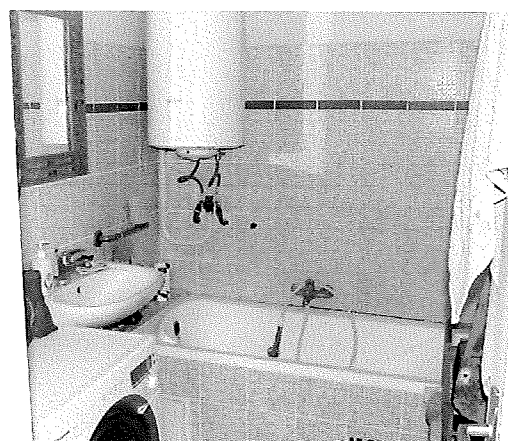
Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A szakvélemény érvényességi ideje 90 nap.

FÜGGELÉK

1., Fényképek

2., Alaprajz



IMMOBILITÁS INGATLAN KFT.
9400 Sopron, Fűredi sétány 11.
Adószám: 14320198-2-08

Oldal: 20 / 22

Ügyintéző:
Dr. Pintér Edina

Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Sopron
9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.
06/99/512 060

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32096/2015.02.20 2015.03.09 16:00:23

Szektor : 61
Társasház különlap

SOPRON

belterület HRSZ: 101/A/5
9400 SOPRON Várkerület 74 2. emel⁶

I rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: lakás Terület: 52 m²
Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 1351 / 10000
Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: önkormányzati
Bejegyző határozat: 32096/2015.02.20

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 32778/1997.01.27

Társasház az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban

Oldal: 19 / 22

Ügyintéző:
Dr. Pintér Edina

Hivatal Járási Földhivatala
Sopron
Új utca 26. Pf. 35.
06/99/512 060

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32096/2015.02.20 2015.03.09 16:00:23

Szektor : 61
Társasház különlap

SOPRON

belterület HRSZ: 101/A/5

9400 SOPRON Várkerület 74 2. emelet 5

1. irattár Címe:

2. SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Címe: 9400 SOPRON Fő tér 1.

Megj.: Dr. Kovács Gábor jogtanácsos

hivatkozási szám: VI/59951/2014

1 pld záradékolt okirat

Tul.hányad:1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 32778/1997.01.27

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:

15367709

Címe: 9400 SOPRON Fő tér 1.

----- III. rész -----

1. Bejegyző határozat: 32096/2015.02.20

Társasház alapító okirat módosítása

Oldal: 22
Ügyintéző:
Dr. Pintér Edina

Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Sopron
9400 Sopron, Új utca 26. ff. 35.
06/99/512 060

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!
32096/2015.02.20 2015.03.09 16:00:23

Szektor : 61

SOPRON
belterület HRSZ: 101/A/6
9400 SOPRON Várkerület 74 2. emelet 6

Társasház különlap

1. irattár Címe:

2. SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Címe: 9400 SOPRON Fő tér 1.
megj.: Dr. Kovács Gábor jogtanácsos
hivatkozási szám: VI/59951/2014
1 pld záradékoilt okirat

Oldal: 21 / 22
Ügyintéző:
Dr. Pintér Edina

Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Sopron
9400 Sopron, Új utca 26. ff. 35.
06/99/512 060

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!
32096/2015.02.20 2015.03.09 16:00:23

Szektor : 61

SOPRON
belterület HRSZ: 101/A/6
9400 SOPRON Várkerület 74 2. emelet 6

Társasház különlap

A bejegyzés a Sopronban, 2015. február 18-án kelt társasháztulajdoni alapító okirat módosításon, műszaki leíráson és kérelemre alapul.

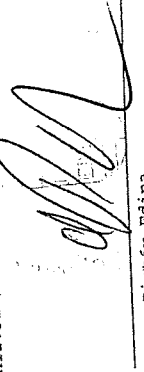
Az átvezetés egyszerűsített eljárással készült. Ez a másolat állami igazgatási eljárásban nem használható fel!
Az átvezetés ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal Földhivatalához lehet fellebbezni, amit a Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatalához kell benyújtani.

A fellebbezés díja 10.000.-Ft.
A díj teljesíthető: a Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatal pénztárába való készpénzbevezetéssel; a Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal Földhivatala 10033001-00301617-00000000 sz. számlájára történő átutalással; készpénz átutalási megbízással (csekkkel).

A Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatala hatáskörét az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 9.§ (1) bekezdése, a földhivatalokról, valamint a földmérési és távérzékelési intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése, és a járási földhivatalok illetékességét a Korm. rendelet 1. számú melléklete állapítja meg

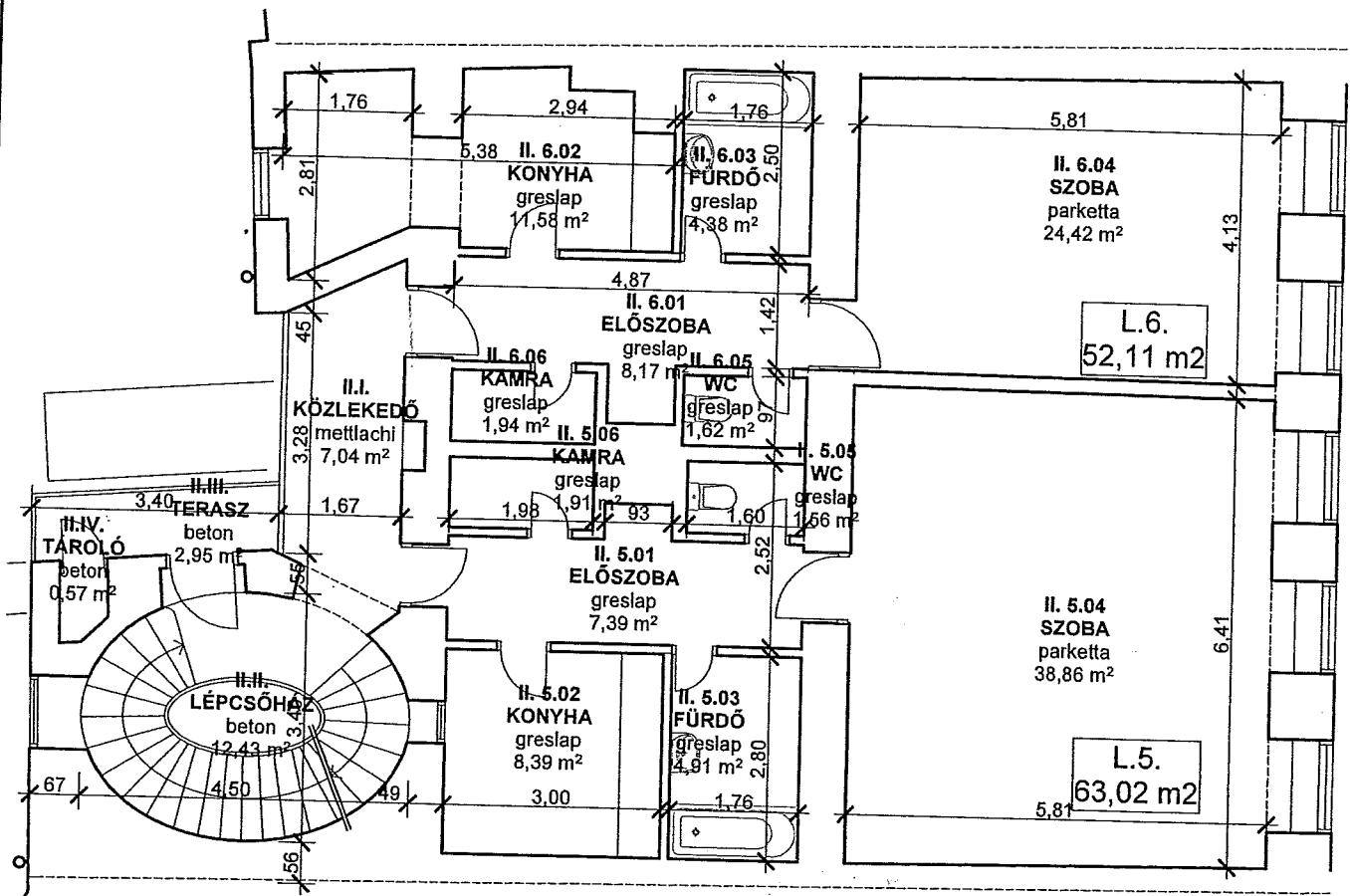
A fellebbezés jogát a 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése biztosítja.

Sopron, 2015.03.09



Dr. Pintér Edina
Ügyintéző.

Értesülnek:



Megbízó: SMJV Önkormányzata, 9400, Sopron, Fő tér 1.

Munka megnevezése: Sopron, Várkerület 74. sz. ingatlan felmérése társasházzá alapításhoz

Rajz megnevezése: 2.emelet

Felmérési terv

M=1:100

2013.szeptember

Rajz szám: F4

Készítette: Soproni Városfejlesztési Kft. - Kelemen Imre ügyvezető, Bors Péter okl. építőmérnök

Bors Péter