

MAISz - EUFIM szeminárium

Ingyenértékelés 2012

Budapest, 2012. október 5.

Összehasonlító adatok forrásai

Előadó

Koncz Gabriella

építészmérnök, okl. közgazdász

EUFIM tanúsított ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértő

Összehasonlító adatok forrásai

I. Ténylegesen megvalósult tranzakciók adatai

Az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló **33/2007. (XII. 23.) PM rendelet alapján** van lehetőségünk ténylegesen végbement tranzakciókról adatokat kérni a NAV adatbázisából.

A rendelet részletesen leírja a kérelmezés és szolgáltatás menetét, de **a gyakorlati megvalósítást és az illetékességi területeket a NAV elnöke által kiadott 1014/2011.számú belső eljárási rend szabályozza**, amelyek ismeretével az adatkérelem egyszerűbb és a szolgáltatás gyorsabb lehet.

A NAV nyilvántartásából természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet (a továbbiakban: kérelmező) kérhet adatot, tehát nem kizárólag igazságügyi szakértők előtt áll nyitva a lehetőség!

A kérelem irányulhat:

a) általános tartalmú adatszolgáltatásra

A szolgáltatás során az adóhatóság a következő tartalommal adja át az adatokat: közterület megnevezése, ingatlan jellege, illetékkötelezettség keletkezésének éve, forgalmi érték, telek m²-ben meghatározott területe, épület(ek) m²-ben meghatározott területe *amennyiben rendelkezésre áll!*, közös tulajdoni illetőség

Amint látható egy ilyen adatszolgáltatás felépítményes ingatlanok értékelése esetén **összehasonlító elemzésre nem alkalmas.**

b) részletes tartalmú adatszolgáltatásra

A részletes adatszolgáltatás az állami adóhatóság által a visszerthes vagyonszerzési ügyekben tartott helyszíni szemlén felvett adatok alapján történik. Ezen adatszolgáltatás során az állami adóhatóság az általános tartalmú adatszolgáltatáson túlmenően - a házszám és helyrajzi szám kivételével - a helyszíni szemlén felvett adatokat is átadja. Feltüntetésre kerül az épület(ek) alapterülete (garázs, terasz és lakótér bontásban), szerkezete, állapota, fűtési módja, valamint a rendelkezésre álló közművek.

A részletes tartalmú adatszolgáltatás alkalmas piaci összehasonlításra, tehát javaslom ennek kérelmezését! (Szolgáltatási alapidja megegyezik az általános tartalmú szolgáltatásával)

g) szakértői adatszolgáltatásra

Kérelmezésére csak az igazságügyi szakértőknek van lehetőségük és kizárólag a *kirendeléssel érintett ingatlan forgalmi értékének megállapításához* szükséges összehasonlító adatokat kapják meg. Az adatkérelemhez kötelező csatolni a kirendelő

végzést is. A hatóság a kirendeléssel érintett ingatlanhoz térben legközelebb eső, azzal azonos jellegű legalább 10, legfeljebb 20 ingatlan értékadatait adja át részletes tartalommal, ház- és helyrajzi számokkal együtt.

Egyéb adatszolgáltatásokra:

- c) **specifikus** tartalmú adatszolgáltatás (kérelmező által megjelölt szempontok szerinti válogatás)
- d) **országos éves általános** tartalmú adatszolgáltatás (ország teljes területére vonatkozóan egy éves intervallumban végbement ügyletek adatai)
- e) **országos éves részletes** tartalmú adatszolgáltatás, (mint előző, de a helyszíni szemlén felvett adatokat is átadják)
- f) **viisszamenőleges adatszolgáltatás**(általános tartalmú, de korábbi időszakra vonatkozik. 2003. jan.1. előtti adatuk nincs a nyilvántartásban)

Ilyen adatokra főként a bankoknak és az igazságügyi szakértőknek van szükségük.

A továbbiakban csak a – számunkra legfontosabb – részletes tartalmú és a szakértői adatszolgáltatás eltérő eljárásrendjének ismertetésével kívánok foglalkozni:

Nem szakértő kérelmezők és igazságügyi szakértők, ha nem kirendelésre dolgoznak	Kirendelésre dolgozó igazságügyi szakértők
1) Igénylőlap kitöltése a részletes tartalmú adatszolgáltatás megjelölésével	1) Igénylőlap kitöltése a szakértői adatszolgáltatás megjelölésével és kirendelő végzés csatolása.
2) Szolgáltatási alapidíj (7.500 Ft) átutalása <u>a kérelmező lakhelye vagy székhelye szerinti</u> Regionális Adó Főigazgatóság számlaszámára. Az átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a kérelmező adószámát ill. adóazonosító jelét és azt, hogy az értékadat szolgáltatási kérelem mely településre vonatkozik.	2) Szolgáltatás teljes díjának (8.000 Ft) átutalása <u>az ingatlan fekvése szerinti</u> Regionális Adó Főigazgatóság számlaszámára. Az átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a kérelmező adószámát ill. adóazonosító jelét.
3) Igénylőlap benyújtása (postán, e-mailben vagy faxon) <u>a kérelmező lakhelye vagy székhelye szerint</u> illetékes adóigazgatósághoz. Célszerű megadni a kérelmező telefonszámát, mert gyorsítja az ügymenetet!	3) Igénylőlap és kirendelés benyújtása (postán vagy faxon) <u>az ingatlan fekvése szerint</u> illetékes adóigazgatósághoz. Célszerű mellékelt levélben röviden bemutatni az értékelendő ingatlan legfontosabb paramétereit, jellemzőit, ha ezeket a kirendelés nem tartalmazza. Telefon- és faxszámunk megadása gyorsítja az ügymenetet.
4) Adóhatóság 8 napon belül felveszi a kapcsolatot a kérelmezővel– többnyire telefonon – és egyeztetni a talált adatokat illetve a kérelmező számára szükséges mennyiségüket.	-
5) A szolgáltatás kiegészítő díját (ingatlanonként 110 Ft) át kell utalni <u>a kérelmező lakhelye vagy székhelye szerinti</u> Regionális Adó Főigazgatóság számlaszámára. Az átutalási megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a kérelmező adószámát ill. adóazonosító jelét.	-
6) Az adóhatóság – többnyire először faxon, majd ajánlott levélben – teljesíti az adatszolgáltatást.	6) Az adóhatóság – többnyire először faxon, majd ajánlott levélben – teljesíti az adatszolgáltatást.

Az eljárás átfutási ideje 8-21 nap . Szolgáltatás teljes díja: 8.600 Ft (10 db. adat esetén)	Az eljárás átfutási ideje 8-15 nap . Szolgáltatás teljes díja: 8.000 Ft (min. 10 adat)
---	---

Regionális Adó Főigazgatóságok számlaszámai:

NAV Közép-magyarországi Regionális Adó Főigazgatósága	10032000-00289995-00000000
NAV Észak-magyarországi Regionális Adó Főigazgatósága	10027006-00289988-00000000
NAV Észak-alföldi Regionális Adó Főigazgatósága	10044001-00290005-00000000
NAV Dél-alföldi Regionális Adó Főigazgatósága	10028007-00289964-00000000
NAV Nyugat-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága	10033001-00289957-00000000
NAV Közép-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága	10029008-00289940-00000000
NAV Dél-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága	10024003-00289971-00000000

A fővárosi és Pest megyei adóigazgatóságok postázási címei:

NAV Észak-budapesti Adóigazgatósága

(Illetékesség: Budapest I-II-III-IV-V. és XIII. kerülete)

1387 Bp. Pf.: 45

1134 Budapest, Lehel u. 27-29.

NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága

(Illetékesség: Budapest VI-VII-VIII., X. és XIV-XV-XVI-XVII. kerületei)

1438 Budapest Pf. 512.

1144 Budapest, Gvadányi u. 69.

NAV Dél-budapesti Adóigazgatósága

(Illetékesség: Budapest IX., XI-XII. és XVIII-XIX-XX-XXI-XXII-XXIII. kerületei)

1476 Budapest Pf. 93.

1096 Budapest, Haller u. 3-5.

NAV Pest Megyei Adóigazgatósága

(Illetékesség: Pest megye)

1397 Budapest Pf. 535.

1134 Budapest, Dózsa György út 128-130.

***Igénylőlap az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából történő
adatszolgáltatáshoz***

I. Azonosítás

Adóazonosító jel Adószám:
Név/Megnevezés
Természetes személy születésének ideje és helye
Székhely/Központi ügyintézés helye/ Levelezési cím: irsz.város/község,
..... közterület,.....közterületjellege,..... hsz., ép.,
..... lh., em., ajtó

II. Adatkérés hatóköre

1. Kötelezően kitöltendő szempontok

Település neve
Adatszolgáltatás által érintett időszak: év hó naptól
Adatszolgáltatás típusa
- Általános tartalmú
- Részletes tartalmú
- Szakértői adatszolgáltatás

2. Szűkítés paraméterei

Fővárosban kerület száma:
Irányítószám:..... vagy Helyrajzi szám: -tól -ig
Ingatlanjelleg
- Lakás egy lakásos épületben (családi ház, sorház stb.)
- Lakás többlakásos épületben
- Garázs
- Telek
- Termőföld
- Iroda
- Szálloda
- Kereskedelmi üzlet
- Ipari létesítmény
- Mezőgazdasági létesítmény
- Egyéb nem lakás célú ingatlan

Forgalmi érték: millió forinttól millió forintig

A legkorábbi időpont 2009. január 1.

A helyrajzi szám intervallumnak legalább 25 helyrajzi számot kell magában foglalnia.

III. Adatszolgáltatás módja

- papíron
- elektronikus adathordozón
- elektronikus úton

IV. Nyilatkozat

- ☐ Felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatokat ingatlan-értékbecslés célra, kizárólag saját használatra igénylem, azokat sem átdolgozott, sem változatlan formában nem hozom harmadik fél tudomására.
- ☐ bíróság vagy más hatóság által kirendelt szakértőként kizárólag a kirendelés teljesítéséhez használom fel, azokat a kirendeléssel érintett eljáráson kívül sem átdolgozott, sem változatlan formában nem hozom harmadik fél tudomására.

(Csak az egyik ☐ választható, jelölje X-szel a megfelelőt)

Jelölje X-szel, ha meghatalmazott, és meghatalmazását csatolta ☐

..... város/község év hó nap

P. H.

.....

II. Kínálati adatok

Használatukkal véleményem szerint realisabb értébecslés készülhet. A hirdetésekben sokszor részletes leírás, alaprajz és több fotó is található.

Három dologra hívnám fel a figyelmet:

- 1) A netről letöltött hirdetéseket őrizzuk meg, hogy eredetüket akkor is tudjuk igazolni, ha már eltűnnek a honlapról.
- 2) A kínálati és tényleges eladási árak közötti árrés becsléséhez jó segítséget nyújthat a fővárosi lakások esetében az FHB Otthontérképe
- 3) Vidéki kisebb településen lévő ingatlanok keresése esetén javaslom a böngészőt használni pl.: Lovasberény_ eladó_ ingatlan, ház vagy telek , mert így minden közvetítő bármely fórumon feltett hirdetésével találkozhatunk.