

DEBRECENI TÖRVÉNYSZÉK

Szakértői bizonyítás a polgári perben

2015. szeptember 7.

A vagyonértékelés szakértői szemmel



CSIRMAZ LÁSZLÓ

Vagyonértékelő —————

okl. ingatlangazdálkodási szakértő

mobil: 0630 9830 264

email: csirmi@upcmail.hu

web: www.igszakerto.com

TÉMAKÖRÖK...

1. AZ IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉS JELENLEGI HELYZETE

1.1 Az a bizonyos „kompetencia rendelet”?

1.2 Vagyonjogi per  Vagyonértékelés

Igazságügyi vagyonértékelés szakterület (jogszabály módosítási javaslat)

1.3 Szakvélemény – Megfelelőség? – Ellenőrizhetőség?

1.4 A kirendelési gyakorlatról szakértői szemmel....)

2. A VAGYON ÉRTÉKELÉSE – ALAPELVEK

2.1 Értékkategóriák – Forgalomképesség – Értékelési módszerek

2.2 Mi is az a bizonyos „diszkontált cash flow”?

2.3 Összehasonlító módszer

2.4 Költségalapú módszer

3. PÉLDÁK A VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRE

3.1 Gyümölcsös értékelése (termőföld, vagy cégértékelés?)

3.2 Kisajátítás – a visszamaradt termőföld gazdaságos művelhetősége??

3.3 Használati jogok értékelése

3.4 Szálloda értékelése (ingatlan, vagy cégértékelés???)

3.5 Ingatlanfejlesztés – projektértékelés (forgalmi értéknövekmény)

3.6 Családi ház értékelése

1. AZ IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉSRŐL ...)

- ✚ **Az ítékezés hatékonysága** - az idő, a **MINŐSÉG** és a költségek tekintetében - a bíróság mellett a jogalkotó, az ügyészek, az ügyvédek, **a szakértők** és az ügyfelek közös felelőssége. (az OBH elnökének nyilatkozata)
- ✚ A szakértő nemcsak egy az eljárás résztvevői közül, hanem tevékeny résztvevője a bírói döntéshozatalnak. (Összefogl. vél. Wirth-Ferencz)
- ✚ Valami nincs rendben az igazságügyi szakértés körül, ennek pedig egyik meghatározó gyökere a sok esetben alkalmatlan, korszerűtlen, hibás jogi környezet. (Agárdi T. A MISZK elnöke)
- ✚ A szakértő a jól megfogalmazott kérdésekre tudományos megalapozottságú és egzakt válaszokat képes adni, amely a szakértői véleményt a legobjektívebb és legfontosabb bizonyítási eszközzé emelte. (Kúria; A szakértői bizonyítás a bírósági eljárásban)
- ✚ **A szakértővé válás folyamata**. Az európai országok többségében a szakértővé válás jogilag szabályozott folyamat keretében történik, amelynek során alapvető feltétel a szakirányú diploma megszerzése, de sehol nem követelnek meg második diplomát. (Összefoglaló vélemény Wirth-Ferencz)

1.1 A „kompetencia rendelet”

- „az igazságügyi szakértői véleményadás jogszabályi környezete és működésének gyakorlata nem segíti az igazságszolgáltatás időszerű működését, az nagymértékben hozzájárul az ügyek elhúzódásához.” (OBH – Pécsi Törvényszék – dr. Wirth Béla)
- „A szakértővé válás nem lehet a megfelelő végzettséggel és szakmai gyakorlati idővel rendelkező, az objektív, lényegében csak a formai követelményeknek megfelelő szakemberek alanyi joga. **A jelenlegi szabályozás mellett a szakértő szakmai hiányosságainak a felismerhetősége a bírósági kirendelések alapján válik realitássá**”. (Kúria A szakértői bizonyítás 46. oldal dr. Wirth Béla)
- ...) csak két példa „kompetencia rendelet”

☞ C) Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek **lakásügyi és idegenforgalmi területeken**



Szakterület megnevezése

Képesítési feltétel



ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és
a) okleveles építésmérnök vagy
b) okleveles építőmérnök vagy

1. ingatlan-értékbecslés

1.1 A „kompetencia rendelet”

Tehát igazságügyi szakterületek **LAKÁSÜGYI TERÜLETEN**

A jogi szabályozás nyelvtani értelmezését tekintetve álláspontom szerint a szakértői kompetencia másra nem terjedhet ki, mint a lakás és esetleg lakóház értékelésére. A lakásügyhöz ugyanis nem tartozik az ingatlanok döntő többsége (mintegy 80 ingatlan kategória)

Aki pedig igazságügyi szakértőként más típusú ingatlant értékel, például ipari vagy kereskedelmi ingatlanokat, szállodát, benzinkutat, vagy bármi más típusú ingatlant, az minden bizonnyal ezt jogosulatlanul teszi és etikai vétséget követ el. ([MISZK Etikai kódex 4. § Szakterületen kívüli eljárás tilalma](#))

1.1 A „kompetencia rendelet”

Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a mező- és erdőgazdálkodási, valamint az élelmiszer-ipari területeken



33. [162](#) termőföld-értékbecslés

OKJ-ban szereplő ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szakképesítés és

- a) okleveles agrármérnök vagy
- b) okleveles kertészmérnök vagy
- c) meliorációs mérnök vagy
- d) okleveles erdőmérnök vagy
- e) ingatlan-nyilvántartási szervező

Az ingatlan-nyilvántartási szervező képzés 1.758 órás tananyagában a termőföld és ingatlanértékelési ismeretek mindössze 60 órás időtartammal szerepelnek. A szöveges rész pedig megjegyzi, hogy *„az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál ugyancsak kiegészítő ismereteket ad a tantárgy.”*

A két szakirányú felsőfokú végzettséget – **ingatlanszakértő és ingatlangazdálkodási szakértő** – kifejejtette a jogalkotó. (az ingatlan-gazdaságtan benne a termőföld értékeléssel a közgazdaságtan, a földhasználat/földgazdaságtan szigorlati tárgyak)

Az ingatlan-gazdaságtan tankönyv első fejezete a termőföld értékelésével foglalkozik. (az 1.2 alfejezet a föld értékelése és az 1.2.6. alfejezet a szőlő-gyümölcs kultúrák és az erdő értékelése)

1.2 Vagyonjogi per vagyonértékelés

Javaslat a vagyonelemek értékelésével összefüggő igazságügyi tevékenységek egységes és átfogó szabályozására

IGAZSÁGÜGYI VAGYONÉRTÉKELÉS szakterület (Kúria szakértői biz. 82-88. oldal)

Szakágak megnevezése

1. Ingatlanok (termőfölddel együtt ~ 80 ingatlan kategória)
2. Gépek, berendezések és eszközök
3. Vagyon értékű jogok és immateriális javak
4. Vállalkozások, üzletrészek és értékpapírok
5. Állatállomány és mezőgazdasági termények
6. Műtárgyak, ékszerek és drágakövek

Az igazságügyi vagyonértékelő tevékenység multidiszciplináris alapismeretekre alapozva, az európai értékelési szabványok által meghatározott fogalmak, módszerek és eljárások alkalmazásával a különböző vagyonelemek értékformáinak – általában és leggyakrabban a piaci értéknek – meghatározására irányul.

1.2 Az igazságügyi vagyonértékelés képesítési követelményei (javaslat)

4. vállalkozások, üzletrészek és értékpapírok

a) felsőoktatásban szerzett végzettség és

b) emeltszintű, szakirányú szakvizsga

Az igazságügyi vagyonértékelés szakterület szakágainak (ingatlanértékelés, cégértékelés stb.) jogosultságát kiemelten a szaktudás, szakismeret, illetve az eddigi tevékenység (szakvéleményekkel alátámasztva) felméréseivel, modul rendszerű kötelező képzéssel és emeltszintű, szakirányú szakvizsgához kötötten kellene meghatározni. A jogosultságot öt év időtartamban megszabni, a további jogosultság engedélyezését pedig – az egyéb szakterületekhez hasonlóan – szakmai továbbképzéshez, illetve évenkénti kredit pont megszerzéséhez kötni.

1.3 SZAKVÉLEMÉNY – MEGFELELŐSÉG?

„Igaz az az állítás, hogy a bírák számára a helyes bírói ítélet az a döntés, amelyet a többi bíró hozna ugyanabban az ügyben.”

(Kőrös – Wellmann: Javaslatok a jogegység biztosítása fórum- és eszközrendszerének az átalakítására Magyar Jog 2011/5. 257-265.)

Jogegység – Egységes szakmagyakorlás

Egységes szakmagyakorlás – Igazságügyi szakértés – Módszertani levél?

„Szakterületenként a szakértői kamaráknak egységes módszertant és szakmai elvárásokat kell megfogalmazniuk.” (AJB-7766/2013. számú jelentés 11. oldal)

Mivel a szakértő szakmai szempontból a jelen rendszerben gyakorlatilag ellenőrizhetetlen, ezért kiemelten fontos, hogy ebben a törékeny felállásban milyen mértékben érvényesülnek a felelősségre vonás egyéb lehetőségei (AJB-512/2013. számú jelentés 11. oldal)

1.3 SZAKVÉLEMÉNY – ELLENŐRIZHETŐSÉG?

- ✚ Ellenőrzés az ügyfelek részéről – **internetes információk**
- ✚ Ellenőrzés a bíró részéről - a különleges szakértelmet igénylő tény megítélését tartalmazó **szakvélemény, mint bizonyítási eszköz értékelése a különleges szakértelemmel nem rendelkező bíróság feladata.** Ez paradox helyzetet idéz elő, amely sajátos értékelési technikát igényel. Következésképp a szakértők eljárásjogi jelentőségével párhuzamosan emelkedik a bírói felkészültség szükségessége. (Grósz)
- ✚ Véleményem szerint hazánkban jelenleg a bírónak kevés iránymutatása van ahhoz, hogy az elfogadhatóság kérdésében dönteni tudjon. **(utalnék a módszertani levelek hiányára)**

1.3 Hogyan és mit ellenőrizhet a szakvéleményben a bíróság?

- ✚ a szakvélemény szabad mérlegelése gyakorlatilag illúzió, valójában a bíróság döntései messzemenően kötődnek a szakvéleményhez. (Lábady T.-Kengyel M.: A polgári perbeli szakértői bizonyítás időszerű kérdései, in Magyar Jog, 1982. 11. szám)
- ✚ a szakértői vélemény, mint bizonyítási eszköz bizonyító ereje magas, ezért ahol alkalmazzák, ott döntő mértékben meghatározza a kereseti kérelem teljesítésének a lehetőségeit. (Kúria Összefoglaló vélemény)

1.3 A szakvélemény ellenőrizhetősége

- # A bíróságnak azonosítania kell a szakértő szakismeretét az adott speciális tudományterületen (jelenleg hogyan, mi alapján????)
- # annak megállapítása, vajon a szakértő módszerei, és következtetései megfelelnek-e az „általános elfogadottság” szabályának
- # Az un. Daubert típusú megbízhatósági teszt – **megfelelő szakmai (tovább)képzéssel** – a legalkalmasabb a megbíz-hatatlan szakvélemények kizárására (The Law Commission, *The Admissibility of Expert Evidence in Criminal Proceedings in England and Wales – A New Approach to the Determination of Evidentiary Reliability – A Consultation Paper*, London, 2009, 47.)

1.4 A kirendelési gyakorlatról....

A jogi szabályozás hiányosságai miatt a bíróságok nem tudnak megfelelő szakértelemmel rendelkező szakértőt keresni és kirendelni. (kompetenciák és névjegyzék) **Számos probléma említhető;**

Pl. társasági üzletrész értékeléséhez tapasztalataim szerint néhány eset kivételével könyvszakértő kerül kirendelésre, annak ellenére, hogy nem a könyvszerinti értéket, hanem a piaci értéket kell meghatározni. És ez minden tekintetben óriási különbség!

1.4 A kirendelési gyakorlatról...

A törvényi rendelkezésnek megfelelően az ingatlan-értékbecslő tevékenység (kompetencia) olyan önálló feladatkör, amely a szakmai ismereteken alapulva, az ingatlan és az azzal összefüggő vagyoneértékű jogok és vagyoni értékek minden elemének értékelésére kiterjed. Ismeri és magabiztosan alkalmazza az értékelés alapvető formáit (hozamértékelés, műszaki elvű értékelés, piaci összehasonlító értékelés) és ezek változatait.

Ennek ellenére építésügyi műszaki szakértő kerül kirendelése az olyan esetekben, ahol például fő feladatként meg kell határozni az ingatlan piaci értékét, illetve ki kell számítani az egyik peres fél által történő beruházás – például egy szoba padozat burkolat cseréjének – műszaki értékének megfelelő piaci értéknövekedést.

2. A VAGYONÉRTÉKELÉS ALAPELVEI

- ✚ Az értékelési modellek egyetemlegesek, nem kategória függő és nem piachoz kötött. Minden pénzügyi és reáleszköz, vagy bármilyen immateriális eszköz, (vagyon értékű jogok) **értékelési módszerei azonosak, eltérés csak és kizárólag az input adatok vonatkozásában van.**
- ✚ Bármennyire meglepő, **de a leglényegesebb,** hogy egy több milliárd forint értékű szálloda azonos alapelvek szerint értékelendő, mint bármilyen működő vállalkozás, vagy mint egy 50 éves tölgyerdő.
- ✚ **Soha sem önmagát az ingatlant értékeljük!** **hanem az abban folytatott komplex tevékenység értékelését végezzük.** Egy földterület, vagy egy épület önmagában semmit nem ér, a hasznosíthatóság, (**highest and best use analysis**) azaz a hasznok szedése által válik értékessé és értékelhetővé.

2.1 ÉRTÉKKATEGÓRIÁK

- + Használati érték
- + Költségalapú érték (Műszaki érték)
- + Üzleti érték
- + Felszámolási érték
- + Likvidációs érték
- + Továbbműködési érték (going concern value)
- + Könyvszerinti érték
- + **PIACI (FORGALMI) ÉRTÉK (vs. PIACI ÁR)**

FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK

- ✚ Az Alkotmánybíróság a tulajdonhoz való jog lényeges tartalmát a tulajdon értékének biztosításában, azaz az értékgaranciában ragadta meg. (64/1993. (XII. 22.) számú AB. Határozat)
- ✚ Bármely **korlátlanul forgalomképes** dolgon fennálló tulajdonjog különböző okokból történő megszűnésének egyenértékű ellentételezése kizárólag a piaci értéket megjelenítő összeg alapján történhet. Ugyanis a piaci értékhez a tulajdonjog elválaszthatatlanul kötődik, ahhoz annak szelvényjogai, köz és magánjogi korlátai fűződnek. (saját definíció)

Köz és magánjogi korlátok szerepe az értékelésben

Mi van akkor, ha korlátozottan forgalomképes, vagy forgalomképtelen a vagyonelem? Van-e értéke például az állami tulajdonban lévő tóparti nádasnak?

Pl. használati jog a tulajdoni lapon egy nádtermeléssel foglalkozó cég javára. Mennyit ér a cég? Mennyit ér a használati jog?

Kiindulási alap a **TULAJDONJOGI TRIÁSZ**

1. Birtoklás joga
2. Használat és hasznok szedésének joga
3. Rendelkezés joga

A **PIACI ÉRTÉK** definíciója

+ **PIACI ÉRTÉK** EVS 2009 3.1 pontja szerint:

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

+ A definíció minden egyes szavának kiemelt jelentősége van, a különböző meghatározások - beleértve az itt nem részletezetteket is - lényegüket tekintve azonban azonos fogalmat határoznak meg a forgalmi érték megnevezéssel.

2.1 A vagyonértékelés alapvető módszerei

- + A vagyonelemek értékmeghatározása a szakirodalmak ajánlásai szerint általában három különböző módszerrel történhet;
- + **Jövedelemalapú értékelési módszer** (alkalmazott formája a direkt jövedelemtőkésítés módszer és a diszkontált cash flow DCF elemzés módszer)
- + **Relatív értékelési módszer** (alkalmazott formája a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer)
- + **Költségalapú értékelési módszer** (alkalmazott formája a pótlási költséganalízis módszer)

Egy „magyar” módszer

- 1) KÖLTSÉGMÓDSZER (COST APPROACH);
- 2) PIACI MÓDSZER; (MARKET APPROACH)
- 3) DIREKT TŐKÉSÍTÉS MÓDSZERE; (1 év cash flow elemzése);
- 4) DISZKONTÁLT CASH FLOW MÓDSZERE; (több év cash flow elemzése)
- 5) 5-IK MÓDSZER (iparági összehasonlító adatok szerinti kombinált módszer)

Ugyan minden rendelkezésre áll, de a szakértő a hasára ütve határozza meg az értéket...



STOMACH APPROACH

forrás: Márkus László (MRICS)

.....egy példa a „magyar” módszerre

Összehasonlító adatok:

1. H....., úton, 1167 m²-es telken épült, 120 m² hasznos alapterületű lakás, 35 m²-es garázs 23,5 M Ft vételárért került értékesítésre. Az ingatlan lakóépülete kifogástalan állapotban van.
2. H....., u. l1/a. szám alatt kétszintes, kb 570 m² telekkel rendelkező az 1970-es években épült, két lakásként használt családi ház központi fűtéssel 14,6 M Ft-ért került értékesítésre. Az épület jó állapotban van, a fürdő közelében található.
3. H....., utcában, az 1250 hrsz. alatt nyilvántartott, 451 m² telekkel rendelkező 110m²-es hasznos alapterületű lakóépülettel és 21 m²-es garázzsal rendelkező ingatlan 19,2 M Ft vételárért került eladásra.
4. H....., Árpád utcában, 100 m²-es hasznos alapterületű sorház 13 m²-es garázzsal, telekhányaddal 13,5 M Ft vételárért került eladásra. Az épületben kialakított lakás 3 szoba, összkomfortos.

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

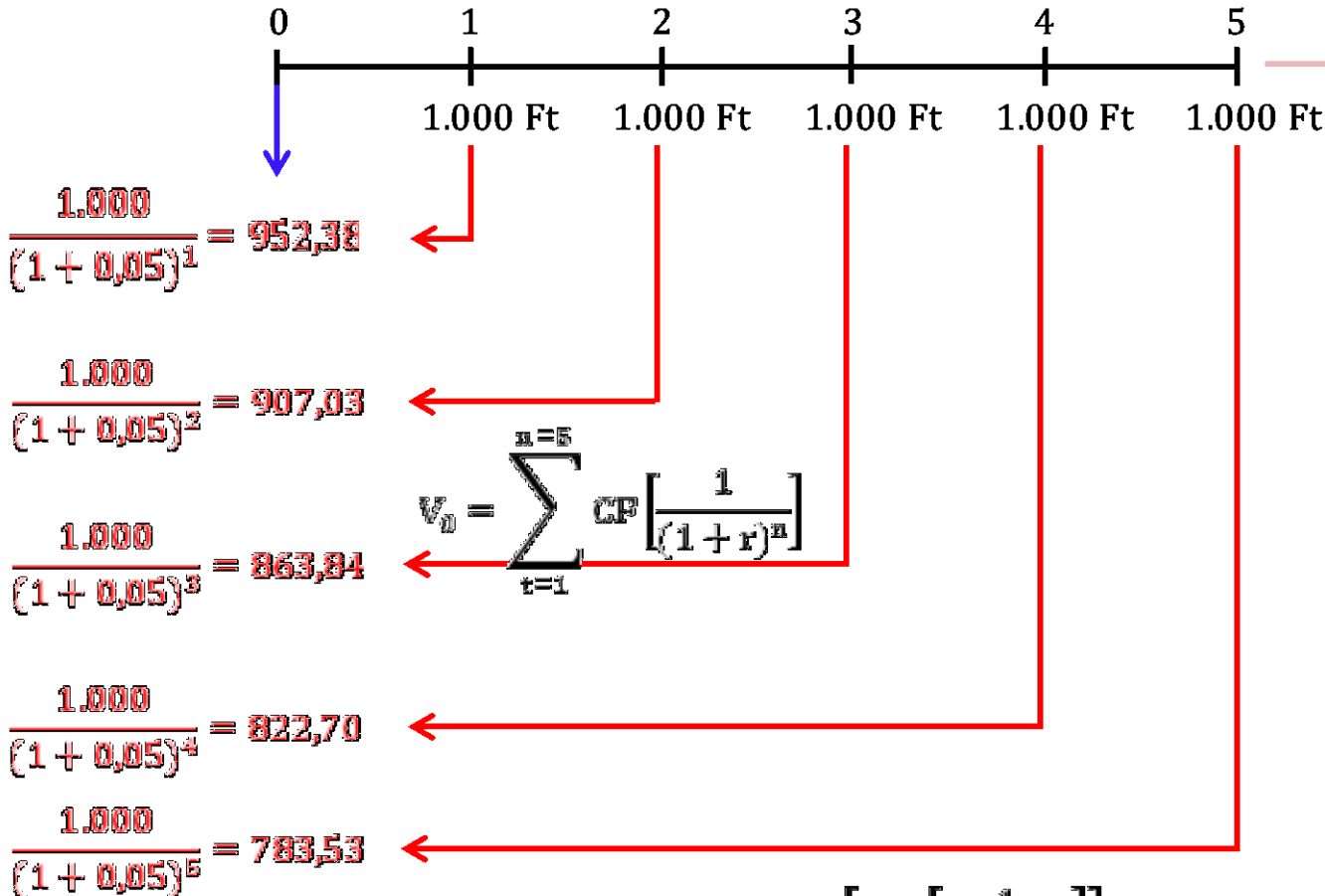
A H....., szám alatti ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értékét, jelenlegi állapotában: **16 500 000 Ft-ban azaz, Tizenhatmillió - ötszázezer forintban állapítom meg.**

2.2 Mi is az a bizonyos Diszkontált Cash Flow?

- ✦ Jelenértékre számított jövőbeni pénzáramlás.
- ✦ A DCF megközelítés egy közgazdasági modell, ez az egyetlen olyan módszer, amely hibátlan elméleti alapokon nyugszik.
- ✦ A legtökéletesebb módon tükrözi bármilyen reál eszköz eladójának és potenciális vevőjének gondolkodását és a piaci ár kialakulását. **A vásárló nem a VAGYONTÁRGY múltját, hanem a jövőjét fizeti meg**
- ✦ A DCF előnye, hogy független a számviteli elszámolási módszerektől, jövőorientált, nem egyetlen év adatain alapul, kezeli a vállalat olyan egyedi jellemzőit, mint a tőkeköltség, a kockázat, a szokásos és rendkívüli tételek és a vállalat tőkeáttétele, valamint számol a pénz időértékével is.

Jelenértékre számított jövőbeni pénzáramlás.

DISZKONTÁLT CASH FLOW (év végén esedékes 1.000 forint jelenértéke)

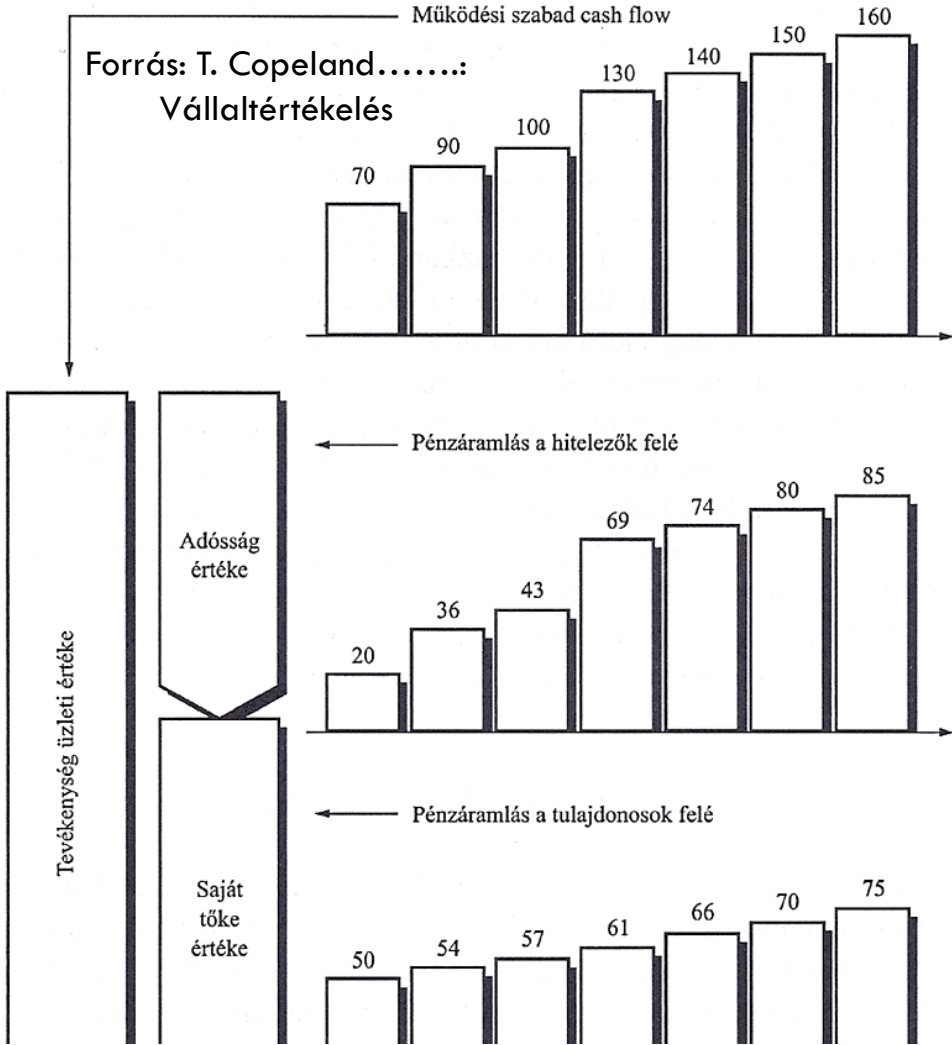


JÖVŐÉRTÉK
$FVA_n = CF \left[\frac{(1+r)^n - 1}{r} \right]$
CF = 1000 r = 5% n = 5
(1+r)^n = 1,2763 0,2763
FVA = 5.525,63

Jelenérték (PV) **4.329,48**

$$PV(\text{annuitás})_n = CF \left[\frac{1 - \left[\frac{1}{(1+r)^n} \right]}{r} \right] = 0,21647 = \mathbf{4.329,48}$$

2.2 Mi is az a bizonyos Diszkontált Cash Flow?



A különböző vállalatértékelési módszerek alkalmazásának gyakorisága Németországban

Módszer megnevezése	Abszolút gyakoriság	Relatív gyakoriság (százalék)
Statikus mutatószámok	32	60
Könyv szerinti érték	1	2
Számveteli eredményre alapozott hozamérték	14	26
DCF-módszerek	31	58
Kombinált eljárások	0	0
EVA	2	4
A megkérdezett minta mérete	53	100

Forrás: Dittmann–Maug–Kemper [2002].

A nemzetközi szakirodalomban fellelhető kutatási eredményeket összefoglalva bizonyos, hogy a vállalatértékelési eljárások közül a hozamérték, azon belül elsősorban a DCF módszerek élveznek kiemelt figyelmet.

TEVÉKENYSÉG ÜZLETI ÉRTÉKE

A DCF egy időbeli mérleget állít fel a jelen és a jövő között...

Hány modell kell ?



2.3 ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Az összehasonlító módszer a három közül a leghatékonyabb eredményt adja!

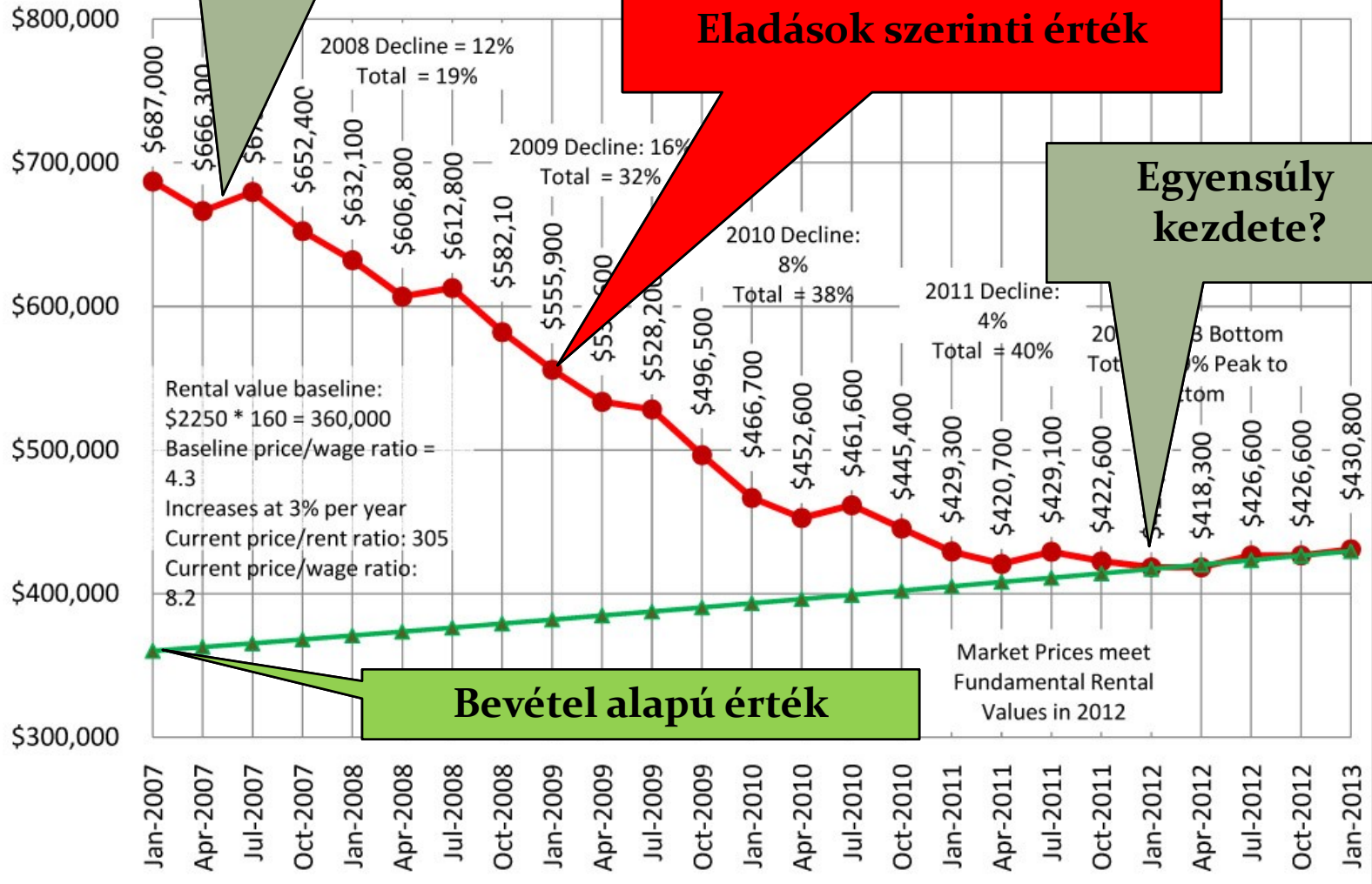
Az elfogult értékelő, akinek lehetősége van kiválasztani az értékelés alapjául szolgáló szorzószámot és az összevethető vagyonelemek körét, lényegében az eszközök bármilyen irreális értékét kiszámolhatja.

- ✓ lakóingatlan **Ft/m²**
- ✓ szálloda **Ft/szoba**
- ✓ cég **EV/EBITDA** vagy ár/árbevétel (**P/S**) vagy **P/BV**

**Piaci ár eltér a
jövedelem-termelőképtől!**

Forrás: Márkus László
MRICS

**Median Home Prices versus Rental Value
Irvine, California 2007-2013**



2.3 AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER HÁTRÁNYAI

- ✚ A három értékelési módszer közül a legszubsjektívebb. Az adatok bizonyos szempontok szerinti válogatásával és korrekciójával kiszámítható egy reális értéknek akár a fele, vagy duplája is.
- ✚ A szorzószámos (összehasonlító – relatív) módszernek nem csak a használata egyszerű, hanem a velük való visszaélés is.
- ✚ Mit tekinthetünk összevethető eszköznek? Azokat, amelyeknek az értékelendő eszközzel azonos pénzáramlással és azonos kockázattal jellemezhetők.

2.4 Költség alapú értékelési módszer

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET 2014



Ára: 3900,- Ft

65 ÉR
a tájékoztatás helye

A költség alapú érték abból a feltételezésből

hogy egy kiegyensúlyozott piacon

mind fog az eladó alacsonyabb áron

nyílna neki az előállításra került,

mind fog érte többet adni, mint

adja, még akkor sem,

ha a költség

elő

ha neki

megközelítést –

meg – csak akkor

hiánya eleve kizárja az

illetve akkor, ha az ingatlan nem

hogy a hozamszámítási megközelítéssel

3. PÉLDÁK A VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRE

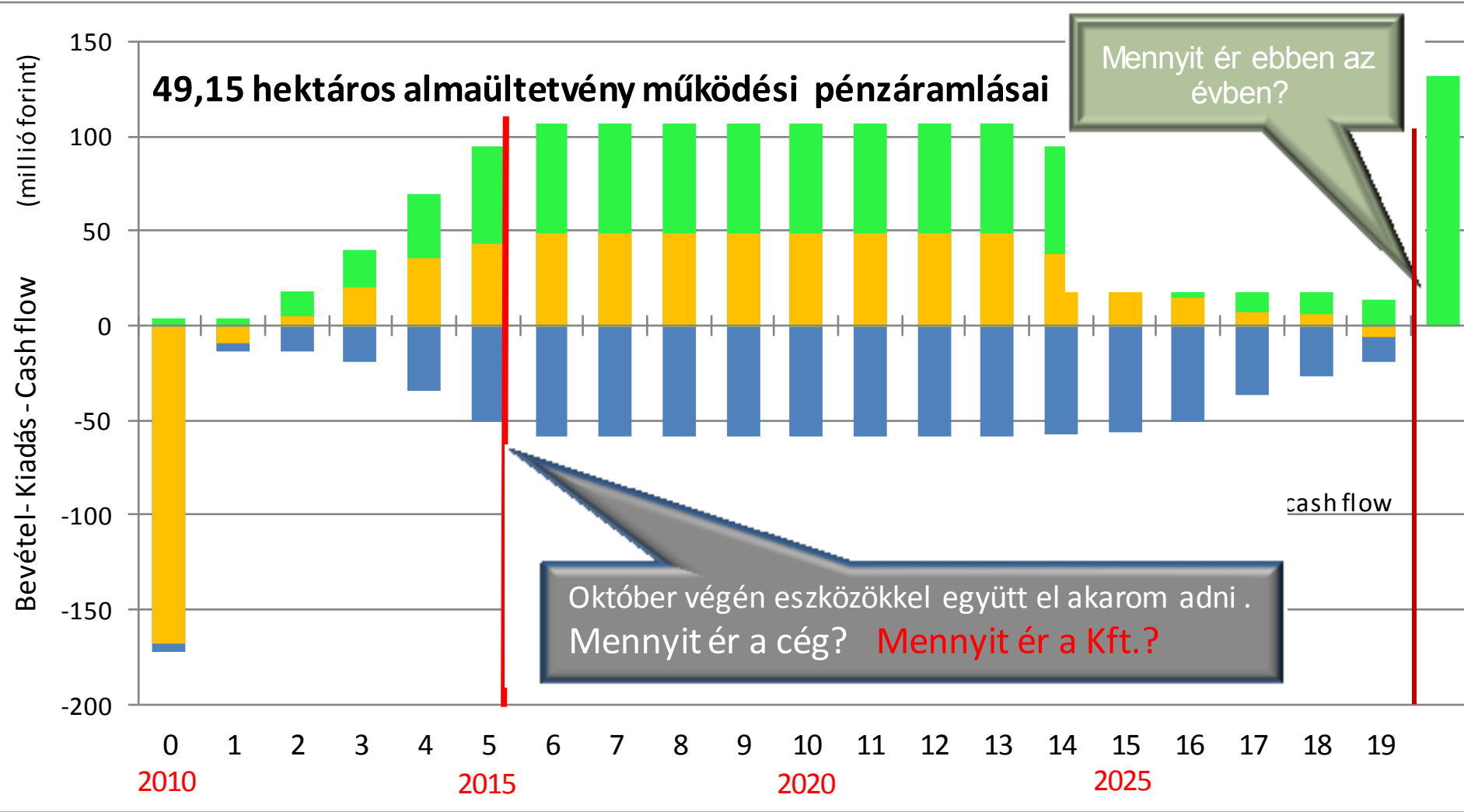
3.1 Gyümölcsültetvény értékelése

GYÜMÖLCS ÜLTETVÉNY ALAP ADATAI

Cég név:	XY ALMA Kft.	
Település	Szakoly hrsz.:	
Terület:	méret:	49,15 ha
Fajta:	Jonagold, Jonagored	
Műv.mód:	szuper intenzív	
Térállás:	4x1	4 m ²
Tőszám:	2500 tő/ha	
Ter.alap.tám.	70.000 Ft/ha	
Ért.ár étk./ip.	65	15 Ft/kg
Telepítés költsége:	3.500 eFt/ha	



3.1 Gyümölcsültetvény jövedelemalapú értékelése



3.1 Termőföld, vagy cégértékelés?

A cég jövedelemalapú értéke 2016.01.01. időpontban = **320 millió forint**

Mennyi a cég költségalapú értéke?

A földterület piaci értéke = $49,15 \times 1$ = 50 millió forint

A gépek – eszközök értéke = 30 millió forint

Az ültetvény értéke = $49,15 \times 3,5$ = 175 millió forint

A cég költségalapú értéke = $50 + 30 + 175$ = **255 millió forint**

Miért kevesebb a cég költségalapú értéke, mint a jövedelemalapú érték?

A vállalat nem egyszerű vagyonhalmaz, a vállalat sokkal több, mint a működéséhez felhalmozott eszközök összessége. Ennek legfőbb oka az, hogy a vállalkozás jövedelemtermelő képességgel rendelkezik. A vagyonelemek egymás teljesítményét (jövedelemtermelő képességét) növelő kölcsönhatása révén, többnyire összefüggő rendszert alkotnak, ez az ún. szinergiahatás.

3.2 Kisajátítás – a visszamaradt termőföld gazdaságos művelhetősége??



0,3125 hektár almaültetvény gazdaságossági vizsgálata

évek	élet kor	Árbevétel	Termelési költség	Ktsg. növ.		Nettó jövedelem	2013		
				gépüz. ktsg.+50%	össz.term. ktsg. növ.		d 10,0%	Jövedelem jelenértéke	Halmozott jelenérték
i	a	k				$J(i)$	$\left(\frac{1}{1+d}\right)^t$		
					108,2%				
2004	0		0 [-]	-1.503.490 [x]	-1.503.490	-1.503.490 [x]	[=]	amortizáció a 3. évtől (term.ford. évtől) a kivágás évéig (20.) számítva. écs = 6/17 kút= -400.000 écs= 35% bek= -1.503.490 av. = -972.846 K = -1.372.846	
2005	1		70.432 [-]	-98.438 [x]	-106.470	-36.039 [x]	[=]		
2006	2		211.295 [-]	-167.969 [x]	-181.676	29.619 [x]	[=]		
2007	3		369.766 [-]	-220.703 [x]	-238.713	131.052 [x]	[=]		
2008	4		514.150 [-]	-277.656 [x]	-300.314	213.836 [x]	[=]		
2009	5		633.884 [-]	-348.438 [x]	-376.871	257.012 [x]	[=]		
2010	6		676.143 [-]	-382.188 [x]	-413.375	262.767 [x]	[=]		
2011	7		697.272 [-]	-392.344 [x]	-424.360	272.912 [x]	[=]		
2012	8	0	704.315 [-]	-395.313 [x]	-427.571	276.744 [x]	[=]	-1.372.846	
2013	9	1	704.315 [-]	-396.875 [x]	-429.261	275.054 [x]	0,9091 [=]	250.049	-1.122.797
2014	10	2	704.315 [-]	-396.875 [x]	-429.261	275.054 [x]	0,8264 [=]	227.317	-895.480
2015	11	3	704.315 [-]	-396.875 [x]	-429.261	275.054 [x]	0,7513 [=]	206.652	-688.828
2016	12	4	704.315 [-]	-396.875 [x]	-429.261	275.054 [x]	0,6830 [=]	187.865	-500.963
2017	13	5	669.100 [-]	-386.906 [x]	-418.479	250.620 [x]	0,6209 [=]	155.615	-345.347
2018	14	6	616.276 [-]	-369.785 [x]	-399.961	216.315 [x]	0,5645 [=]	122.104	-223.243
2019	15	7	563.452 [-]	-344.531 [x]	-372.646	190.806 [x]	0,5132 [=]	97.914	-125.329
2020	16	8	493.021 [-]	-314.063 [x]	-339.691	153.330 [x]	0,4665 [=]	71.529	-53.800
2021	17	9	422.589 [-]	-285.156 [x]	-308.426	114.163 [x]	0,4241 [=]	48.416	-5.384
2022	18	10	352.158 [-]	-267.188 [x]	-288.991	63.167 [x]	0,3855 [=]	24.353	18.970
2023	19	11	281.726 [-]	-248.438 [x]	-268.711	13.015 [x]	0,3505 [=]	4.562	23.531
2024	20	12	211.295 [-]	-232.813 [x]	-251.811	-40.516 [x]	0,3186 [=]	-12.910	10.622
GAZDASÁGOSSÁGI MUTATÓK SZÁMÍTÁSA						Nettó jelenérték	Belső megtér. ráta	Megtérülés	
(új kút és gépforduló +50% gépi ktsg. emelés)						NPV = 10.622	IRR = 10,2%	DPP = 10. év	

3. PÉLDÁK A VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRE

3.3 Vagyoni értékű jogok

- ✚ Személyi szolgalmi jogok – Használati jog értéke

- ✚ Üdülési jog értéke

- ✚ A törvényjavaslat 3. § (1) bekezdése szerint a támogatási jogosultság dolognak minősülő mezőgazdasági vagyoni értékű jog,

- ✚ **35/2014. (IV. 4.) VM rendelet 1. §**

19. *történelmi bázis jogosultság*: az ügyfél történelmi bázisa alapján megállapított mezőgazdasági **vagyoni értékű jog. (értéke?)**

HASZNÁLATI JOG ÉRTÉKÉNEK DISZKONTÁLT CASH FLOW (DCF) ALAPÚ SZÁMÍTÁSA

Input		értékelés időpontja = 2013	
joggyak. átl.életkor =	59 év	joggyak. születési éve =	1954
várható élettartam =	70 év	joggyakorló kora =	59
havi <u>nettó</u> bérleti díj =	750 Ft/nm/hó	várható joggyak. idő =	11
lakóház alapter. (1/2) =	131,28 nm	lakóház piaci értéke =	73.000.000
		lakott érték =	63.300.000
Output			
jog értéke = 9.704.445 Ft			

joggyakor- lás várható időtartama	bérleti díj várható növekedési üteme	éves várható <u>nettó</u> bevétel	diszkont ráta	diszkont tényező	jelenérték	használati jog évenkénti kommulált értéke
év	%	Ft	%		Ft	Ft
1	3,50%	1.181.542	9,00%	0,9174	1.083.984	1.083.984
2	3,50%	1.265.698	9,00%	0,8417	1.065.312	2.149.296
3	3,50%	1.309.997	9,00%	0,7722	1.011.558	3.160.854
4	3,50%	1.355.847	9,00%	0,7084	960.516	4.121.370
5	3,50%	1.403.301	9,00%	0,6499	912.050	5.033.420
6	3,50%	1.452.417	8,75%	0,6045	878.043	5.911.462
7	3,50%	1.503.252	8,75%	0,5559	835.655	6.747.117
8	3,50%	1.555.865	8,75%	0,5112	795.313	7.542.430
9	3,50%	1.610.321	8,75%	0,4700	756.918	8.299.348
10	3,50%	1.666.682	8,75%	0,4322	720.377	9.019.725
11	3,25%	1.679.732	8,50%	0,4076	684.720	9.704.445

3. PÉLDÁK A VAGYON ÉRTÉKELÉSÉRE

3.4 A szálloda értékelés legfontosabb bemenő adatai

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Értékesített szobák száma	91.542	97.966	110.814	114.026	115.632	117.238
BEVÉTELEK (000.000 HUF)						
Szobák	2.371	2.332	2.789	3.112	3.336	4.107
Apartmanok	181	172	215	236	242	
Étel - Ital és Egyéb	1.712	1.655	1.751	1.882	1.908	2.005
Összes árbevétel	4.265	4.159	4.755	5.230	5.486	6.112
F&B (bev 25 %-a)	1.066	1.040	1.189	1.307	1.371	1.528
Egyéb	646	615	562	574	537	477
Egy értékesített szobára jutó F&B bevétel (Ft)	11.646	10.614	10.727	11.466	11.861	13.033
Egy értékesített szobára jutó egyéb bevétel (Ft)	7.060	6.279	5.076	5.038	4.640	4.072
Egy szobára jutó éves F&B	2,42	2,36	2,70	2,97	3,12	3,47
Szobák (hotel)						
Foglaltsági ráta (%)	57%	61%	69%	71%	72%	73%
Átlagos napi szobaár (ADR) (Ft)	27.880	25.563	27.106	29.359	30.942	35.029
RevPAR (Ft)	15.891	15.593	18.703	20.845	22.278	25.571
Bruttó profit (GOP) (Ft'000)	1.347	1.098	1.494	1.593	1.654	1.894
Bruttó profit bevétel %-ában (GOP)	31,6%	26,4%	31,4%	30,5%	30,2%	31,0%

3.4 SZÁLLODA EXCEL ÉRTÉKELŐ TÁBLÁZATA

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
(000.000 HUF)		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022
		1		2		3		4		5		stab		7		8		9
Szobák száma:		440		440		440		440		440		440		440		440		440
Működési napok száma:		365		365		365		365		365		365		365		365		365
Értékesített szobák száma:		111.841		112.959		114.617		116.066		116.821		116.328		116.328		116.328		116.328
Foglaltsági mutató:		69,6%		70,3%		71,4%		72,3%		72,7%		72,4%		72,4%		72,4%		72,4%
ADR (Average Daily Rate) nettó:		34.442		35.954		37.349		38.702		40.003		41.003		42.028		43.078		44.155
RevPAR:		23.985		25.289		26.655		27.970		29.098		29.700		30.442		31.203		31.983
ADR növekedési ráta:				4,39%		3,88%		3,62%		3,36%		2,50%		2,50%		2,50%		2,50%
BEVÉTELEK			bev. %		bev. %		bev. %		bev. %		bev. %		bev. %		bev. %		bev. %	
Szobák		3.852	65%	4.061	65,9%	4.281	66,2%	4.492	65,7%	4.673	65,2%	4.770	64,5%	4.889	65,1%	5.011	65,6%	5.136
Étel és Ital		1.292	22%	1.318	21,4%	1.388	21,5%	1.465	21,4%	1.536	21,4%	1.592	21,5%	1.592	21,2%	1.592	20,9%	1.592
Egyéb bevétel		766	13%	782	12,7%	801	12,4%	882	12,9%	961	13,4%	1.032	14,0%	1.032	13,7%	1.032	13,5%	1.032
Összes bevétel		5.910	100%	6.160	100%	6.470	100%	6.839	100%	7.170	100%	7.394	100%	7.513	100%	7.636	100%	7.761
EGYSÉGENKÉNTI KÖLTSÉGEK																		
Szobák		963	25,0%	1.015	25,0%	1.070	25,0%	1.123	25,0%	1.168	25,0%	1.169	24,5%	1.198	24,5%	1.228	24,5%	1.258
Étel és Ital		840	65,0%	856	65,0%	902	65,0%	952	65,0%	998	65,0%	876	55,0%	876	55,0%	876	55,0%	876
Egyéb bevétel költségei		230	30,0%	234	30,0%	240	30,0%	265	30,0%	288	30,0%	258	25,0%	258	25,0%	258	25,0%	258
Összes egységenkénti költség		2.032	34,4%	2.106	34,2%	2.213	34,2%	2.340	34,2%	2.455	34,2%	2.302	31,1%	2.332	31,0%	2.362	30,9%	2.392
EGYSÉGENKÉNTI PROFIT		3.877	65,6%	4.054	65,8%	4.257	65,8%	4.499	65,8%	4.715	65,8%	5.092	68,9%	5.182	69,0%	5.274	69,1%	5.369
NEM OSZTHATÓ KÖLTSÉGEK																		
Adminisztratív és általános		650	11,0%	678	11,0%	712	11,0%	752	11,0%	789	11,0%	776	10,5%	789	10,5%	802	10,5%	815
Értékesítés és Marketing		266	4,5%	277	4,5%	291	4,5%	308	4,5%	323	4,5%	296	4,0%	301	4,0%	305	4,0%	310
Ingtatlan üz. és karbantartás		443	7,5%	462	7,5%	485	7,5%	513	7,5%	538	7,5%	518	7,0%	526	7,0%	534	7,0%	543
Energia költségek		591	10,0%	616	10,0%	647	10,0%	684	10,0%	717	10,0%	702	9,5%	714	9,5%	725	9,5%	737
Összes nem osztható költség		1.950	33,0%	2.033	33,0%	2.135	33,0%	2.257	33,0%	2.366	33,0%	2.292	31,0%	2.329	31,0%	2.367	31,0%	2.406
BRUTTÓ PROFIT (GOP)		1.927	32,6%	2.021	32,8%	2.122	32,8%	2.242	32,8%	2.349	32,8%	2.800	37,9%	2.853	38,0%	2.907	38,1%	2.963
Menedzsment díj		177	3%	185	3%	194	3%	205	3%	215	3%	222	3%	225	3%	229	3%	233
NÉLKÜL		1.750	29,6%	1.836	29,8%	1.928	29,8%	2.037	29,8%	2.134	29,8%	2.578	34,9%	2.627	35,0%	2.678	35,1%	2.730
FIX KÖLTSÉGEK																		
Ingtalanadó		70	1,2%	73	1,2%	76	1,2%	81	1,2%	85	1,2%	87	1,2%	89	1,2%	90	1,2%	92
Biztosítás		30	0,5%	31	0,5%	32	0,5%	34	0,5%	36	0,5%	37	0,5%	38	0,5%	38	0,5%	39
Felújítási alap		118	2,0%	123	2,0%	129	2,0%	137	2,0%	143	2,0%	148	2,0%	150	2,0%	153	2,0%	155
Összes fix költség		217	3,7%	227	3,7%	238	3,7%	252	3,7%	264	3,7%	272	3,7%	276	3,7%	281	3,7%	286
HOTEL EBITDA		1.532	25,9%	1.610	26,1%	1.690	26,1%	1.785	26,1%	1.870	26,1%	2.306	31,2%	2.351	31,3%	2.397	31,4%	2.444
Bérleti díj bevétel																		

SZÁLLODA DCF ANALÍZISE

Táblázat 6 – 4 Diszkontált Cash Flow Analízis

Évek	No.	Nettó Bevétel (‘000 HUF)	Diszkont Faktor 10,60%	Diszkontált Cash Flow
2014	1	1.532.372	0,90416	1.385.509
2015	2	1.609.787	0,81750	1.316.007
2016	3	1.689.915	0,73915	1.249.106
2017	4	1.785.450	0,66831	1.193.238
2018	5	1.870.106	0,60426	1.130.032
2019	6	2.305.694	0,54635	1.259.711
2020	7	2.350.792	0,49399	1.161.257
2021	8	2.397.017	0,44664	1.070.607
2022	9	2.444.398	0,40383	987.133
2023	10	2.492.964	0,36513	910.258

Cash Flow jelenérték összeg: 11.662.859

Záróérték Analízis

10-ik év Nettó Bevétel	2.492.964
Tőkésítési Ráta (Cap Rate)	9,14%
Tőkésített érték	27.264.131
Záróév jelenértéke	9.954.980

Forintban becsült piaci érték 21.618.000.000

Euróban becsült piaci érték 72.100.000

Cash flow arány 54%
Záróérték arány 46%

Egy szobára jutó érték 49.131.818 Ft/szoba
Egy bruttó m²-re jutó érték 481.588 Ft/bruttó m²
Egy nettó m²-re jutó érték 526.832 Ft/nettó m²

3.5 INGATLANFEJLESZTÉS – PROJEKTÉRTÉKELÉS

2009. június időponti piaci érték RAKTÁRÉPÜLET JÖVEDELEMALAPÚ, PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA (felújítás előtti állapot)

évek (dec. 31. zárás)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	1	2	3	4	5	6	7	záróérték
államkötvény átlag ref. hozam	9,17%	7,38%	7,72%	7,73%	5,00%	4,50%	4,25%	3,75%
bérleti díj emelkedés	1,5%	3,5%	2,5%	2,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,0%
kihasználtság és egyéb veszt.	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
bruttó éves bevétel	1.073.249	1.110.813	1.138.583	1.161.354	1.178.775	1.196.456	1.214.403	1.226.547
éves biztosítás	80.000	82.800	84.870	86.567	87.866	89.184	90.522	91.427
felép. értékcsökkenése 2%/év	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
felújítási alap (éves bev. 2%-a)	21.465	22.216	22.772	23.227	23.575	23.929	24.288	24.531
nettó éves bevétel	784.605	815.217	837.847	856.404	870.600	885.009	899.634	909.531
diszkont ráta	12,67%	10,88%	11,22%	11,23%	8,50%	8,00%	7,75%	7,25%
záróév tőkésített értéke(r=6,5%)								13.992.777
jelenérték	696.375	663.081	608.998	559.488	578.989	557.706	533.513	8.298.182
raktár piaci értéke (Σ jelenérték)	12.496.332							

alapterület	343,99 nm
piaci bérleti díj (2009) 1€/nm = 260Ft/nm	260 Ft/nm
felépítmény értékcsökkenése	2,0%

szektor kockázati prém	2,0%
helyzetkockázati prém.	1,5%
Σ kockázati prémium	3,5%

3.5 INGATLANFEJLESZTÉS – PROJEKTÉRTÉKELÉS


2011. január időponti piaci érték	RAKTÁRÉPÜLET JÖVEDELEMALAPÚ, PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA (felújítás utáni állapot)							
évek (dec. 31. zárás)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	1	2	3	4	5	6	7	záróérték
államkötvény átlag ref. hozam	7,72%	7,73%	5,00%	4,50%	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%
bérleti díj emelkedés	2,5%	2,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%
kihasználtság és egyéb veszt.	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
bruttó éves bevétel	1.733.710	1.768.384	1.794.910	1.821.833	1.849.161	1.867.652	1.886.329	1.905.192
éves biztosítás	80.000	81.600	82.824	84.066	85.327	86.181	87.042	87.913
felép. értékcsökkenése 2%/év	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
felújítási alap (éves bev. 2%-a)	34.674	35.368	35.898	36.437	36.983	37.353	37.727	38.104
nettó éves bevétel	1.367.132	1.396.275	1.418.569	1.441.197	1.464.165	1.479.707	1.495.404	1.511.258
diszkont ráta	11,22%	11,23%	8,50%	8,00%	7,75%	7,50%	7,50%	7,50%
záróév tőkésített értéke(r=6,5%)								23.250.121
jelenérték	1.229.214	1.128.566	1.110.609	1.059.323	1.008.100	958.793	901.362	14.014.124
raktár piaci értéke (Σ jelenérték)	21.410.091							

alapterület	343,99 nm
piaci bérleti díj (2011)	420 Ft/nm
felépítmény éves értékcsökkenése	2,0%

szektor kockázati prém	2,0%
helyzetkockázati prém.	1,5%
Σ kockázati prémium	3,5%


3.6 Lakóház értékelő táblázata

LAKÓHÁZ PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE		Értékelés dátuma: 2013.04.24
CÍM: Budapest		Elhelyezkedés: XII. kerület Építés éve: 2004 Közmű: összközmű Falazat: PTH 38 Födém: monolit vb. Extra: légkond. hőszig. redőny, napkoll. aut. öntöző, központi porszívó Fűtés: központi Nyílászárók: Internorm. fém borítású, hőszig.
ÉRTÉKELT INGATLAN		

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK				
CÍM: Budapest	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kínálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
	lakóház	540	460.000.000	851.852	-5,0%	14	-4,8%	810.893
1000 nm-es díszkertben, új építésű, körpanorámás, liftes, 540 nm-es, 2 lakószintes luxus villa. A kertben 8x5 méteres fűthető medence víztisztítóval, ellenáramoltatóval, körülötte trópusi keményfa burkolattal, díszkerttel. A villában minden nagyon jó minőségű, minden felhasznált anyag.				Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0
			Fizikai állapot		hasonló	0%	0	
			Műszaki adottságok		jobb	-10%	-81.089	
			Tulajdonviszonyok		jobb	-10%	-81.089	
			Épület kora		fiatalabb	-10%	-81.089	
ADAT 1	Adat dátum	Adat kód	Adat forrás	Összes korrekció:			-30%	-243.268
	2013.04.10	4377116	ingatlan.com	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				567.625

3.6 Lakóház összehasonlító értékelő táblázata

LAKÓHÁZ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE				Értékelés dátuma: 2013.04.24			
CÍM: Budapest		Elhelyezkedés: XII. kerület Építés éve: 2004 Közmu: összközmu Falazat: PTH 38 Födém: monolit vb. Extra: légkond. hőszig. redőny, napkoll. aut. öntöző, központi porszívó Fűtés: központi Nylászárók: Intermom. fém borítású, hőszig.					
		ÉRTÉKELT INGATLAN					

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest	Kategória: lakóház	Terület(nm): 540	Teljes ár (Ft): 460.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 851.852	kinálat: -5,0%	Idő: 14	Korr.: -4,8%	Kiig. ár (Ft/nm): 810.893			
1000 nm-es díszkertben, új építésű, körpanoráms, liftes, 540 nm-es, 2 lakószintes luxus villa. A kertben 8x5 méteres fűthető medence víztisztítóval, ellenáramoltóval, körülötte trópusi keményfa burkolattal, díszkerttel. A villában minden nagyon jó minőségű, minden felhasználható anyag.		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Műszaki adottságok	jobb	-10%	-81.089					
			Tulajdonviszonyok	jobb	-10%	-81.089					
			Épületkora	fiatalabb	-10%	-81.089					
ADAT 1				Összes korrekció: -30% -243.268							
ADAT dátum: 2013.04.10				ADAT kód: 4377116				ADAT forrás: ingatlan.com			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				567.625							

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest Sashegy	Kategória: lakóház	Terület(nm): 410	Teljes ár (Ft): 190.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 463.415	kinálat: -5,0%	Idő: 14	Korr.: -4,8%	Kiig. ár (Ft/nm): 441.133			
2000-ben épült, de 2005-ben felújított panoráms luxusvilla, galériás nagy kertkapcsolatos, kandallós nappalival, belső uszodával, sz. aunnával, igényes burkolatokkal, modern konyhával, nagy garázzsal		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	rosszabb	15%	66.170					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Épületkora	hasonló	0%	0					
			Műszaki adottságok	hasonló	0%	0					
			Telek adottságok	hasonló	0%	0					
ADAT 2				Összes korrekció: 15% 66.170							
ADAT dátum: 2013.04.10				ADAT kód: 6118484				ADAT forrás: ingatlan.com			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				507.303							

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest Tuszádi u.	Kategória: lakóház	Terület(nm): 400	Teljes ár (Ft): 185.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 462.500	kinálat: -5,0%	Idő: 33	Korr.: -4,5%	Kiig. ár (Ft/nm): 441.466			
400 nm-es, belső medencés, felújított családi ház 718 nm-es kertben eladó. Tágas nappali kertkapcsolattal, + 4 szoba, 3 fürdőszoba, szeparált, jól felszerelt konyha, belső úszómedence, 2 sz. auna, jacuzzi, konditerem, intim tetőtéri terasz, rendezett kert, 2 garázs.		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0					
			Műszaki adottságok	jobb	-10%	-44.147					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Épületkora	régebbi	15%	66.220					
			Telek adottságok	rosszabb	10%	44.147					
ADAT 3				Összes korrekció: 15% 66.220							
ADAT dátum: 2013.03.22				ADAT kód: 6046670				ADAT forrás: ingatlan.com			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				507.686							

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest Tuszádi u.	Kategória: lakóház	Terület(nm): 450	Teljes ár (Ft): 310.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 688.889	kinálat: -5,0%	Idő: 28	Korr.: -5,0%	Kiig. ár (Ft/nm): 654.444			
Telekerület: 1.000 m ² Ingatlan állapota: újszerű Szobák száma: 15 Épület szintje: 3 Fűtés: gáz(cirko) Kömfőt: luxus Parkolás: garázs Kilátás: panoráms		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0					
			Műszaki tartalom	hasonló	0%	0					
			Épületkora	fiatalabb	-10%	-65.444					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Infrastruktúra	hasonló	0%	0					
ADAT 4				Összes korrekció: -10% -65.444							
ADAT dátum: 2013.03.27				ADAT kód: 6714960				ADAT forrás: ingatlan.com			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				589.000							

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest Istenhegyi u.	Kategória: lakóház	Terület(nm): 650	Teljes ár (Ft): 450.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 692.308	kinálat: -5,0%	Idő: 12	Korr.: -4,8%	Kiig. ár (Ft/nm): 658.830			
Telekerület: 2714 m ² Ingatlan állapota: felújított Szobák száma: 8 Épület szintje: 3 Fűtés: gázkazán Kömfőt: luxus Parkolás: garázs Kilátás: panoráms		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	rosszabb	5%	32.942					
			Műszaki tartalom	hasonló	0%	0					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Épületkora	öregebb	5%	32.942					
			Telek mérete	nagyobb	-20%	-131.766					
ADAT 5				Összes korrekció: -10% -65.883							
ADAT dátum: 2013.04.12				ADAT kód: 4919486				ADAT forrás: ingatlan.com			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				592.947							

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK							
CÍM: Budapest Késsvábhegy	Kategória: lakóház	Terület(nm): 560	Teljes ár (Ft): 350.000.000	Fajl.ár (Ft/nm): 625.000	kinálat: -5,0%	Idő: 8	Korr.: -5,0%	Kiig. ár (Ft/nm): 593.750			
Építés éve: 1994 márvány burkolatokkal, tágas terekkel, több terrasszal, igényes wellness részleggel, több állásos garázzsal ellátott villa - Alsó szint: 3 állásos garázs (+ két autó részére van beálló a telken), kertkapcsolatos uszoda, szauna, jakuzzi.		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0					
			Fizikai állapot	hasonló	0%	0					
			Műszaki tartalom	jobb	-15%	-89.063					
			Infrastruktúra	hasonló	0%	0					
			Épületkora	öregebb	10%	59.375					
ADAT 6				Összes korrekció: -5% -29.688							
ADAT dátum: 2013.04.16				ADAT kód: 80504928				ADAT forrás: topiak.hu			
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				564.063							

STATISZTIKAI JELLEMZŐK SZÁMÍTÁSA							
Átlag	Medián	Minimum	Maximum	Átl. eltérés	Fajlagos ár szórás	Korr. fajl. ár szórás	Rel. fajl. szórás
554.771	585.844	507.303	592.947	31.518	149.932	38.343	27,03%

PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA AZ EGYES STATISZTIKAI EREDMÉNYEK SÚLYOZÁSÁVAL				Korr.fajl.szórás	6,91%
Minimum:	10%	507.303 Ft/nm		50.730 Ft/nm	
Átlag:	40%	554.771 Ft/nm		221.908 Ft/nm	
Medián:	40%	585.844 Ft/nm		226.338 Ft/nm	
Maximum:	10%	592.947 Ft/nm		59.295 Ft/nm	
Végleges érték: 100%				558.271 Ft/nm	

Figyelemben vett fajlagos érték:	558.271 Ft/nm
Forgalomképes értékarányos (redukált) alapterület:	262,56 nm
Végző érték:	146.582.304 Ft
PIACI ALAPÚ ÉRTÉK (1/2 tul. illetőség)	73.000.000 Ft (kerekített)

KÖSZÖNÖM A LEHETŐSÉGET
Kérdések...

