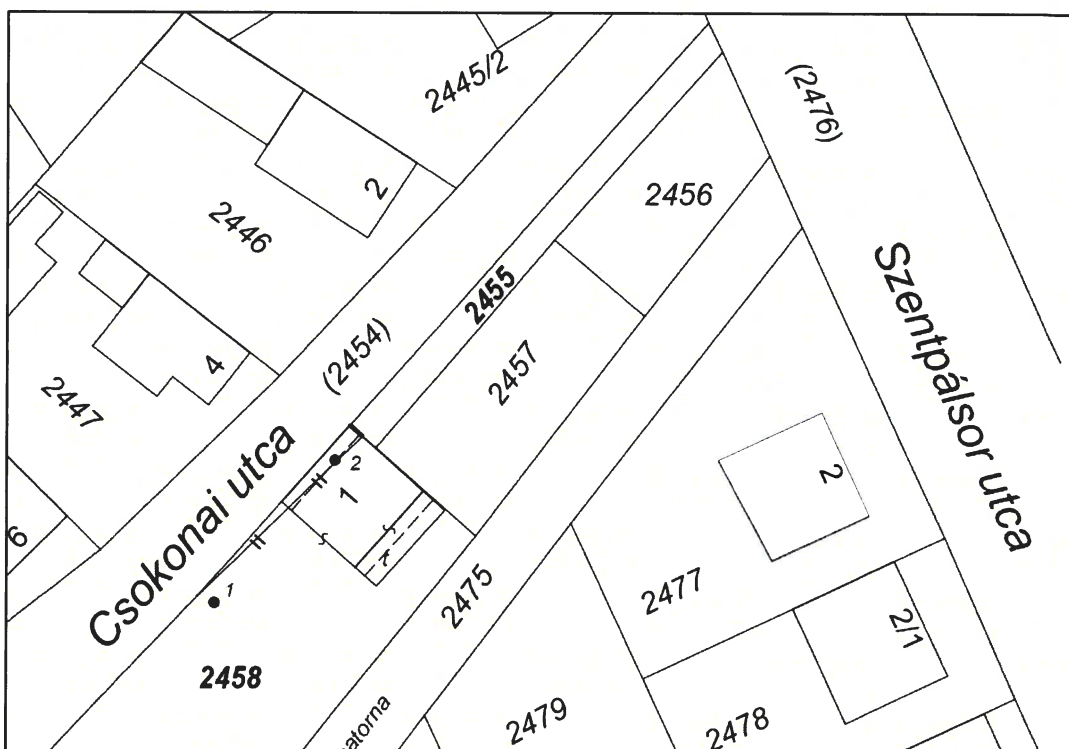


<i>Sorszám:</i> Ny/2.	<i>Tárgy:</i> Önkormányzati terület értékesítése
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az SZMSZ 23. §-a alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Felegyiné Oláh Anikó 5630 Békés, Csokonai u. 1. szám alatti lakos, a mellékelt kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri, hogy a tulajdonát képező 5630 Békés, Csokonai u. 1. szám alatti (2458 hrsz) ingatlan szomszédságában lévő, Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, 2455 hrsz-ú ingatlanból 16 m² nagyságú részt telekhatár-rendezési eljárás keretében megvásárolhasson. Az értékesítendő ingatlanrész a Csokonai utca mellett található, jelenleg funkció nélküli, hasznosítatlan terület. Az értékesítésre azért van szükség, mert az 5630 Békés, 2458 hrsz-ú ingatlanon található épület nem a telekhatáron, hanem azon túl, a Békés, 2455 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 16 m² nagyságú részét elfoglalva épült meg.



Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. december 19-ei soron kívüli ülésére

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

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. Az ingatlan értékbecslését a Taylor 71. Kft végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 22.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése 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 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

- 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 2455 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanból, 16 m² nagyságú terület értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, belterület 2455 helyrajzi szám alatti ingatlanból 16 m² alapterületű részletet - telekhatár-rendezési eljárás keretében – értékesít, Felegyiné Oláh Anikó (szül. hely, idő: Békés, 1963. 12. 14., a.n.: Pikó Anna, cím: 5630 Békés, Csokonai u. 1.) részére bruttó 22.000,- Ft vételáron.**
- 3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.**


Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2023. december 18.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

Tisztelt Képviselő Testület
Polgármester Úr!

Izzal a kérelem fordulok. Örök föld, hogy a
Csoborai utca 1. szám alatti 2455 helyrajzi számú
földterületből a térképen jelölt 16 m²-t
sziveskedjék eladni számomra.

Tisztelettel:

Felegyházi Ocskó János

BÉNYÁS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 DEC 08	
HV-17631/271	60
Névv. Szerv. egység:	Ugyintéző: KZ

Kalmár József

A munkavégző neve
Munkaszám: 2458/2023

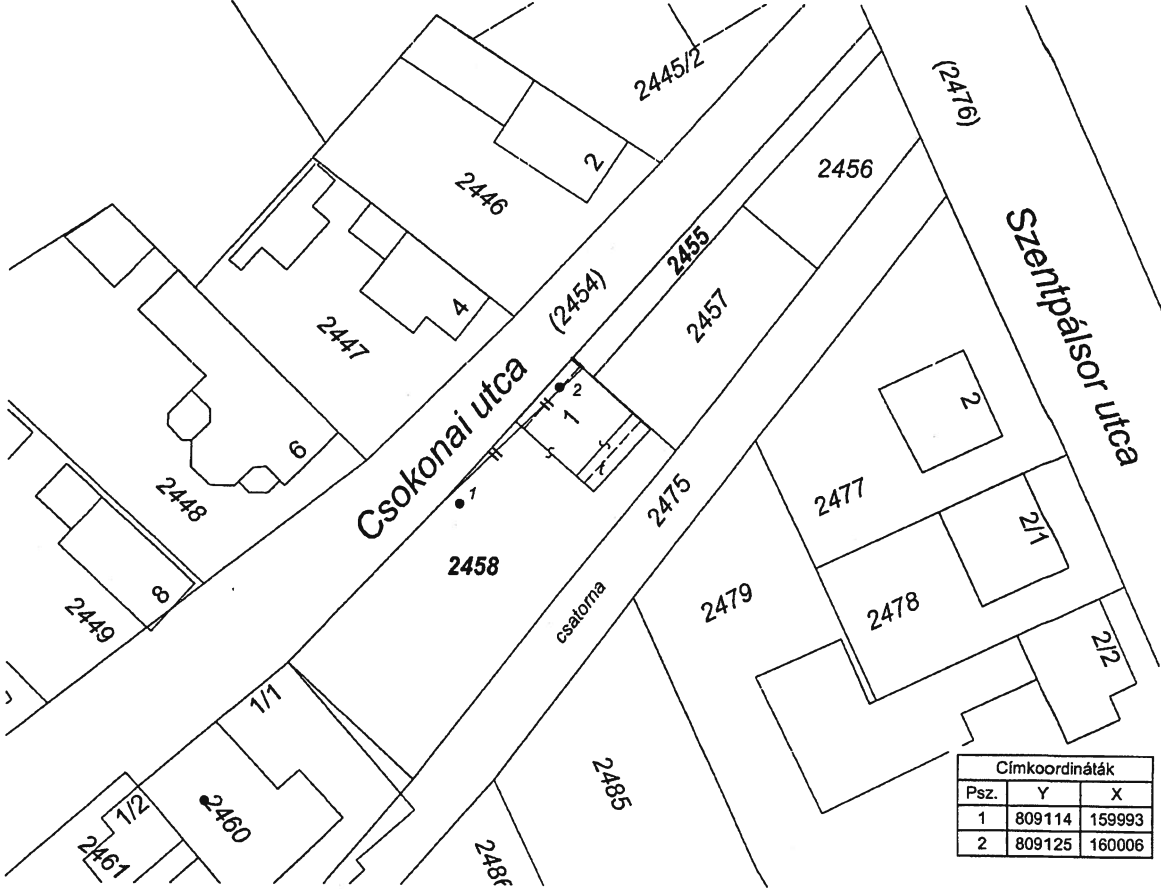
Békés

belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 21/215/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a **2455, 2458** helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M= 1:750



Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	809114	159993
2	809125	160006

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min. o.				jel	műv. ág	Min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2455		kivett beépítetlen terület	-	0.0164	0.00	2455		kivett beépítetlen terület	-	0.0148	0.00	
2458		kivett lakóház, udvar	-	0.0777	0.00	2458		kivett lakóház, udvar	-	0.0793	0.00	2. Bejegyző határozat: 33009/2002 Iletti a Békés belterület 2457 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvízvezetési szolgalmi jog. A mindenkori tulajdonosok javára. 3. Bejegyző határozat: 33009/2002 Iletti a Békés belterület 2457 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezetési szolgalmi jog A mindenkori tulajdonosok javára.
Össz:				0.0941	0.00					0.2515	0.00	

A változás akaratumnak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

.....
.....
.....

A változási vázrajz megfelel az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendeletben foglalt tartalmi előírásoknak.

Készítette: Békéscsaba, 2023 december 4.

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

Békés 2023. hó nap

Készítő:

Záradékoló:

földmérő ig.szám: 7649

P.H.

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

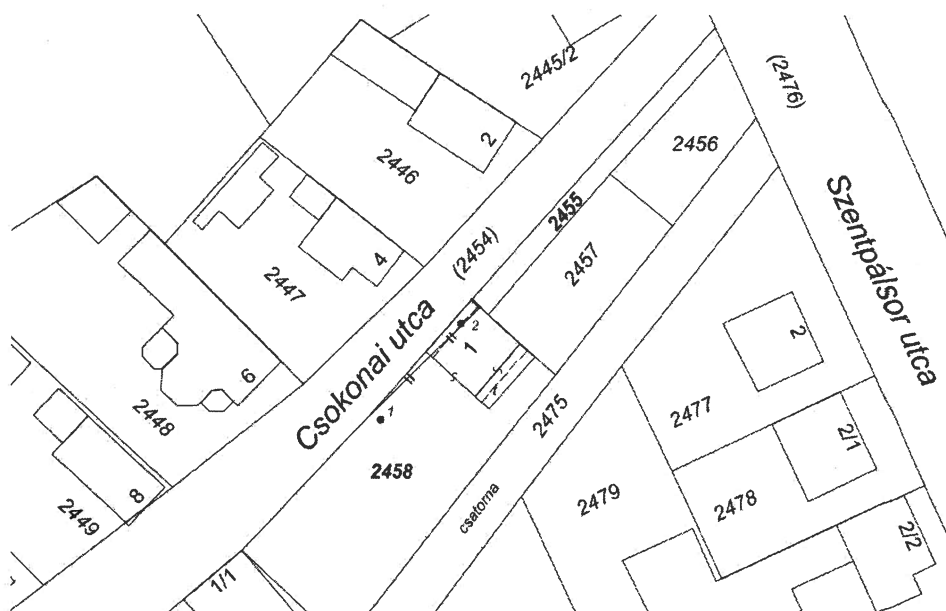
a(z)

5630 Békés,

2455

helyrajzi számú belterületi ingatlanról

**A 2455 és 2458 helyrajzi számú belterületi földrészek 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:

2023-12-06.

1/1 példány

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: BEKVÖ20231205.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	2455
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma:	2023.12.06.
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:	164 m ²
Belterületi földrészlet változás után:	148 m ²
Értékelt belterületi földrészlet:	16 m²
Épület(ek) összesen:	0

Megjegyzés: A 2455 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan területe a változási vázrajz szerint 16 m²-rel csökken, mely beolvad a 2458 hrsz-ú kivett lakóház, udvar 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: **22.000 Ft**
azaz Huszonkétezer 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. december 6.



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

.....
aláírás

1/1 példány

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, DNy-i irányban cca. 650-1300 m-re helyezkedik el, a Csokonai utcában. Környezetében lakóterületek találhatóak. 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:	Falusias lakóterület
Építési övezet típusa:	Lf-1
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 2455 hrsz-ú ingatlan értékét nem befolyásolja a területcsökkenés.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	1300 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	450 m

Tulajdoni lap adatai (2455 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	2455
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.12.05.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	164 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (2455 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	16 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:	164 m²
Belterületi földrészlet változás után összesen:	148 m²
Változás összesen:	16 m²

Azonosítás

Telek alapterülete:	16 m ²
---------------------	-------------------

Jellemzés

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

Közművesítettsége – az értékelt telekrész vonatkozásában

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vzellátás:	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 árának 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. Végző 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.

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 különbözőségek 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:

Bevételtermelő 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 készésével 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 előírányozni, 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 bérbeadhathják 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 újratertemzésének 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 épületgépészetet 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 adata, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, 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 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 költségéből 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 vagyonértékeléssel 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 értékelni. 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 jövőbeni 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 módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre – korrekciók alkalmazása 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: 2455)

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:

1.355 Ft/m²

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

Ingatlanrész értéke:

21.680 Ft

Ingatlanrész értéke kerekítve:

22.000 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.

Forgalmi érték:

22.000 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 vállalok 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 bejegyzeteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

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 kivagdalmi 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

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/17566/2023

2023.12.05

BÉKÉS
Belterület 2455 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatai	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	164	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39423/1991.02.14					
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



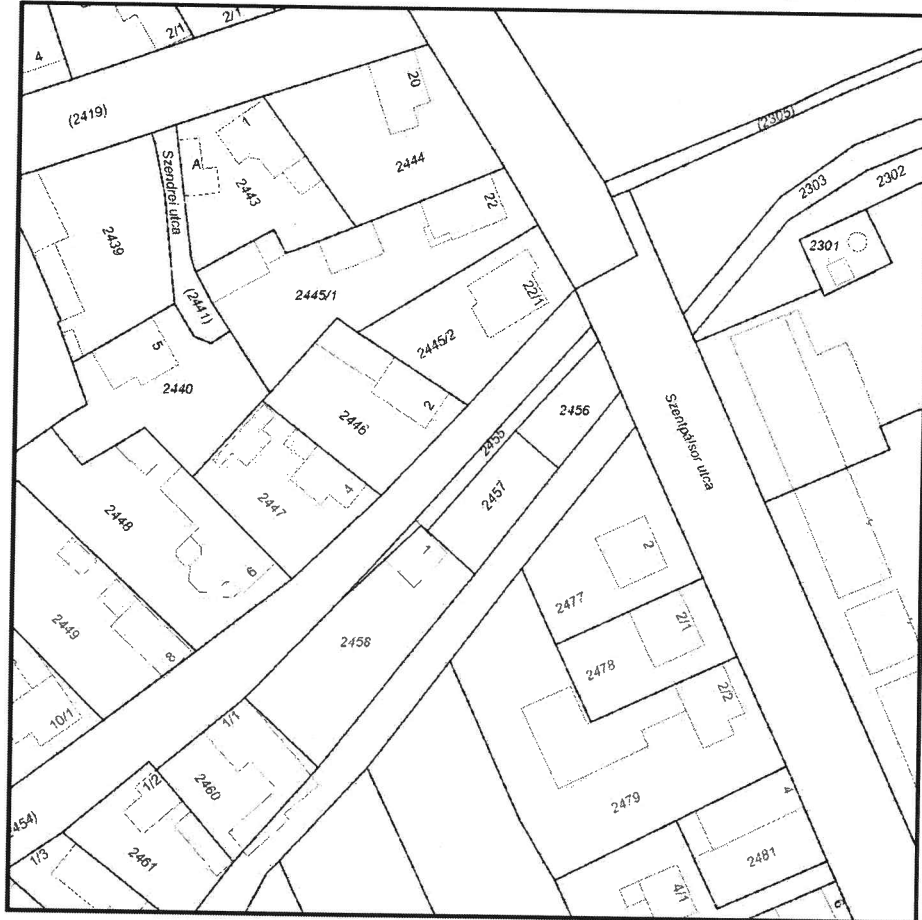
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.12.05 08:14:44

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 2455
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 71/936/2023
Térrajzsám: 09345780002023



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

Kalmár József

A munkavégző neve
Munkaszám: 2458/2023

Békés

belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 21/215/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2455, 2458 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M= 1:750



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szoigalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min. o.	ha m ²	AK		jel	műv. ág	Min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2455		kivett beépítetlen terület	-	0.0164	0.00	2455		kivett beépítetlen terület	-	0.0148	0.00	
2458		kivett lakóház, udvar	-	0.0777	0.00	2458		kivett lakóház, udvar	-	0.0793	0.00	2. Bejegyző határozat: 33009/2002 illetőleg a Békés belterület 2457 hrsz-ú ingatlan terhelő Szennyvízelvezetési szolgalmi jog. A mindenkor hatályos jogok javára. 3. Bejegyző határozat: 33008/2002 illetőleg a Békés belterület 2457 hrsz-ú ingatlan terhelő Vízelvezetési szolgalmi jog. A mindenkor hatályos jogok javára.
Össz.				0.0941	0.00					0.2515	0.00	

A változás akaratumnak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A változási vázrajz megfelel az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendeletben foglalt tartalmi előírásoknak.

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

Békés 2023. hó nap

Készítette: Békéscsaba, 2023 december 4.

Készítő:

földmérő ig. száma: 7649

P.H.

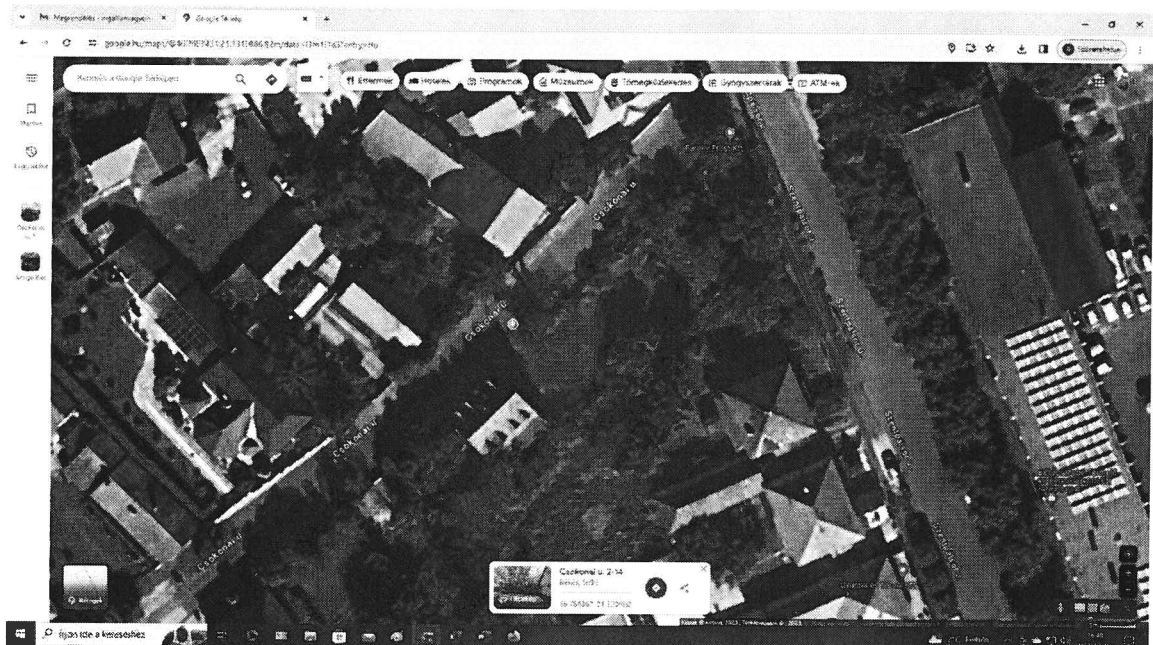
P.H.

Záradékozó:

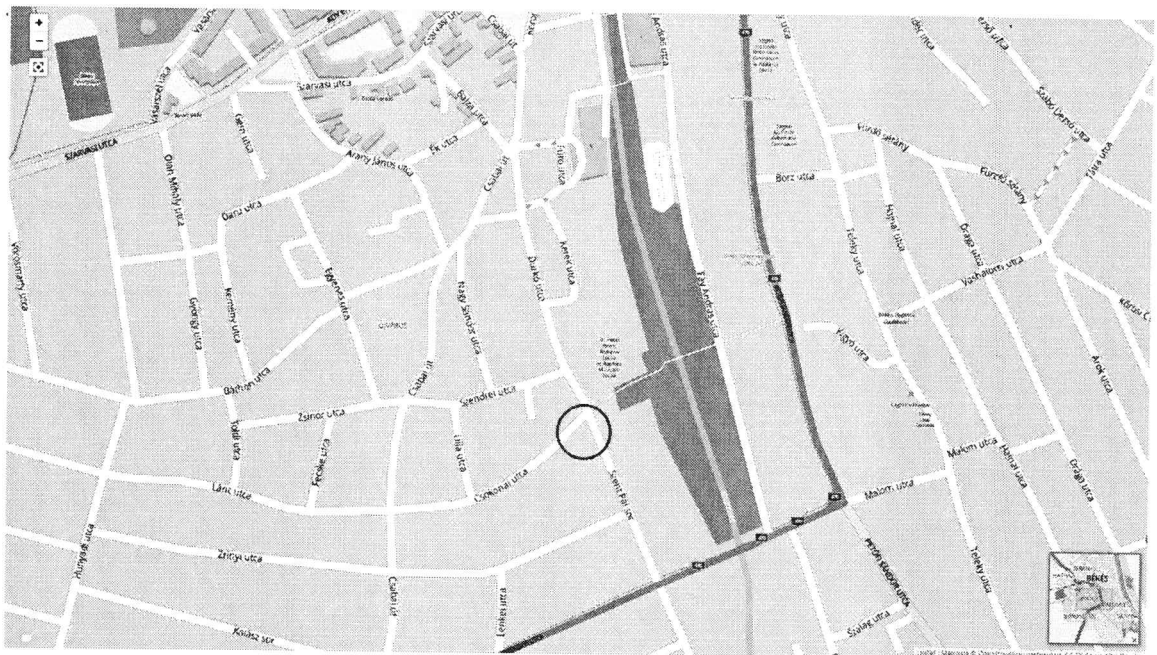
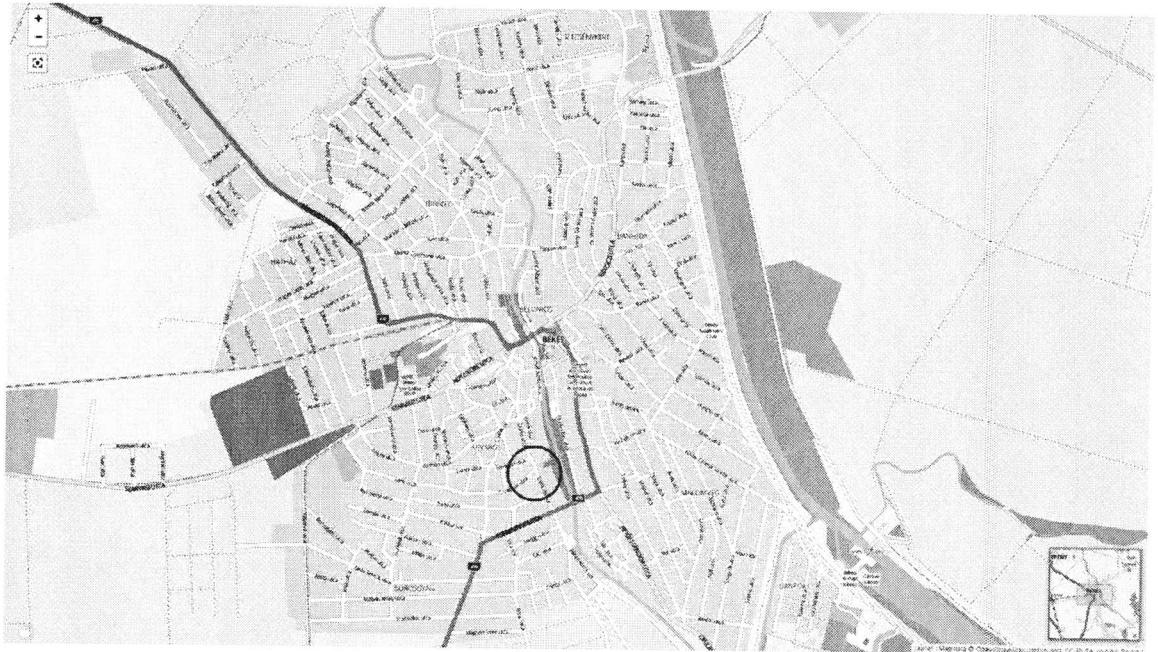
Ing. rend. min. sz.:

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



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, 2455 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	korlátozott hasznosíthatóságú telekrész közművek nélkül	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)	16	448	396	448	447	350
Telekméret (m2)	16	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 (%)						
Telekadottság (%)		-20	-20	-20	-20	-20
Szerkezet (%)						
Gépészet (%)						
Komfortfokozat (%)						
Műszaki állapot (%)						
Hasznosíthatóság (%)		-30	-30	-30	-30	-30
Elhelyezkedés (%)						
Infrastruktúra (%)						
Környezet (%)						
Egyéb:						
Összes módosítás (%)		-50	-50	-50	-50	-50
Módosított alapár Ft/m2	1 355	1 339	1 326	1 339	1 342	1 429
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	1 355					

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

21 680 Ft

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

