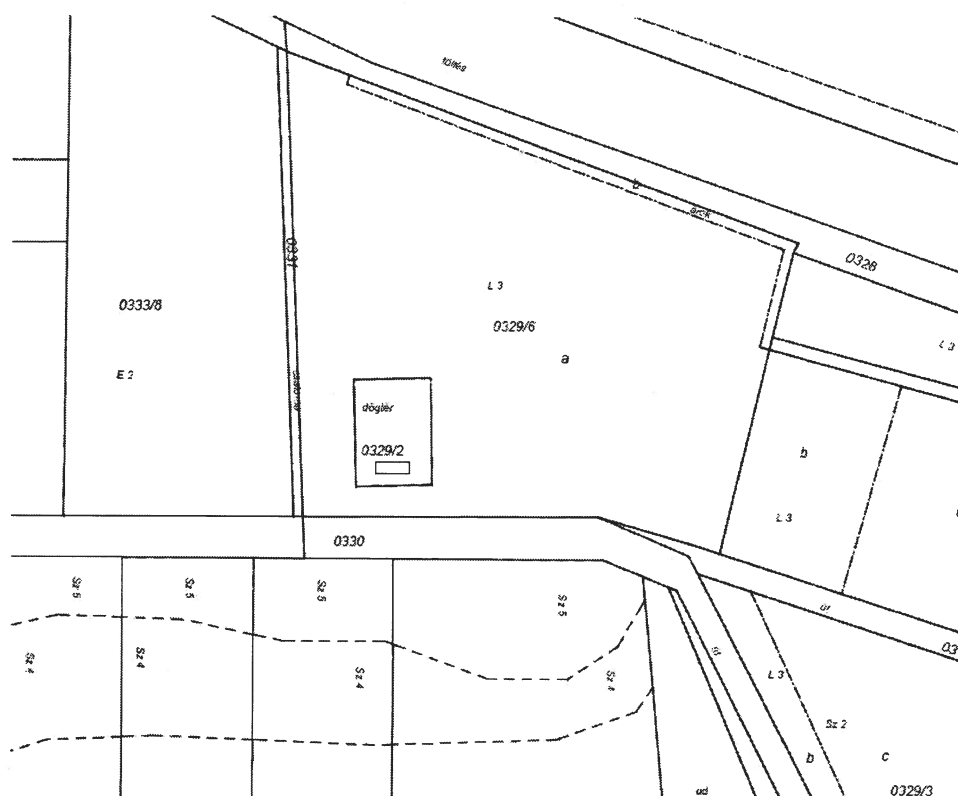


<i>Sorszám:</i> Ny/11.	<i>Tárgy:</i> Önkormányzati ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó döntések
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az SZMSZ 23. §-a alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyronról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 7. § (1) alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

I. Ferenci Szabolcs János 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos az előterjesztéshez csatolt 1. melléklet szerinti kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri, hogy a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlant értékesítse részére.



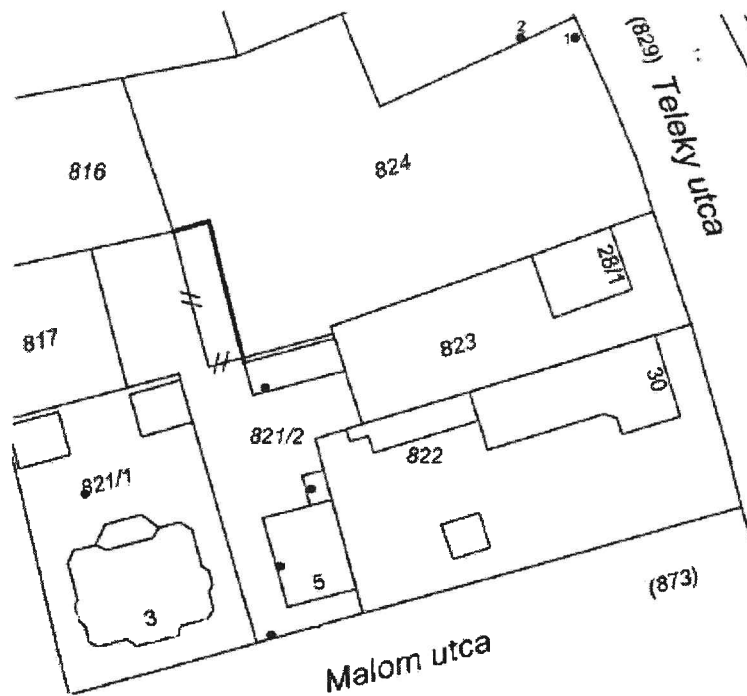
Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésére

A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

A Békés, 0329/6 hrsz-ú ingatlan a Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 1. számú mellékletének 740. sorában található forgalomképtelen vagyonelem. A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 5. § (1) bekezdése alapján a törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak a képviselő-testület minősített többséggel hozott egyedi döntésével sorolhatók át az üzleti vagyon körébe, amennyiben a vagyontárgy rendeltetése vagy jogi helyzete megváltozik.

Jelenleg folyamatban van a Békés, 0329/6 hrsz-ú ingatlan legelő megnevezésű „a” alrészletének művelés alóli kivonása. A fenti ingatlan a termőföld végleges más célú hasznosítását célzó földhivatali eljárás lefolytatását, valamint a Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 3. számú mellékletébe történő átsorolását követően válik értékesíthetővé.

II. Kenyeres András 5630 Békés Malom utca 5. szám alatti lakos, az előterjesztéshez csatolt 2. melléklet szerinti kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri, hogy a tulajdonát képező 5630 Békés, Malom utca 5. szám alatti (821/2 hrsz) ingatlan szomszédságában lévő, Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, Teleky u. 26. (Békés, 824 hrsz.) szám alatti – óvodaként működő - ingatlanból 84 m² nagyságú részt telekhatár-rendezési eljárás keretében megvásárolhassa.



A Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

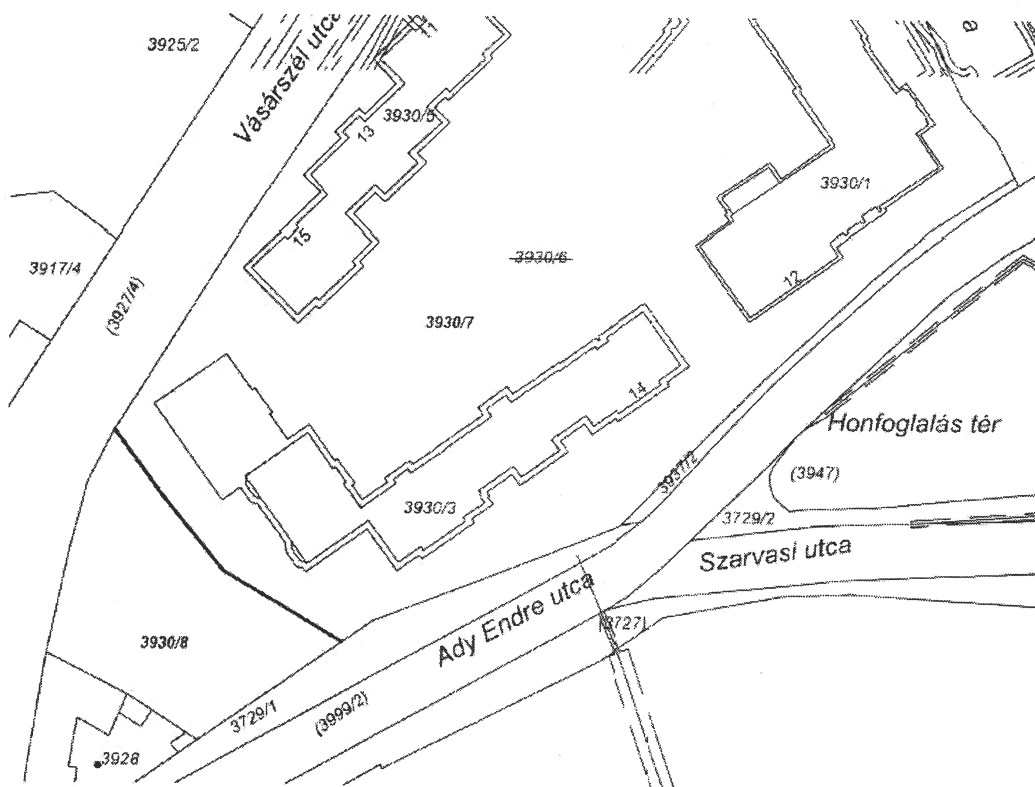
Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésére

Az 5630 Békés, Teleky u. 26. (Békés, 824 hrsz.) szám alatti ingatlan a Vagyonszerződés 1. számú mellékletének 18. sorában található, korlátozottan forgalomképes vagyonelem. A Vagyonszerződés 5. § (2) alapján a korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását. A fent leírt ingatlanrész gondozását évek óta a kérelmező végzi, az óvodai feladatellátáshoz nem szükséges.

Az ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyonszerző értékelő végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 230.000,- Ft. Az értékbecslést az előterjesztés 3. mellékletként csatoltuk.

A telekhatár rendezési eljárás lefolytatása megtörtént, melynek költségeit a kérelmező viselte. Az ingatlan tulajdonba adása, a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetése a Képviselő-testület kedvező döntését követően, adásvételi szerződés megkötése után lehetséges.

III. Tóth Szabolcs 5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos az előterjesztéshez csatolt 4. melléklet szerinti kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri a Békés Város Önkormányzatát, hogy a kizárólagos tulajdonát képező 3930/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejövő 3930/8 hrsz-ú 1142 m² nagyságú ingatlant értékesítse részére.



A Vagyonszerződés 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésére

A Békés 3930/8 hrsz-ú ingatlan telekalakítása lezajlott. A létrejövő Békés, 3930/8 hrsz-ú vagyonelem Vagyonrendelet üzleti vagyonelemek közé történő felvételéről a Képviselő-testület egy másik előterjesztés részeként dönt. Ezt követően nyílik lehetőség az ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 2.170.000,- Ft. Az értékbecslést az előterjesztés 5. mellékleteként csatoltuk.

Az ingatlan tulajdonba adása, a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetése a Képviselő-testület kedvező döntését követően, adásvételi szerződés megkötése után lehetséges.

IV. Barta István Zoltán 5630 Békés, Szentpálsor utca 3. szám alatti lakos az előterjesztéshez csatolt 6. melléklet szerinti kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri a Békés Város Önkormányzatát, hogy a kizárólagos tulajdonát képező 2223/3 hrsz-ú ingatlant értékesítse részére.



A Vagyonrendelet 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

A Békés, 2223/3 hrsz-ú vagyonelem Vagyonrendelet üzleti vagyonelemek közé történő felvételéről a Képviselő-testület egy másik előterjesztés részeként dönt. Ezt követően nyílik lehetőség az ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 1.500.000,- Ft. Az értékbecslést az előterjesztés 7. mellékleteként csatoltuk.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-i ülésére

Az ingatlan tulajdonba adása, a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetése a Képviselő-testület kedvező döntését követően, adásvételi szerződés megkötése után lehetséges.

A Képviselő-testület jelenleg értékesítési szándékát fejezheti ki az ingatlan vonatkozásában, majd a szükséges változások átvezetését követően dönthet az értékesítés konkrét feltételeiről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslatok:

I.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének szándékában áll értékesíteni a tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlant Ferenczi Szabolcs János (születési hely, idő: Békéscsaba, 1971. 07.27., anyja neve: Batizi Margit Veronika) 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos részére, az ingatlant érintő termőföld végleges más célú hasznosítását célzó földhivatali eljárás lefolytatását követően.

II.

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 824 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanból, 84 m² nagyságú terület értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 824 helyrajzi szám alatti ingatlanból 84 m² alapterületű részletet - telekhatár-rendezési eljárás keretében - értékesít Kenyeres András (szül. hely, idő: Pécs, 1982. 12. 27., a.n.: H. Kovács Judit, cím: 5630 Békés, Malom u. 5.) részére bruttó 230.000,- Ft vételáron.
Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.**

III.

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 3930/8 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 3930/8 helyrajzi szám alatti ingatlant értékesíti Tóth Szabolcs (anyja neve: Andor Erzsébet, szül.hely, idő: Békéscsaba, 1977.07.28.) 5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos részére bruttó 2.170.000,- Ft vételáron.
Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.**

IV.

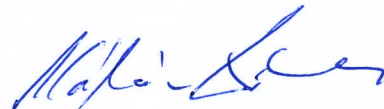
1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 2223/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.
2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 2223/3 helyrajzi szám alatti ingatlant értékesíti Barta István Zoltán (anyja neve: Domokos Eszter, szül. hely, idő: Békés, 1967.06.03) 5630 Békés, Szentpálsor u 3. szám alatti lakos részére bruttó 1.500.000,- Ft vételáron.
Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2023. június 23.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Ferenczi Szabolcs János (születési hely, idő: Békéscsaba, 1971. 07.27., anyja neve: Batizi Margit Veronika) 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos azzal a kéressel fordulok Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy részemre az Önkormányzat tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejövő területet értékesíteni szíveskedjenek részemre.

A telekalakítás, az értékesítés során felmerülő eljárási költségek megfizetését vállalom.

Kérem, benyújtott kérelmem pozitív elbírálását.

Békés, 2023. június 9.

Tisztelettel:


Ferenczi Szabolcs

Kálmán Tibor polgármester
Békés Város Önkormányzata
Békés
Petőfi u.2.
5630

BÉKÉSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2023 APR 19. Melléklet:
Ki: HIK 1837/2023	
Elő: HIK 11200/2022 db
Kap. Szerv.	Ügyintéző: NY

Tárgy: Vételi szándék

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kenyeres András, 5630 Békés, Malom u. 5. szám alatti lakos vételi szándékomat fejezem ki a 824 hrsz számon lévő telekrészből 98 m² területre, miszerint az a Teleky utcai Óvodának használaton kívüli területe. Több, mint egy éve gondozzuk és karban tartjuk a földterületet, hogy megfelelő környezetet lássanak a gyerekek az óvoda környékén is. Szeretnénk most megvásárolni az önkormányzattól a területet, hogy többet tudjuk sajátként gondozni.

Megtisztelő válaszát előre is köszönöm!

Békés, 2023. 02. 23.

Tisztelettel:



Kenyeres András

Elérhetőség: 06-30/626-5687

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

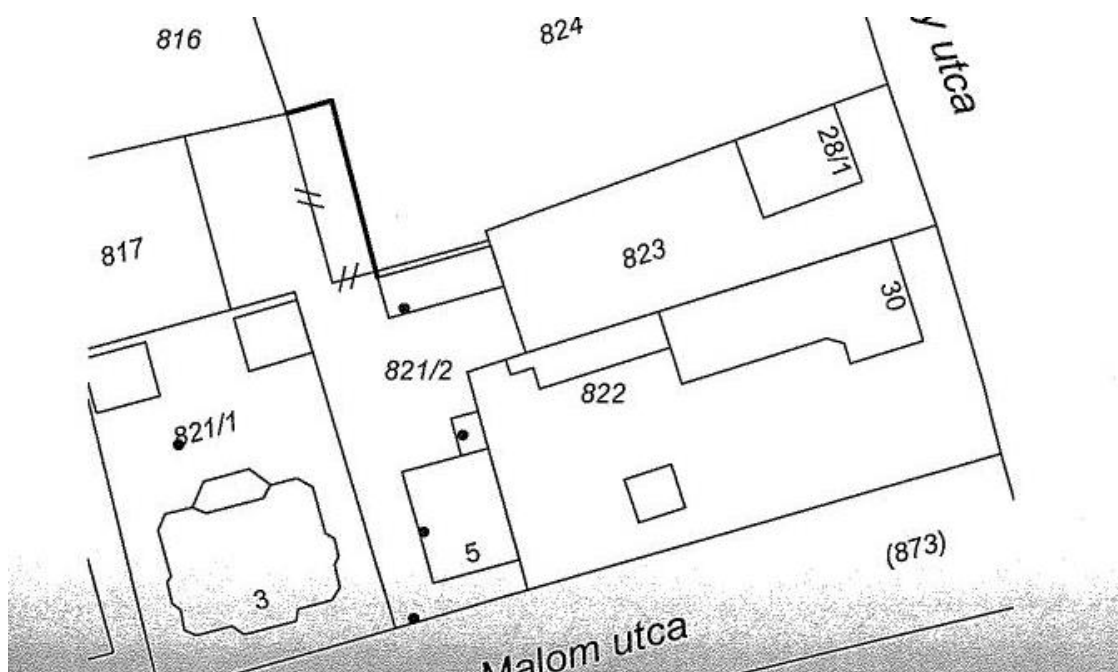
a(z)

5630 Békés, Teleki utca 26.

824

helyrajzi számú belterületi ingatlanról

***A 821/2 és 824 helyrajzi számú belterületi földrészletek telekhatár
rendezéséről***



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.

Szabó Bálint

Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő

Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022

5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.

Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-06-06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230605.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	824
Utca:	Teleky utca
Házszám, emelet-ajtó:	26.
Művelési ág:	Kivett óvoda
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.06.05.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet változás előtt:	2.180 m ²
Belterületi földrészlet változás után:	2.096 m ²
Értékelt belterületi földrészlet:	84 m²

Épület(ek) összesen: **0**

Megjegyzés: A 824 hrsz-ú kivett óvoda művelési ágú ingatlan területe a változási vázrajz szerint 84 m²-rel csökken, mely beolvad a 821/2 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlanba. Ennek megfelelően jelen értébecslésben kizárólag az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészrel foglalkozunk, az értékelési szakvéleményben feltüntetett megállapítások kizárólag az adott belterületi földrészletre vonatkoznak.

Az értékesítésre kijelölt terület forgalmi értéke: **230.000 Ft**
azaz Kétszázharmincezer Forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. június 6.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától D, DK-i irányban cca. 650-1300 m-re helyezkedik el. Környezetében lakóterületek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 1 km-en belül elérhetők.

Árterület: nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: lakó

1/1 példány

Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakótelek bővítés
Építési övezet:	Lakó
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. Építési telekként történő önálló hasznosítása a HÉSZ szerint nem lehetséges. A 824 hrsz-ú ingatlan értékét nem befolyásolja a területcsökkenés.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	1500 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	250 m

Tulajdoni lap adatai (824 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Teleki utca 26.
Helyrajzi szám:	824
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.06.05.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	2180 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (824 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett óvoda
Értékelt földrészlet összesen:	84 m ²
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet változás előtt összesen:	2180 m²
Belterületi földrészlet változás után összesen:	2096 m²
Változás összesen:	84 m²

Azonosítás

Telek alapterülete:	84 m ²
---------------------	-------------------

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telekrész
Telek alakja, formája:	Közel szabályos téglalap alakú
Telek határai:	Szomszédos kereskedelmi lakóingatlanok
Telek kerítettsége:	részben kerített terület (adott telekrész)
Kerítés típusa:	dróthálós
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs

Közművesítettség – az értékelt telekrész vonatkozásában

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem
Gázellátás:	nem
Szennyvízelvezetés:	nem
Csapadékvíz elvezetés:	nem

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS - 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

A költség alapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecsítő szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelnünk. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre – korrekciók alkalmazása után.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 824)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Kínálat/Adásvétel éve
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	950	2023
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	1062	2023
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	889	2023
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	396	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	349	2022

Fajlagos alapár:

4.587 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

2.728 Ft/m²

Megjegyzés: az alkalmazott korrekciók mértéke a vizsgált belterületi földrészlet telekadottságai miatt elfogadható mértékben megállapítottak.

Telekrész értéke:

229.138 Ft

Telekrész értéke kerekítve:

230.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Önálló hasznosítása nem lehetséges. A 821/2 hrsz-ú ingatlan alakja jelentősen kedvezőbb lesz, így annak forgalmi értékét kedvezően befolyásolja a telekalakítás.

Forgalmi érték: **230.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci érték Áfa-t tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.„

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Köormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200031/8554/2023

2023.06.05

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 824 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS Teleki utca 26.		I. RÉSZ			
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett óvoda		0	2180	0.00	
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14					
jogcím: tulajdonba adás					
jogállás: tulajdonos					
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2					
törzsszám: 15343006					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.05 14:12:15

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 824

Megrendelés szám: 71/200/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 0909090002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1/1 példány

Megnevezés: Változási vázrajz

Bereczki Katalin

A munkavégző neve

Munkaszám: 12/2022

Békés

belterület

város

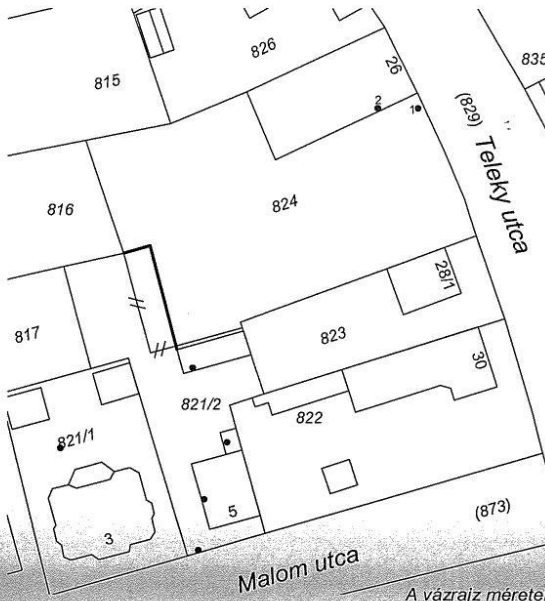
Adatszolgáltatás iktatószáma: 21/155/2022

610.045/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 821/2 és a 824 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:1000



CÍMKOORDINÁTÁK

	Y	X
821/1 Hrsz		
1	809595	159977
2	809596	159986
3	809600	159996
4	809594	160009
824 Hrsz		
1	809633	160054
2	809626	160054

A változás akaratunknak megfelelően történik.

Makai...
Kovács...
Bognár...



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület			Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m ²	AK		jel	műv. ág	Min.o.	ha. m ²	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
821/2	-	Kivett, lakóház udvar, gazdasági épület	-	0.0782	-	821/2	-	Kivett, lakóház udvar, gazdasági épület	-	0.0866	-	-	-
824	-	Kivett, óvoda	-	0.2180	-	824	-	Kivett, óvoda	-	0.2096	-	-	-
Összesen:				0.2962						0.2962			

Készült: Békés, 2023. március 30.

Készítő és minőséget tanúsító:

Bereczki Katalin
Bereczki Katalin
Földmérő ig.szám: 6573
Ing.rend.min.szám: 2522/2022.

BERECZKI KATALIN
földmérő mérnök • i.g. szám: 6573
5630 Békés, Révhajó u. 7.
Adószám: 57215114-1-24
IRM 2522/2022

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



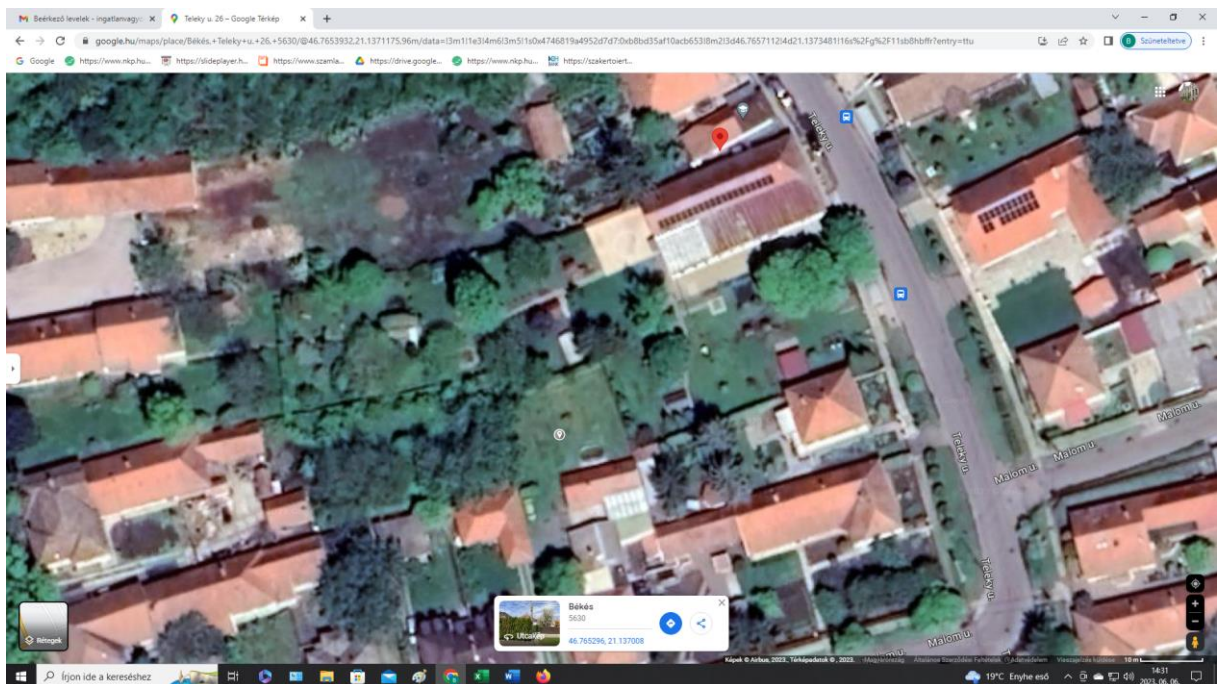
Békés, 2023. ... hó ... nap

Záradékoló:

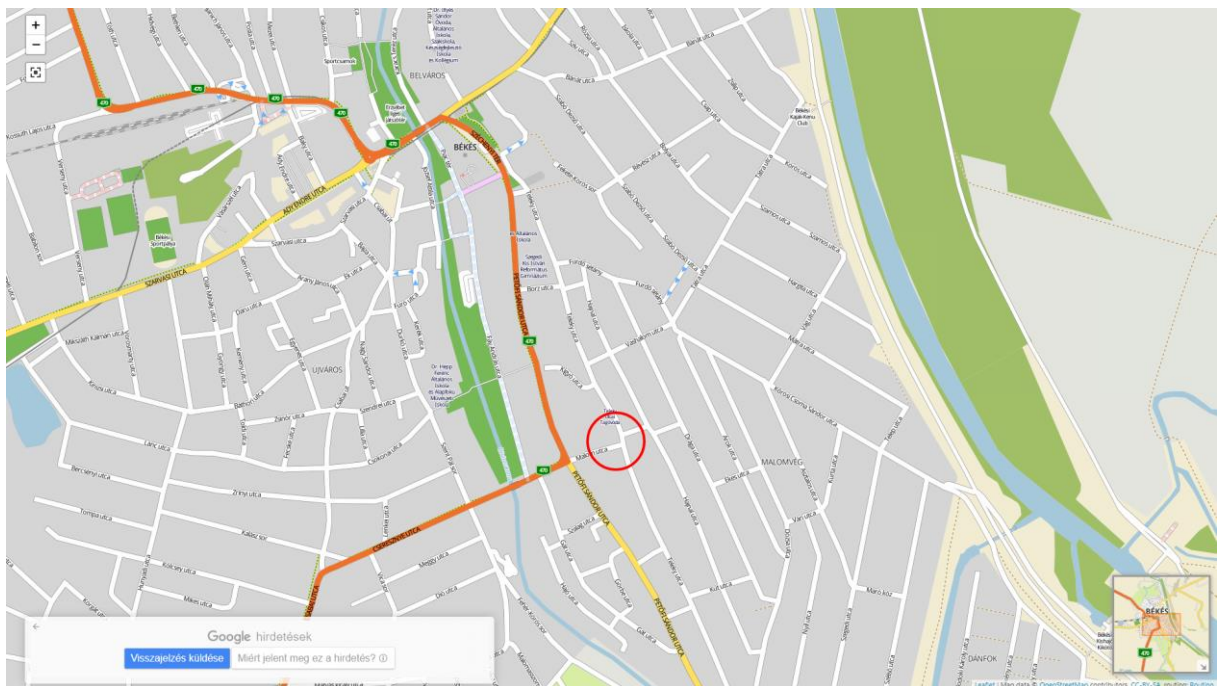
Ing.rend.min.szám: 1958/2006

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Összehasonlító adatok

The screenshot shows a real estate listing on the Ingatlan.com website. The main image is a photograph of a residential plot with a fence and some buildings in the background. Below the image, the listing details are as follows:

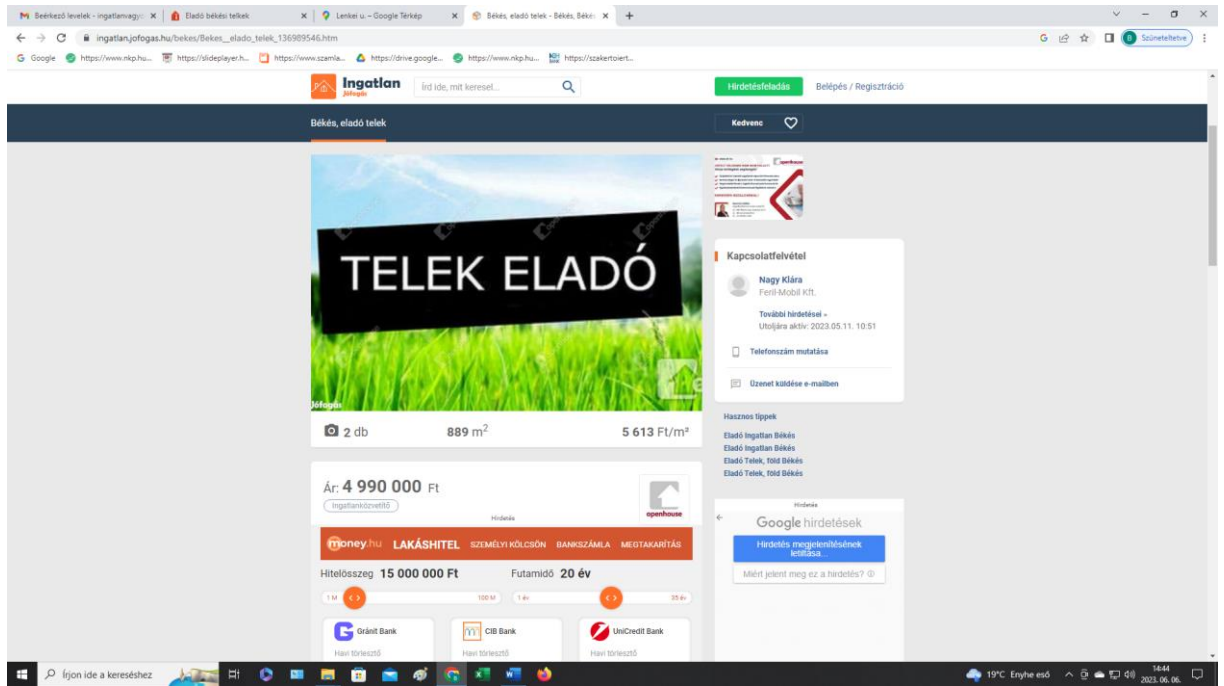
- Property type: Építési telek Békésen eladó
- Price: Ár: 5 200 000 Ft
- Area: 3 db, 950 m², 5 473 Ft/m²
- Financing: money.hu LAKÁSHITEL, SZEMÉLYI KÖLCSON, BANKSZÁMLA, MEGTARTÁS
- Loan amount: Hitelösszeg 15 000 000 Ft
- Term: Futamidő 20 év
- Monthly payments: Gránit Bank (134 893 Ft), CIB Bank (135 089 Ft), UniCredit Bank (137 751 Ft)

On the right side, there is a contact information box for Vida Lajos, including a phone number and a 'Küldés' button. Below that, there are 'Hasznos tippek' and an advertisement for Google.

The screenshot shows another real estate listing on the Ingatlan.com website. The main image is a photograph of a house with a large green lawn. Below the image, the listing details are as follows:

- Property type: Nagy építési telek zöld övezetben
- Price: Ár: 4 900 000 Ft
- Area: 4 db, 1 062 m², 4 613 Ft/m²
- Financing: money.hu LAKÁSHITEL, SZEMÉLYI KÖLCSON, BANKSZÁMLA, MEGTARTÁS
- Loan amount: Hitelösszeg 15 000 000 Ft
- Term: Futamidő 20 év
- Monthly payments: Gránit Bank, CIB Bank, UniCredit Bank

On the right side, there is a contact information box for Nyist Gáboré Rita, including a phone number and an 'Üzenet küldése e-mailben' button. Below that, there are 'Hasznos tippek' and an advertisement for Google.



NAV adatbázis

5630	BÉKÉS	Békés	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	396	396	1/1	1050000
5630	BÉKÉS	Békés	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	349	349	1/1	1600000

1/1 példány

Megnevezés: Páros tábla

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Cím	Békés, Teleky utca 26.	Békés, Lenkei utca	Békés	Békés, belváros	Békés	Békés
Művelési ág	telekrész	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2023	2023	2023	2023	2022	2022
Leírás	telekrész, közművek nélkül	önálló építési telek, csatorna és víz közművel, villany, gáz csatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, villany, csatorna és víz közművel, gáz csatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel
Redukált terület (m ²)	84	950	1062	889	396	349
Telekméret (m ²)	84	950	1062	889	396	349
Ár/Kínálati ár (Ft)		5 200 000	4 900 000	4 990 000	1 050 000	1 600 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)	4 587	5 474	4 614	5 613	2 652	4 585
Adat forrása		jófogás ingatlan	jófogás ingatlan	jófogás ingatlan	NAV	NAV

Korrektív tényezők						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár (%)		-20	-20	-20		
Alapterület (%)						
Telekadottság (%)		-10	-10	-10	-10	-10
Szerkezet (%)						
Gépészet (%)		-20	-20	-10	-10	-10
Komfortfokozat (%)						
Műszaki állapot (%)						
Hasznosíthatóság (%)						
Elhelyezkedés (%)				-10		
Infrastruktúra (%)						
Környezet (%)						
Egyéb:						
Összes módosítás (%)		-50	-50	-50	-20	-20
Módosított alapár Ft/m ²	2 728	2 737	2 307	2 807	2 121	3 668
Módosított alapár kerekítés után Ft/m ²	2 728					

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

229 138 Ft

Oldal: 25 / 26

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Tóth Szabolcs (anyja neve: Andor Erzsébet, szül.hely, idő: Békéscsaba, 1977.07.28.) 5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos azzal a kéressel fordulok Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy részemre az Önkormányzat tulajdonát képező 3930/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejövő 3930/8 hrsz-ú 1142 m² nagyságú területet értékesíteni szíveskedjenek részemre.

A fenti ingatlan Békés Város Szabályozási Terve szerint jelenleg Ln-2 besorolás alatt áll. Amennyiben kérelmem pozitív elbírálásban részesül és az Önkormányzat értékesíti részemre a 3930/8 hrsz-ú ingatlant, a területen fedett parkolókat kívánok kialakítani, amelyhez szükséges a szabályozási terv szerinti jelenlegi besorolás megváltoztatása.

Kérem az érintett ingatlanok esetében a Szabályozási Terv módosítását akként, hogy a beruházásaink, fejlesztéseink megvalósulhassanak.

A telekalakítás, az értékesítés, valamint a Szabályozási Terv módosítása során felmerülő eljárási költségek megfizetését vállalom.

Kérem, benyújtott kérelmem pozitív elbírálását.

Békés, 2023. június 5.

Tisztelettel:



Tóth Szabolcs

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

3930/8

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-06-06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230605.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	3930/8
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe: Szarvasi utca (?)

Helyszíni szemle dátuma: 2023.06.05.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 1142 m²

Épület(ek) összesen: 0

Megjegyzés: A mellékelt 2023.03.27-én kelt változási vázrajz tanúsága szerint az értékelt 3930/8 hrsz-ú, 1142 m² területű, belterületi ingatlan a 3930/6 hrsz-ú ingatlan megosztása során jött létre. Tulajdonosi nyilatkozat alapján az ingatlan művelési ága kivett beépítetlen területre változik.

Az ingatlan forgalmi értéke: 2.170.000 Ft
azaz Kétmillió-százhetvenezer Forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. június 6.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

- Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja. Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony. Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el. Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.) A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet. Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.
- Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.
- Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától Ny-i irányban cca. 500-1000 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Szarvasi utca mellett. Környezetében lakóterületek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 1 km-en belül elérhetők.

Árterület: nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lakó
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	500 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m

Tulajdoni lap adatai (3930/8 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	3930/8
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2023.03.27.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	1142 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természeti adatok (3930/8 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	1142 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni
jellemzés:	szöveges hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 1142 m²

Azonosítás

Telek alapterülete: 1142 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabálytalan alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóingatlanok és egyéb ingatlanok
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem
Gázellátás:	nem
Szennyvízelvezetés:	nem
Csapadékvíz elvezetés:	nem

Közművekhez történő kapcsolódás lehetséges az ingatlan előtt kiépített közműhálózatokról.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

A költség alapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecsítő szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelnünk. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 3930/8)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Kínálat/Adásvétel éve
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	448	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	396	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	448	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	447	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	350	2022

Fajlagos alapár:

2.710 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

1.900 Ft/m²

Megjegyzés: az alkalmazott korrekciók mértéke a kedvezőtlenebb beépítési lehetőségek, a telek hasznosíthatósága és adottságai miatt elfogadható mértékben megállapítottak.

Ingatlan értéke:

2.169.800 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

2.170.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépítetlen telekterület.

Forgalmi érték: **2.170.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci érték Áfa-t tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

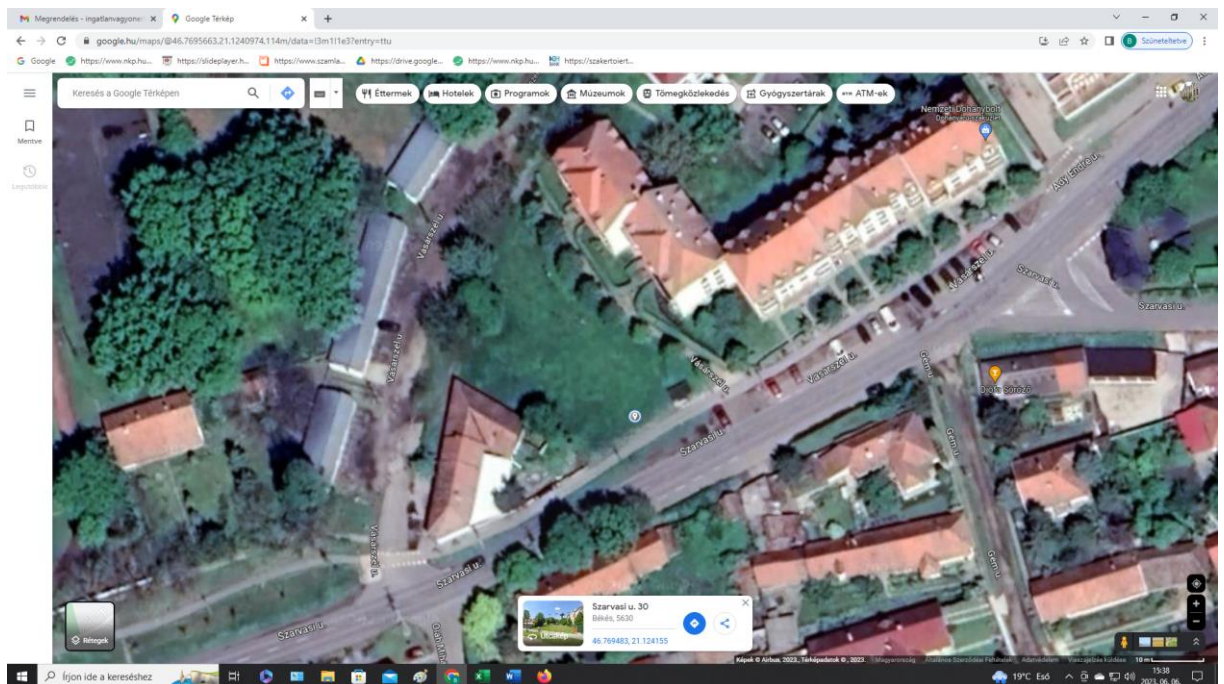
A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

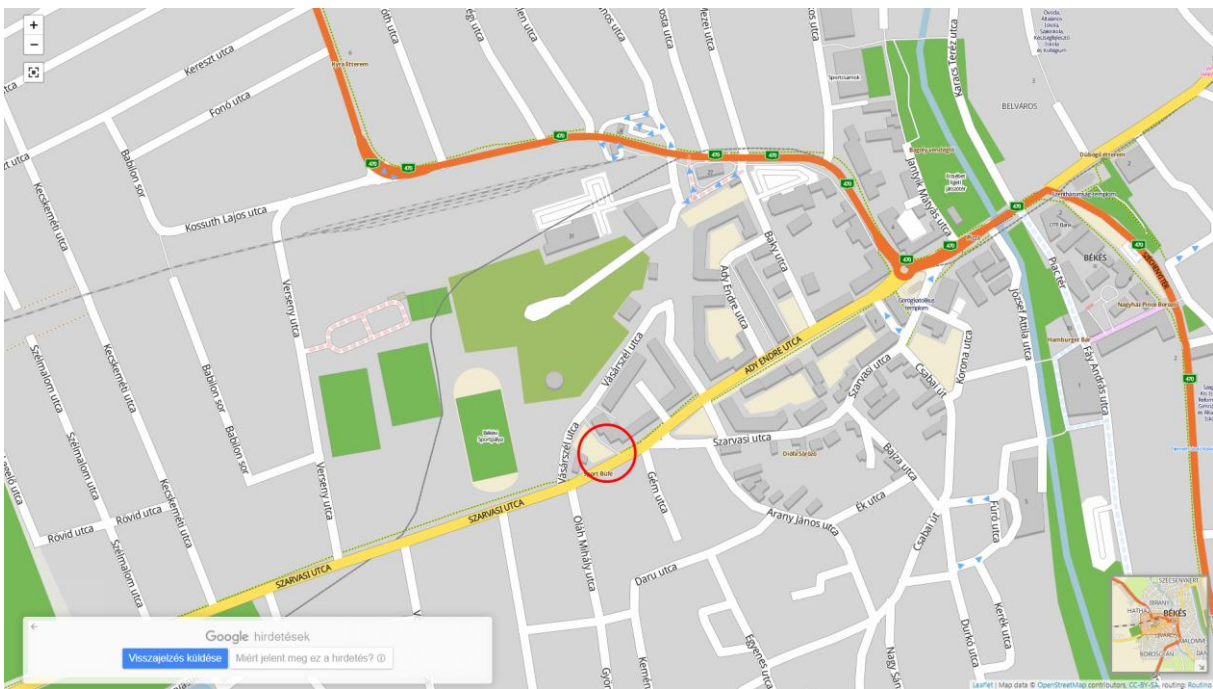
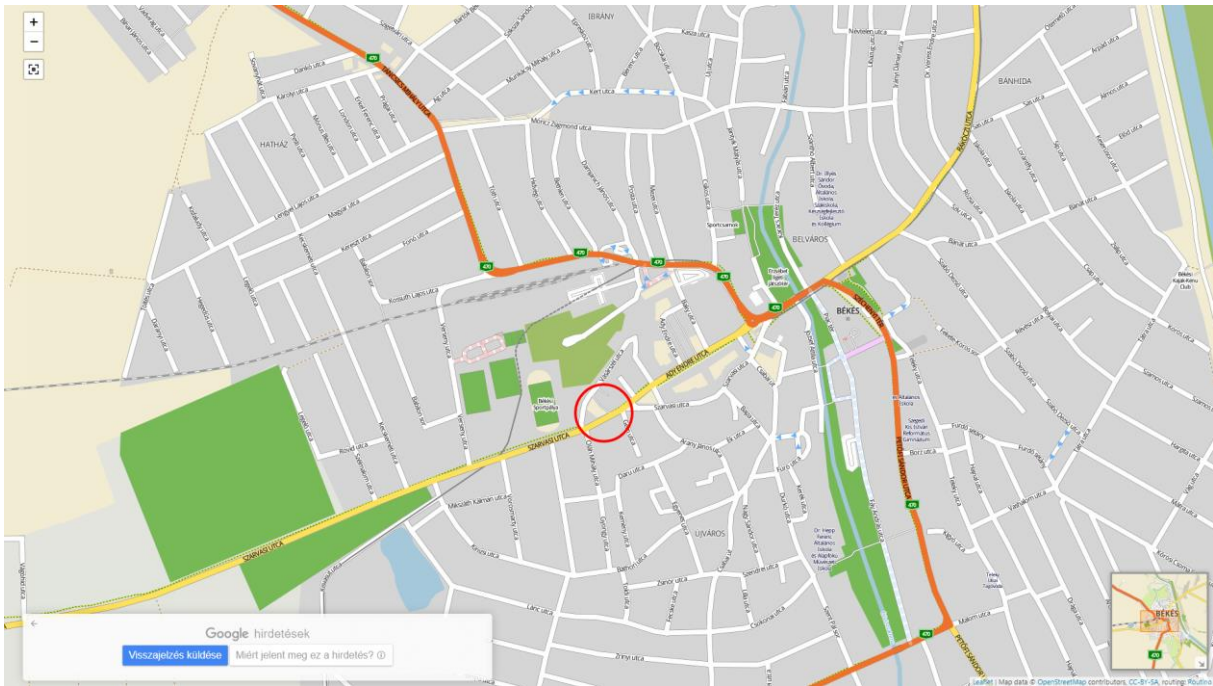
Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli..”

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép





Megnevezés: Összehasonlító adatok

NAV adatbázis

5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	448	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	396	1/1	1050000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	448	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	447	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	350	1/1	1000000

1/1 példány

Megnevezés: Páros tábla

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Cím	Békés, 3930/8 Hrsz.	Békés	Békés	Békés	Békés	Békés
Művelési ág	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2023	2022	2022	2022	2022	2022
Leírás	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel
Redukált terület (m2)	1142	448	396	448	447	350
Telekméret (m2)	1142	448	396	448	447	350
Ár/Kínálati ár (Ft)		1 200 000	1 050 000	1 200 000	1 200 000	1 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	2 710	2 679	2 652	2 679	2 685	2 857
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV





Korrektíós tényezők						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár (%)						
Alapterület (%)		5	5	5	5	5
Telekadottság (%)		-5	-5	-5	-5	-5
Szerkezet (%)						
Gépészet (%)						
Komfortfokozat (%)						
Műszaki állapot (%)						
Hasznosíthatóság (%)		-5	-5	-5	-5	-5
Elhelyezkedés (%)		-5	-5	-5	-5	-5
Infrastruktúra (%)						
Környezet (%)						
Kedvezőtlenebb beépítési lehetőségek		-20	-20	-20	-20	-20
Összes módosítás (%)		-30	-30	-30	-30	-30
Módosított alapár Ft/m2	1 897	1 875	1 856	1 875	1 879	2 000
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	1 900					

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

2 169 800 Ft

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
3930/8 Hrsz.	3930/8 Hrsz.
	
3930/8 Hrsz.	ingatlan előtti utcakép

From: Barta István Zoltán [mailto:barta@bartaistvanzoltan.hu]

Sent: Wednesday, April 12, 2023 2:32 PM

To: bocskay.arpad@bekesvaros.hu

Subject: Vételi kérelem

Alulírott Barta István Zoltán 5630 Békés Szent Pál sor 3 alatti vállalkozó vételi szándékomat szeretném tenni a békési 2223/3 számú 1869 m² kivett mocsár tulajdonára! A vételi szándék csak abban az esetben realizálódik, ha elfogadom s felértékelést! 1996-tól napjainkig én tartottam rendben, és 1997-ben a polgármesteri hivatal tévesen velem vágatta ki a veszélyes nyárfákat, azzal az indokkal, hogy az én telkemen vannak, én már akkor jeleztem nem az én területem vannak, amit most sikerült a helyszíni bejárás során bebizonyítani! Kérem a korrekt ügyintézését!

" A név kötelez! "

Barta István Zoltán

Tel: 06 66 413-230

Tel: 06 30 382 3668

www.bartaistvanzoltan.hu

**5630 Békés - Barta Udvar
Szent Pál sor 3.**

**Prima Energia - Gázfűtő
Posta Partner**

BÉKÉSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés dátuma: 2023 APR 13 2023	Érkeztetés helye: H11K / 11529/2023
Előszám:	Művelet: 2023
Kapja: Szerv. egység:	Ügyintéző: NY
	db

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

2223/3

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-06-11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230607.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	2223/3
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett mocsár
Teherlap bejegyzés:	Van (Vezetékjog)
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.06.08.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 1869 m²

Épület(ek) összesen: 0

Megjegyzés: korlátozott hasznosíthatóságú terület.

Az ingatlan forgalmi értéke: 1.500.000 Ft
azaz Egymillió-ötszázezer Forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. június 11.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától D-i irányban cca. 1200-1500 m-re helyezkedik el, a Cseresznye utcától 230-250 m-re, az Élővíz-csatorna és annak töltése közötti területen. Környezetében beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 1 km-en belül elérhetők.

1/1 példány

Árterület:	igen
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	beépítetlen, használaton kívüli ingatlanok
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	szomszédos ingatlan bővítéséhez
Építési övezet:	nincs adat
Építési övezet típusa:	nincs adat
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. Hasonló ingatlanok nincsenek a kínálati piacon.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd töltött úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	2000 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	450 m

Tulajdoni lap adatai (2223/3 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	„címkézés alatt”
Helyrajzi szám:	2223/3
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.06.06.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	1869 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van (VezetékJog)

Természetbeni adatok (2223/3 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett mocsár
Értékelt földrészlet összesen:	1869 m ²
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 1869 m²

Azonosítás

Telek alapterülete: 1869 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabálytalan alakú
Telek határai:	Szomszédos Élővíz-csatorna és a töltés és csatorna közötti beépítetlen területek, mocsaras területek
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	mélyterület
Fák, telepítmények:	Elhanyagolt, gyomos, gazos, bozótos, gondozatlan, nincs

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem
Gázellátás:	nem
Szennyvízelvezetés:	nem
Csapadékvíz elvezetés:	nem

Közművekhez történő kapcsolódás lehetséges az ingatlan közelében lévő kiépített közműhálózatokról.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A költségáron alapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecsítő szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelnünk. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre – korrekciók után.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 2223/3)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Kínálat/Adásvétel éve
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	448	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	396	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	448	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	447	2022
5630	Békés beépítetlen terület	belterület	350	2022

Fajlagos alapár:

2.710 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

800 Ft/m²

Megjegyzés: az alkalmazott korrekciók mértéke a kedvezőtlen beépítési lehetőségek, a telek hasznosíthatósága és adottságai miatt elfogadható mértékben megállapítottak.

Ingatlan értéke:

1.495.200 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

1.500.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	NEM ALKALMAS
Megjegyzés:	Elhanyagolható hasznosítási lehetőségek.

Forgalmi érték: **1.500.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci érték Áfa-t tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli..”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 200031/8611/2023

2023.06.06

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 2223/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett mocsár 0 1869 0.00

2. bejegyző határozat: 30245/1993.01.20
2223/1.

3. bejegyző határozat: 30245/1993.01.20
2223/1.hrsz megosztásából keletkezett.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2
törzsszám: 15343006

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33406/2010.08.05
Vezetékjog
2421/BÉKÉS kifeszültségű vezeték és a biztonsági övezet által érintett 16 négyzetméter
nagyságú területre. Engedély száma: VM-098/2010.
jogosult:
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

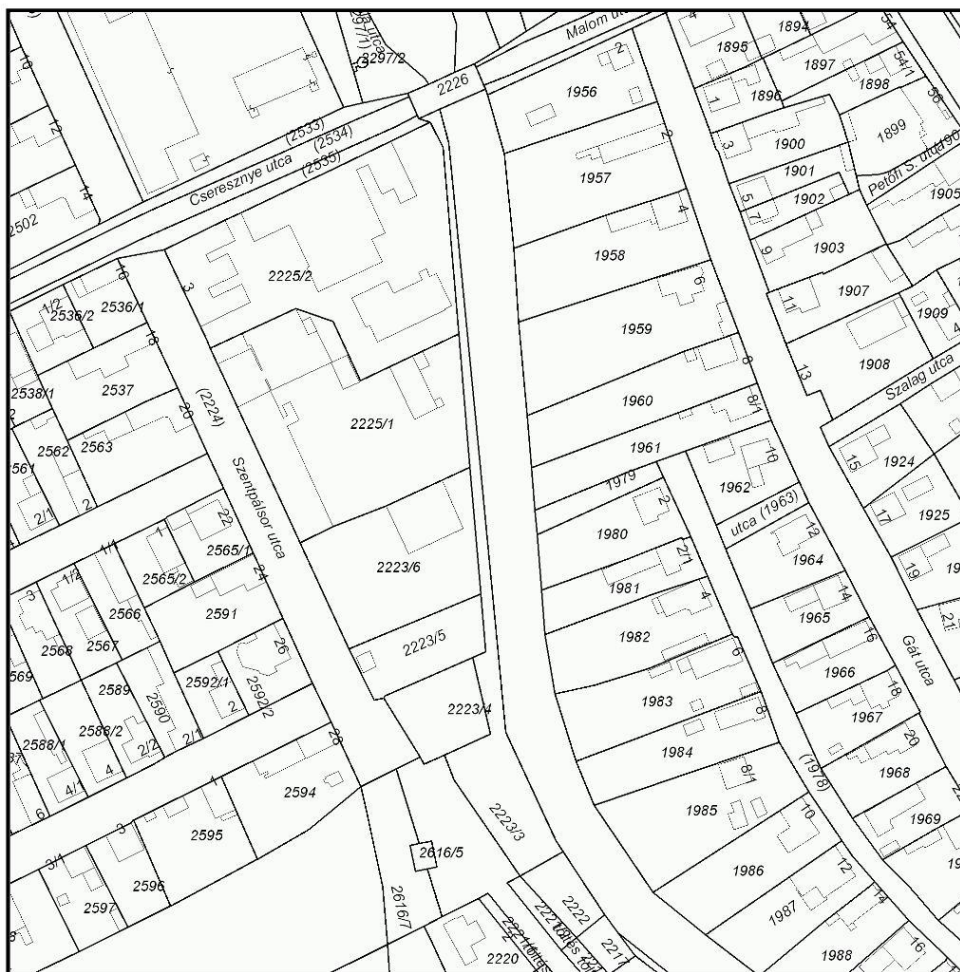
2023.06.07 09:37:02

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 2223/3

Megrendelés szám: 71/201/2023

Méretarány: 1 : 2000

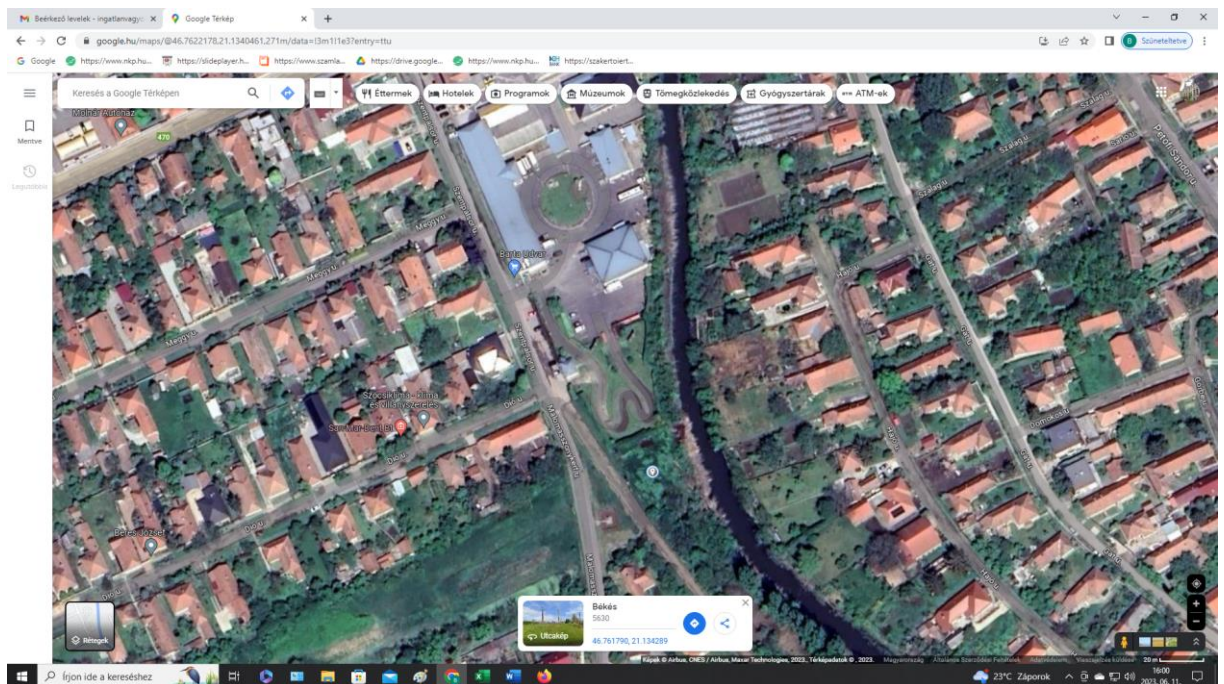
Térrajzszám: 09094080002023



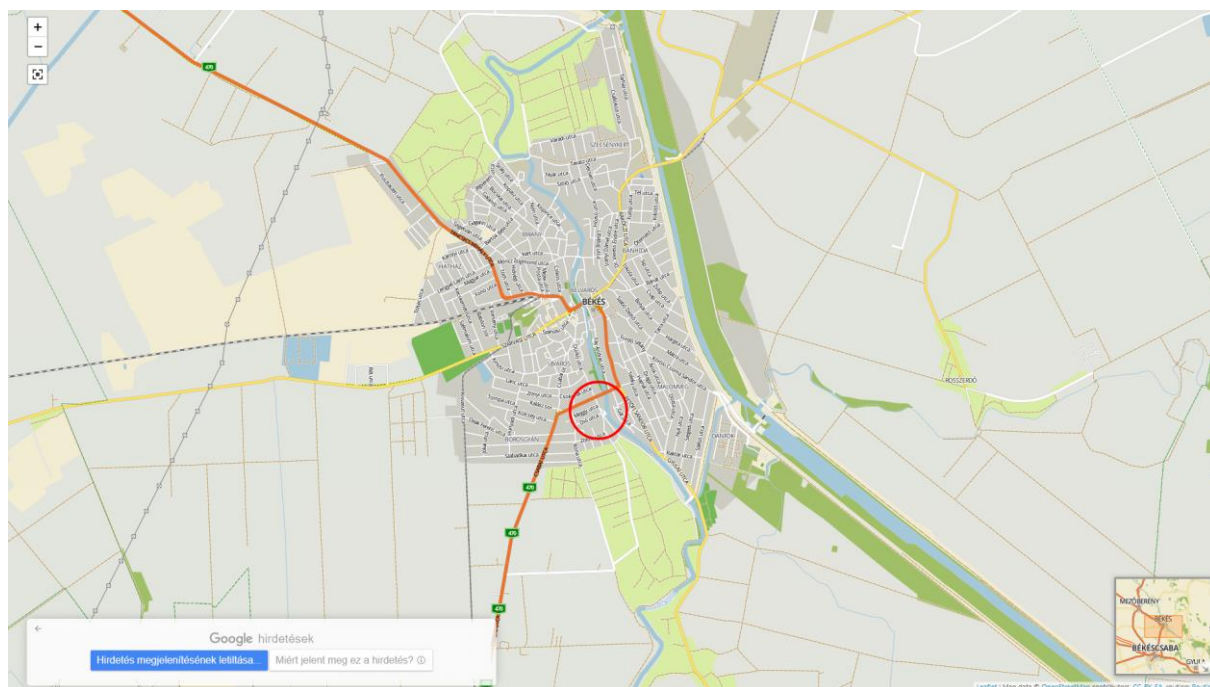
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



Megnevezés: Összehasonlító adatok

NAV adatbázis

5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	448	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q1	396	1/1	1050000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	448	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	447	1/1	1200000
5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2022Q2	350	1/1	1000000

1/1 példány

Megnevezés: Páros tábla

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Cím	Békés, 2223/3 Hrsz.	Békés	Békés	Békés	Békés	Békés
Művelési ág	kivett mocsár	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2023	2022	2022	2022	2022	2022
Leírás	korlátozott hasznosíthatóságú telek	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel	önálló építési telek, valamennyi közműcsatlakozási lehetőséggel
Redukált terület (m2)	1869	448	396	448	447	350
Telekméret (m2)	1869	448	396	448	447	350
Ár/Kínálati ár (Ft)		1 200 000	1 050 000	1 200 000	1 200 000	1 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	2 710	2 679	2 652	2 679	2 685	2 857
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV





Korrekciós tényezők						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár (%)						
Alapterület (%)		5	5	5	5	5
Telekadottság (%)		-5	-5	-5	-5	-5
Szerkezet (%)						
Gépészet (%)						
Komfortfokozat (%)						
Műszaki állapot (%)						
Hasznosíthatóság (%)		-30	-30	-30	-30	-30
Elhelyezkedés (%)		-20	-20	-20	-20	-20
Infrastruktúra (%)						
Környezet (%)						
Kedvezőtlenebb beépítési lehetőségek		-20	-20	-20	-20	-20
Összes módosítás (%)		-70	-70	-70	-70	-70
Módosított alapár Ft/m2	813	804	795	804	805	857
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	800					

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

1 495 200 Ft

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
2223/3 Hrsz.	2223/3 Hrsz.
	
2223/3 Hrsz.	ingatlan előtti utcakép