

KÖLTSÉG BECSLÉS

az 5100 Jászberény, Szabadság tér 16. szám II. emelet alatti
ingatlanrész *értéknövekedéséről*

Készítette: SZIKLA 72 KFT.

Bányai Zoltán

Felsőszintű ingatlanvagyon –értékelő

Igazságügyi szakértő 007008

Eng. szám: XIX.34113/2006

ÖM.: 1970/2010, C-65/2010

EUFIM: 2005/157

Készült: Jászberény, 2013. május 27.

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Jászsági Többcélú Társulás (5100 Jászberény, Szabadság tér 16.) megbízta a **SZIKLA 72 KFT-t** (5100 Jászberény, Fazekas utca 8.), az **5100 Jászberény, Szabadság tér 16. szám II. emelet alatti ingatlan értéknövekedésének megállapításával.**

Az értékelés célja: az elvégzett felújítások értéknövelő hatásának megállapítása.

ELŐZMÉNYEK

Tárgyi ingatlan felújítását a mellékelt költségvetések szerint 2006-ban végezték el. Feladatunk ezen értéknövelő beruházások értéknövelő hatásának – az épületre vonatkozóan - megállapítása figyelembe véve a bekövetkezett avulásokat és a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetet, gazdasági környezetet az adott piaci szegmensben.

Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása:

(A számítás indoklása: lásd. mellékelt táblázatok)

Mindezek eredményeként az 5100 Jászberény, Szabadság tér 16. szám II. emeleten végzett felújítások értéknövelő hatását forintban kifejezve, kerekítve

7.200.000,- Ft,
azaz hétmillió-kettőszázezer forint összegre becsüljük.

A megállapított érték per, igény és tehermentes állapotra vonatkozik és az áfá-t tartalmazza.

Jászberény, 2013. május 27.

Bányai Zoltán
Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
Szikla 72 Kft.

MELLÉKLETEK :

- Számítási táblázat
- Korábbi költségvetés

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és a területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

VAGYONÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Jászsági Többcélú Társulás - tárgyi
eszközök forgalmi értékének
meghatározása**

Jászberény, 2013. május 29.

Tartalomjegyzék

1. Előzmény
 2. A szakértői feladat meghatározás, az értékelés célja
 3. A szakértői vizsgálat módszere
 4. Az értékelés módszere
 - 4.1. A vagyonelemek értékelése
 - 4.1.1. A vagyonértékelés lehetséges módja
 - 4.1.2. Alkalmazott értékelési módszer
 5. Összefoglalás, értéktanúsítvány
 - 5.1. Összegzés
 6. Alapelvek, korlátozó feltételek
- Melléklet:
- Melléklet táblázatokkal
 - CD fotókkal

1. ELŐZMÉNY

A Jászsági Többcélú Társulás (H-5100 Jászberény, Szabadság tér 16. KSH statisztikai számjele: 15577197-8411-326-16, törzsszáma: 577193) megbízta a Szikla 72 Kft-t (H-5100 Jászberény, Fazekas u. 8.), a tulajdonát képező tárgyi eszközök értékelésével, forgalmi értékének meghatározásával.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Feladatunk a Jászsági Többcélú Társulás megbízása szerint a cég tulajdonában lévő tárgyi eszközök forgalmi értékének meghatározása, értékelése. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe bevont berendezések valós, piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az 5100 Jászberény, Szabadság tér 16. cím alatt található titkársági épületben 2013. május hó 16-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen, a mellékletben felsorolt, tárgyi eszközök állapotát, és egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott tárgyi eszközök piacainak jelenlegi állapotáról, azok beszerezhetőségének feltételeiről. Azokról fényképfelvételeket készítettünk, melyek a CD mellékletben megtalálhatók.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő Dányi Olga titkárságvezető által közölt információkat is hasznosítottuk.

A megbízó által adott információkat alapadatként kezeltük, azok valóságát és helytállóságát csak korlátozott módon volt alkalmunk ellenőrizni. Az ezek pontatlanságaiból esetlegesen adódó hibákból eredő felelősséget kizárjuk.

4. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

E fejezetben vázlatosan bemutatjuk az értékelés menetét, értelmezzük a használt fogalmakat, és értelmezését adjuk az egyes lépéseknek.

4.1. Eszközök értékelése

4.1.1. A vagyonértékelés lehetséges módja

Eszközök értékelésénél bármilyen módon is történik az (pl. piaci érték alapon, forgalmi érték szerint, költségalapon, vagy hozadéki értékeléssel számított módszer, likvidációs számítási módszer) mindig vizsgálni kell a következő tényezőket:

- az eszközök életkora,
- az eszközök korábbi tulajdonosainak száma,
- műszaki kopásuk,
- erkölcsi romlásuk,
- kihasználtsága, használhatóságuk,
- szükséges-e a felújításuk,
- a forgalomképességük (van-e ilyen eszközökre igény).

4.1.2. Alkalmazott értékelési módszer

A tárgyi eszközök vagyonértékét a beszerzési, vagy a bekerülési érték és az elhasználódást kifejező értékcsökkenés határozza meg. Az értékelt tárgyi körnek csak egy részében értelmezhető, az azonos műszaki színvonalú eszköz legutolsó ismert vételi (ajánlati) ára. Ezekben az esetekben a vagyonérték az újra-beszerzési (pótlási) érték. Amikor a vizsgált eszközhöz hasonlót beszerezni nem lehet, akkor a különböző mutatók szerint számítjuk az egyenértékű tárgyi eszköz feltételezett újra-beszerzési értékét.

A tárgyi körben nem értelmezhető általánosan az ún. piaci forgalmi érték, mert számos eszközt vizsgáltunk meg, amelyek használati értéket csakis az adott működési körben képviselnek. Ebben az esetben az új állapotú eszközök beszerzési árából indultunk ki. Az adott tárgy beruházási nettó értékét növeljük a felhasználói körre rögzített árindex adatokkal, majd ezt az értéket csökkentjük a működési idő alatt bekövetkezett, ún. erkölcsi avulás (műszaki fejlődéstől való elmaradás) értékével.

A tárgyi eszköz értékelésénél tehát az értékelési lehetőségek miatt – két általános tartalmú jellemző -, értékelő adatot használunk fel, úgymint a viszonyítási alapadatot (újra-beszerzési érték, kiindulási érték), valamint relatív műszaki állapotot.

A viszonyítási alapadat értékét tehát alkalmanként, vagy

- az azonos új eszköz bekerülési értéke, vagy

- a kijelölhető piaci forgalmi érték, (a hasonló pótlási értéke), vagy
- az összehasonlító műszaki (pontosításos vagy paraméteres) árképzés, vagy
- korrektül dokumentált alapadat, vagy
- a korrigált árindex szerint növelt beszerzési (nettó) érték, mint az azonos eszköz vizsgálatkori piaci forgalmi értéke képezi.

Ehhez az alapadathoz – egyedi és eltérő módszerű tételes vizsgálat végén -, csatlakoztatjuk a több tényezéből kialakított értékelési viszonyszámot, amelyet a műszaki állapot és speciális értékmérők miatt, ún. relatív műszaki állapotnak neveztünk el. A relatív műszaki állapot magában foglalja a piac jelenlegi helyzetét, a környéken, valamint az országosan kialakult helyzetet.

Az eszközök vagyoneértékét, tehát a viszonyítási alapadat (újraelőállítási érték) és a relatív műszaki állapot szorzataként képezzük.

5. ÖSSZEFOGLALÁS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Jászszági Többcélú Társulás titkárságán található tárgyi eszközök jó, ill. átlagos állapotot tükröztek.

5.1. Összegzés

A jászberényi székhellyel működő Jászszági Többcélú Társulás titkárságán található eszközök megállapított forgalmi értéke kerekítve:

11.840.000,- Ft

azaz tizenegymillió nyolcszáznegyvenezer forint.

A becsült forgalmi érték az áfát nem tartalmazza.

A megállapított értékek a 6. pontban felsorolt alapelvek és korlátozó feltételek mellett érvényesek.

Kelt: Jászberény, 2013. május 29.

.....
Bányai Zoltán
Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő
Felsőfokú műszaki értékbecslő

6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- a szakértők az értékelt vagyonelemeket, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes vagyonelemek tulajdonjogát értékelik a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértők nem végeztek. A vagyonelemek forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásuk, ezért felelősséget nem vállalnak. Nem vizsgálták az értékelt vagyontárgyakkal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezték, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában a vagyontárgyak használatával közvetlenül összefüggő tartozás (leasing díj stb.) nem áll fenn;
- a rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerezett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó – adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértők tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért a szakértők felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett hibák, problémák stb.) szakértők nem vállalnak felelősséget;
- a becsült érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- a vagyontárgy adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve a vagyontárgy kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- a felek körültekintően, komoly vételi-, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény az eladó részéről, illetve különös motiváció a vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

- az értékelés effektív időpontja 2013. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok, előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény becsült vagyonértékre vonatkozó megállapításait, ezért a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek felülvizsgálata.
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak és csakis jelen szakvélemény adott pontjában megjelölt célra, a Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.
- jelen szakvélemény a készítőik szellemi terméke. Annak másolása, terjesztése illetve az előző pontban hivatkozott célon túlmenően történő felhasználása csak a készítőik írásos engedélye mellett lehetséges.