Sorszám: VI/8.

Tárgy:	A Méhkerék, 218/2 hrsz. alatti ingatlanrész tulajdoni viszonyának rendezése
Előterjesztő:	Siklósi István polgármester
Készítette:	Prorok Erika pénzügyi osztályvezető
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Melléklet:	1 db Vagyonértékelés 1 db Kísérőlevél
Tervezett döntés:	1 db határozat
Döntés:	Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2024. március 25-i nyílt ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Méhkerék Község Önkormányzata megbízásából Dr. Csótya Andrea ügyvéd megkereséssel élt Mezőberény Város Önkormányzata felé a 218/2 hrsz-ú, természetben Méhkerék, Kossuth utcán található kivett udvar, vízmű, üzemi épület művelési ágú ingatlan tulajdonrész kivásárlásával kapcsolatban. Mezőberény Város Önkormányzata nevezett ingatlanban 496/10000-ed tulajdonjoggal rendelkezik. Az Alföldvíz Zrt. tájékoztatása szerint az ingatlan nem tartozik a Víziközmű vagyon elemei közé, az Önkormányzat szabadon dönthet az értékesítéséről. Dr. Csótya Andrea megküldte az ingatlan vagyonértékelését, mely alapján 46.689 Ft megváltási ár megfizetésére tett ajánlatot.

Határozati javaslat:
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. támogatja a méhkeréki belterületi 218/2. hrsz alatt nyilvántartott természetben Méhkerék, Kossuth utcán található kivett udvar, vízmű, üzemi épület művelési ágú ingatlanban fennálló 496/10000-ed tulajdoni illetőségének Méhkerék Község Önkormányzat javára történő átruházását.
2. elfogadja a 46.689 Ft megváltási árra tett ajánlatot.
3. felhatalmazza Siklósi István polgármestert a szerződés megkötésére, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Siklósi István polgármester
Prorok Erika pénzügyi osztályvezető
Határidő: intézkedésre azonnal

Mezőberény, 2024. március 18.

Siklósi István
polgármester

Jogi ellenjegyzés: .....

Pénzügyi ellenjegyzés: .....

Másolat

Feladó: Dr. Csótya Andrea <csootya@t-online.hu>
Dátum: 2024. 02. 02. 11:05
Címzett: info@mezobereny.hu

Másolatot kapott: Prozek E. Pm.

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal
Iktatószám: T 470-1 Melléklet: — db
Érkezett: 2024 FEBR 05.
Előszámla: Utószámla: Előadó: S.S. P.E.

ÉRKEZETT 2024 FEBR 05. /1218

Dr. Csótya Andrea LL.M.
ügyvéd, közbeszerzési referens
családjogi szakjogász
5700 Gyula, Corvin u. 23/1.
Tel: (06-70) 3- 799- 899
E-mail: csootya@t-online.hu

Mezőberény Város Önkormányzata

Siklósi István
polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Méhkeréki Roma Nemzetiségi Önkormányzat pályázatot nyújtott be a Társadalmi Esélyteremtési Főigazgatósághoz a **méhkeréki belterületi 218/2 hrsz**-ú, természetben Méhkerék, Kossuth utcán található kivett udvar, vízmű, üzemi épület művelési ágú ingatlan szabadidős célú átalakítására.

A hivatkozott ingatlan 2023. július 1 napját megelőzően a vízi közmű részét képezte, és mint ilyen többek között T. Cím tulajdonát is képezi.

A rendelkezésre álló okiratok alapján Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs - felajánlotta megvételre a tulajdonát képező tulajdoni illetőséget.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása körében a Szabó Ingatlanszakértő Kft. elkészítette a szakvéleményét, melyet jelen levelemhez mellékelten megküldöm T. Cím részére szíves áttanulmányozás érdekében. Az értékbecslés szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke 941.313.-Ft.

A fentiek alapján

k é r e m

T. Cím nyilatkozatát, hogy 46.689.-Ft megváltási ár megfizetése mellett a méhkeréki belterületi 218/2 hrsz-ú, természetben Méhkerék, Kossuth utcán található kivett udvar, vízmű, üzemi épület művelési ágú ingatlanban meglévő 496/10000-ed tulajdoni illetőségét átruházza-e Méhkerék Község Önkormányzata javára.

Amennyiben a tulajdonjog átruházás mellett foglalnak állást, úgy természetesen soron kívül megküldöm a szerződéstervezetet is szíves áttanulmányozás érdekében.

Amennyiben az üggyel összefüggésben bárminemű kérése, kérdése, észrevétele van, úgy a fentebb megjelölt elérhetőségei valamelyikén állok szíves rendelkezésére.

Segítő közreműködését előre is megköszönve

Tisztelettel:

Dr. Csótya Andrea
ügyvéd

Gyula, 2024. február 2

mell: 1 pld tulajdoni lap
1 pld értékbecslés
1 pld határozat

Dr. Csótya Andrea LL. M.
ügyvéd, közbeszerzési referens
családjogi szakjogász
5700 Gyula,Corvin u 23/1.
06-703/799-899
csootya@t-online.hu

Jelen üzenet és mellékletei kizárólag a címzetteknek szólnak és bizalmas információt tart
Amennyiben Ön nem az üzenet címzettje, tilos másolnia, továbbítania, közölnie, vagy bárme
Nem garantálható az elektronikus kommunikáció kellő időben érkezése, hiba- vagy vírusmente

Mellékletek:

értékbecslés.pdf	1,3 MB
Kivonatok.pdf	6,4 MB
Méhkerék 218-2_tul_lap.pdf	80,4 KB
Vízműtelep érték felosztás.xlsx	12,8 KB

Az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan

Hrsz.: 218/2

Piaci Forgalmi Értékelése/Szakvélemény

Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2024.01.24.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 5726 Méhkerék, Kossuth utca

Az ingatlan helyrajzi száma: 218/2

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan a Békés vármegyében található Méhkerék községben helyezkedik el.

A település a Sarkadi járásban fekszik, a vármegye északkeleti részén, a román határ közelében; Békéscsabától 34, Gyulától 21, Sarkadtól 6,3 km távolságra.
Szomszédjai: északkelet felől Újszalonta, délkelet felől Kötegyán, délnyugat felől Sarkad, északnyugat felől pedig Sarkadkeresztúr. Kelet felől Romániához (jobbára Nagyszalontához) tartozó területek határolják.
A község közigazgatási területének déli szélét érinti a 4252-es út, illetve a 4251-es út is, ezek a legfontosabb közúti megközelítési útvonalai. Vonattal a Békéscsaba–Kötegyán–Vésztő–Püspökladány vasútvonalon közelíthető meg a település.

A vizsgált ingatlan aszfalt úton megközelíthető, telekhatáron nem elkerített belterületi építési telek, és a rajta található felépítmény.
Az ingatlan lakóházas övezetben, csendes környéken helyezkedik el.
Pár perc sétával elérhető élelmiszerbolt, posta, piac, továbbá óvoda, általános iskola, orvosi rendelő és gyógyszertár, valamint egyéb szolgáltató létesítmények is.
Az ingatlanhoz tartozó telek járdával ellátott, nem parkosított, rendezetlen terület.
További elemzés a 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

941.313 Ft, azaz kilencszáznegyvenegyezer HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését , az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2024.04.24-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2024.01.22.

Az értékelés fordulónapja: 2024.01.24.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2024.01.24.

SZABÓ EDIT INGATLANSZAKÉRTŐ
Névjegyzéki szám: 900171/2021, 900171/2021

Tartalomjegyzék

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei

2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

3 Az értékelés célja és módszere

4 Az ingatlan leírása

4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

4.2 Az ingatlan közműinek bemutatása

4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Méhkerék Község Önkormányzata

Megbízó címe: 5726 Méhkerék, Kossuth u. 80.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 218/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi 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, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

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, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik

- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz 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 Az 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 szélsőértéket az elemzés 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 alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m2-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak 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 értéket 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, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati árairól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyontárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 218/2

Az ingatlan megnevezése: kivett udvar és vízmű és üzemi épület

Az ingatlan címe: 5726 Méhkerék, Kossuth utca

Telek terület: 763 m2

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Sarkad 5720 Szent István tér 7.

Ingatlan leíró adatai
2024.01.23

MÉHKERÉK **Belterület 218/2 helyrajzi szám**	Szektor: 53 Térképszelvény:

5726 MÉHKERÉK Kossuth utca. "felülvizsgálat alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett udvar és vízmű és üzemi épület	0	763	0.00		

1. bejegyző határozat: 40029/2006.10.02
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

4.2. Az ingatlan külső közműinek bemutatása:

A terület összközműves: víz-, gáz-, villany és csatorna közmű.

Vízellátás:

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott. Az ingatlan vízórával rendelkezik. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve, csatlakozva.

Vízminőség ellenőrzött, nyomásviszony megfelelő.

Szennyvíz:

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz.

Áramellátás:

1 fázisú mérőn keresztül történik az áramszolgáltatás.

A villanyhálózat alumínium vezetékes.

Csapadékcsatorna:

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

Fűtési rendszer:

A fűtést gáz szolgálja, konvektoros hőleadással.

Az épület hőmennyiségmérővel ellátva.

Melegvíz ellátás:

-

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon található felépítmény

A 763 m2-es telken található, 1980-ban épült földszintes felépítmény hasznos alapterülete 32,8 m2 .

Alapozása beton.

Az épület függőleges tartószerkezete B30-as téglából épült.

Födémszerkezet: kefnis beton.

A közfalak téglából épültek.

Tetőszerkezet: lapostető.

Külső nyílászárók: hagyományos, nem hőszigetelt fa tokos.

Padlóburkolatok: föld és metlaki.

További belső burkolatok: falakon diszperzit festés; vizesblokkban olajfesték a falon.

Az ingatlan szerkezeti hibái:

- **a falazaton beázások nyomai, továbbá repedések láthatóak**

A vizsgált ingatlan általános szerkezeti és műszaki állapota nem megfelelő/elavult, teljes felújítást igényel.

---

a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján.

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra. Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (üzemi épület) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialkudott árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők. A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.
A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.
Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.
A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Méhkerék és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.
A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.
Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.
Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméter áraiból számítjuk.
A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint
„ A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket."
Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)
Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk

értékét" (a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetőek teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	2.100.000	2.450.000	2.300.000	2.600.000	2.550.000

Netto belterület m2	802	1024	906	1144	1026
Fajlagos vételár Ft/m2	2600	**2402**	2550	2290	2495
Korrekció % (speciális korrekció – 50%)	-50	-50	-50	-50	-50
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	1300	1201	1275	1145	1247,5

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

Megjegyzés:

A végső érték meghatározásához egyéni szakértői mérlegelés alapján speciális , - 50%-os korrekciót alkalmazok.

A speciális korrekciót a vizsgált ingatlan nem szokványos nyilvántartása, megnevezése, ebből adódóan funkciója indolja, viszont hasonlítani standard építési telkekhez van lehetőség.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 1233,7 - Ft /m2

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

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

Az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

941.313 Ft, azaz kilencszáznegyvenegyezer HUF

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- Általános alapfeltételek:

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)
Az értékmeghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.
Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetőek, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.
Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.
Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.
Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.
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. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.
Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.
A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.
Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

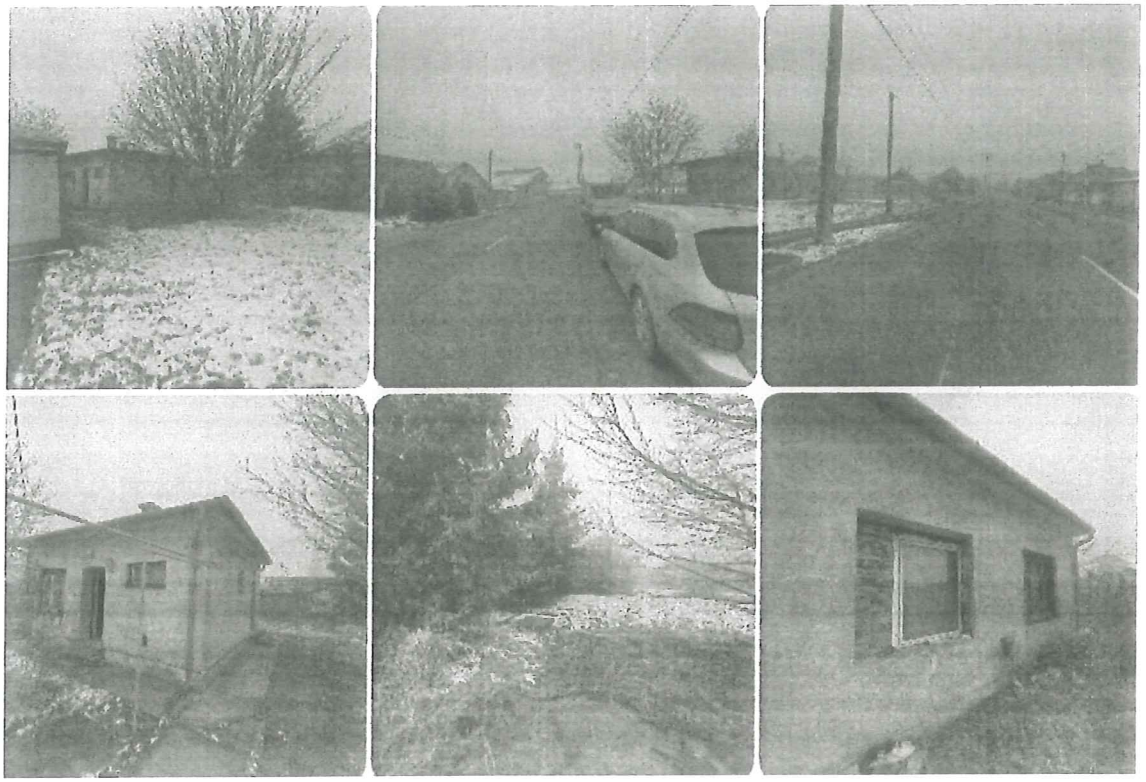
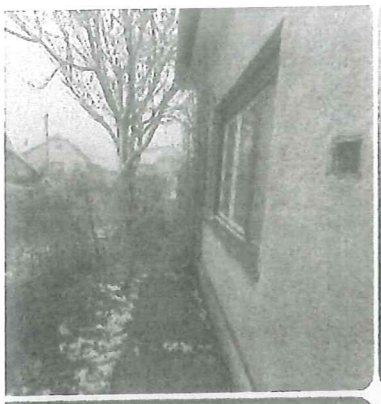
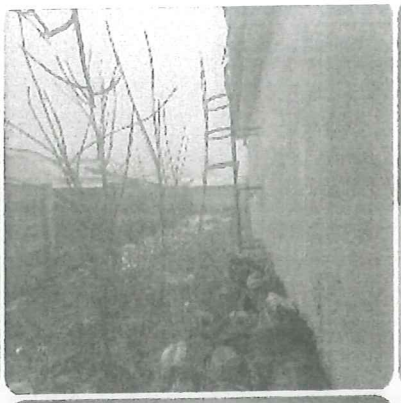
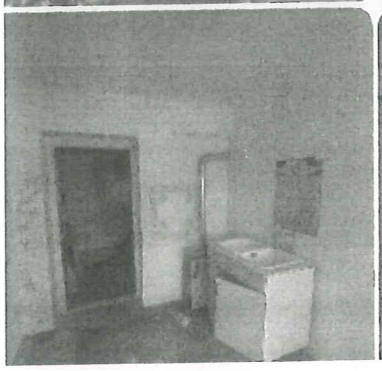
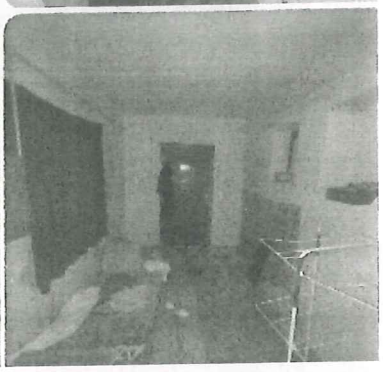
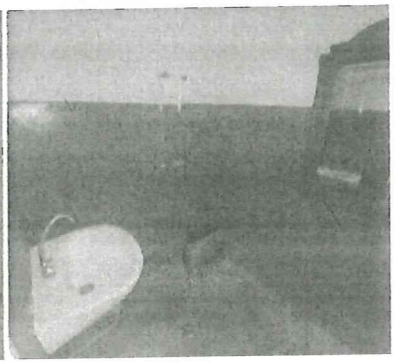
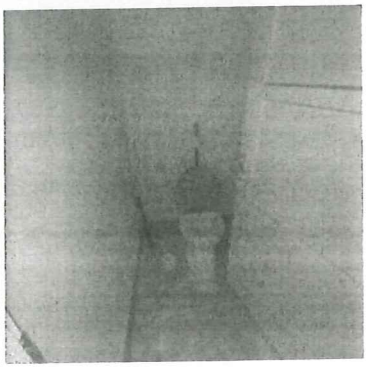
Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért , eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

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.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2024.01.24.

Szabó Edit

SZABÓ EDIT
INGATLANSZAKÉRTŐ
Nyilvántartási szám: 900177/2021 , 900177/2021

Fényképek