

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

1/12

Soponyai és Fia

Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.

Aliroda: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14. III. em. 315.

Tel: +36-76/739-050, +36-76/487-522/120, +36-30/925-1689

E-mail: zoltan@soponyai.hu



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

6050 Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze forgalmi értékének megállapításáról az esetleges értékesítési ár meghatározása céljából



A szakvélemény:

12 számozott oldalt tartalmaz

A jegyzőkönyv

3 eredeti példányban készült, melyből

2 példány a Megrendelő részére kerül átadásra

1 példány irattárba kerül

Készítette:



SOPONYAI és FIA
KER. és SZOLG. BT.

Kecskemét, Petúr bán u. 6.

Adószám: 20504953-1-03

Soponyai és Fia Kereskedelmi

Kereskedelmi és Szolgáltató

Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.

Soponyai Zoltán

ingatlanforgalmi szakértő

okl. sz: 1623/1990.

1/21/2007.

névj. sz: IVÉK-G/15/2010.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.

Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120

e-mail: zoltan@soponyai.hu

Tartalomjegyzék

- 1. Értékelési összesítő
- 2. Értékelési feladat
- 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 4. Az ingatlanok jellemzői
 - 4.1. az ingatlan elhelyezkedése
 - 4.2. a területek jellemzői
 - 4.3. az épületek jellemzői
- 5. Értékbefolyásoló tényezők
- 6. Az értékelés módszere
 - 6.1. piaci összehasonlító adatok szerinti
 - 6.2. költségalapú módszer szerinti
- 7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok
- 8. Forgalmi érték meghatározása
 - 8.1. piaci összehasonlító adatok szerinti értékmeghatározás
 - 8.2. költségalapú módszer szerinti értékmeghatározás
 - 8.3. végső becsült érték
- 9. Egyéb megjegyzések

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

3/12

1. Értékelési bizonyítvány, a legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA		
	Megnevezés, terület:	I/1. kivett beépítetlen terület	844 m ²
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
	Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Jókai u. 32.	
	Helyrajzi szám:	839/11	
3	TULAJDONVISZONYOK ÉS BEJEGYZETT TERHEK:		
	Tulajdonos:	II/3. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 32343/2/2008.01.14., jogcím: tulajdonjog bejegyzés 2315/1991.01.25.)	
	Teherlap:	III/1. önálló szöveges bejegyzés: a lajosmizsei 839/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett. (bej. hat., érk. idő: 32343/2/2008.01.14.) III/2. vezetékgig a vázrajzban meghatározott 39 m ² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02835-2/2011/MU. számú jogerős határozata alapján az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (törzsszáma: 13792679) 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66. javára bejegyezve. (bej. hat., érk. idő: 59788/2011.09.12.)	
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	forgalmi érték becslése értékesítés tárgyában, a pályázat útján történő értékesítéshez kiindulási értéke meghatározása céljából.	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:	az ingatlan egésze	
7	INGATLAN LEÍRÁSA:		
	Megközelíthetősége:	Lajosmizse város belterületén, viszonylag jól megközelíthető helyen, földút mellett található, a város központjától mintegy 720 méter távolságra.	
	Közműellátottság:	az ingatlan csatolt közművek nélküli.	
	Beépítettség:	beépítetlen.	
8	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS MÓDSZERE:		
	Értékelés elve:	összehasonlító értékadatok szerinti, valamint költségalapú értékelési módszer a 25/1997. PM rendeletben, és az EVS 2021-ben foglalt irányelvek figyelembevételével.	
	Figyelembe vett "értékesítési" időtartam:		365 nap
	Értékelés fordulónapja:		2021. november 8.
9	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:	Nettó érték:	ÁFA (27%)
	Az értékelés alá vont ingatlan becsült forgalmi értéke (per-, igény- és tehermentes állapotban, Ft):	3.858.268.-	1.041.732.-
			Bruttó érték:
			4.900.000.-

Kecskemét, 2021. november 11.


SOPONYAI és FIA
 KER. és SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petúr bán u. 6.
 Adószám: 20304953-1-03

Soponyai Zoltán
 ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
 Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
 e-mail: zoltan@soponya.hu

2. Értékelési feladat:

Lajosmizse Város Önkormányzata – 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. – képviseletében Basky András polgármester megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő), valamint a **Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság** – 6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6. – képviseletében Soponyai Zoltán, mint a társaság képviseletre jogosult tagja, vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között létrejött és a Megrendelőnél az LMKOH/13418-2/2021. szám alatt iktatott vállalkozási szerződésben foglaltak alapján a Vállalkozó feladata a Lajosmizse belterület 839/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan egésze értékbecslésének elkészítése.

A megbízás szerint a feladata az volt, hogy a vagyonértékelést készítő cég mérje fel a **6050 Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található – kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlant, majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletezettséggel annak jelenlegi piaci forgalmi értékét határozza meg, az ingatlanforgalmi szakértői véleményt készítse el.

A tájékoztatás szerint a tulajdonos az ingatlan értékesítésének, vagy egyéb hasznosításának lehetőségét vizsgálja. Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete 7.§ (2) bekezdése alapján az ingatlan értékének megállapításához külső, bejegyzett ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által készített fogalmi értékbecslés beszerzése szükséges.

Megrendelő arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az, milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

A tevékenységi körünkben eljárva, a szakma szabályai szerint végeztük el az adatok rögzítését. Az ingatlannal kapcsolatos néhány speciális szakmai kérdés korrekt megválaszolása érdekében más szakma képviselőivel is konzultáltunk a vagyonérték meghatározása során.

Lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, piaci helyzetét, a hasznosíthatóság jelenlegitől eltérő lehetőségét, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékeket.

Az épületek műszaki állapotának felmérése során diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.

Az érték meghatározása érdekében 2021. november 8. napján helyszíni szemlét tartottunk, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, illetve Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk (tulajdoni lap másolat) alapján vettük figyelembe. A helyszíni szemlén a tulajdonos képviseletében Dr. Tóth Andrea, míg az értékelő cég részéről Soponyai Zoltán volt jelen.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltunk a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet és az EVS 2021 iránymutatásaira, valamint a fent említett önkormányzati rendelethez foglaltakra, melyek az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, az európai értékelési normákról, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapításáról szól.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatok:

Tulajdonos:	II/3. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 32343/2/2008.01.14., jogcím: tulajdonjog bejegyzés 2315/1991.01.25.)	
Az értékelni kívánt tulajdoni hányad:	1/1-ed rész	
Helyrajzi szám:	Lajosmizse 839/11	
Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Jókai u. 32.	
Megnevezés és terület:	kivett beépítetlen terület	844 m ²
Teherlap:	III/1. önálló szöveges bejegyzés: a lajosmizsei 839/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett. (bej. hat., érk. idő: 32343/2/2008.01.14.) III/2. vezetékgig a vázrajzban meghatározott 39 m ² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02835-2/2011/MU. számú jogerős határozata alapján az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (törzsszáma: 13792679) 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66. javára bejegyezve. (bej. hat., érk. idő: 59788/2011.09.12.)	

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

5/12

Tulajdoni lap másolat

Nem hiteles tulajdoni lap Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét 6000, Fecske utca 25. Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/112221/2021 2021.11.04 Lajosmizse Belterület 839/11 helyrajzi szám 6050 LAJOSMIZSE Jókai utca 32. I. RÉSZ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>1. Az ingatlan adatai: mérési adatok mővelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jöv. k.fill</th> <th>alaptulaj. adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2. Kivett beépítetlen terület</td> <td align="center">0</td> <td align="center">844</td> <td align="center">0.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> II. RÉSZ 3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32343/2/2008.01.14 jogcím: tulajdonjog bejegyzés 2315/1991.01.25 jogállás: tulajdonos név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 6050 LAJOSMIZSE Városház tér 1. törzsszám: 15724612 III. RÉSZ 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32343/2/2008.01.14 Ónálló szöveges bejegyzés a lajosmizsei 839/8 hrsz-ú, ingatlan megosztásából keletkezett. 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59780/2011.09.12 Vezetéki jog A vázrajzban meghatározott 39 m2 nagyságú területet a Csongrád Nagyei Kormányhivatal Szegedi Mérésiügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZBK/MH/0-835-2/2011/MH. számú jogerő. jogosult: név: NVN DÉMÁSZ ÁRAMSZÁLLÍTÁSI KFT. törzsszám: 13792679 cím : 6724 SZÉCSED Kossuth Lajos sugárút 44-66. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra. TULAJDONILAP VÉGE	1. Az ingatlan adatai: mérési adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaptulaj. adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	2. Kivett beépítetlen terület	0	844	0.00		Nem hiteles tulajdoni lap Oldal: 1 / 1 Szektor : 53 Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
1. Az ingatlan adatai: mérési adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaptulaj. adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill							
2. Kivett beépítetlen terület	0	844	0.00								

4. Az ingatlan leírása:**4.1. Elhelyezkedés:**Lajosmizse város, mint a legszűkebb régió rövid bemutatása:

Lajosmizse a Duna-Tisza közén, Budapesttől mintegy 65 km távolságra, Bács-Kiskun megye északi részén található, mintegy 11.334 lakosú (KSH: 2018.01.01.) település. Területe 164,66 km². A város polgármestere Basky András (FIDESZ-KDNP).

A város jó környezeti adottságokkal és megfelelően kiépített infrastruktúrával rendelkezik, a főváros felől az M5-ös autópályán és az E75 fő közlekedési úton közelíthető meg. Lajosmizse a megyeszékhelytől mintegy 16 km távolságra helyezkedik el.

A jó közlekedési adottságok és a város elhelyezkedése miatt az ipar az utóbbi 15-20 évben, jelentős mértékben fejlődött, az újonnan létesült a kis és közepes beruházások, vállalkozások száma országos

összehasonlításban is magasnak mondható. A városban jelentősebb nagyságú telepített ipari üzem nincs.

A városon belül munkalehetőség a helyi vállalkozásokban, a mezőgazdasági termelésben, illetve a közszférában biztosított. A megyeszékhely, illetve a főváros viszonylagos közelsége miatt a munkaképes lakosság egy része Budapesten, illetve Kecskeméten vállal munkát.

A helyi önkormányzat jelentős nagyságú ipari területet alakított ki, lehetőség biztosítva a betelepülő vállalkozások számára.

A város infrastrukturális ellátottság hasonló kisvárosokénak megfelelő. A belterületben található utak nagyobb részben portalaníttak, az alapvető közműhálózat, víz, gáz, elektromos energia kiépítésre került, a meglévő csatornahálózat bővítés és kiépítése folyamatos. A város kiterjedt tanyavilággal rendelkező.

A város elhelyezkedése Magyarország térképén**Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése, fekvése:**

Az értékelt ingatlan város belterületén, a város központjától (Városház tér) mintegy 700 méter távolságra, jól megközelíthető helyen található, földútról érhető el, a legközelebbi portalaníttat az ingatlantól mintegy 40 méter távolságra található.

Megközelítése gyalogosan és gépkocsival egyaránt megfelelő. Távolsági buszmegálló a Dózsa György úton, az ingatlan mintegy 500 méter távolságra létesült.

Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak, valamint beépítetlen terület található. A közvetlen környezet az elmúlt időszakban került kialakításra, ennek betudhatóan a közvetlen környezetben jellemzően új családi házak találhatók.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

7/12

Az értékelés alá vont építési telekre vonatkoztatva a kiépített infrastruktúra városi viszonylatnak csak részben megfelelő.

Tágabb értelemben véve: az ingatlan mintegy 500-1000 méteres körzetében iskola, óvoda, bevásárlási, szórakozási lehetőség, közintézmények, stb. megtalálható.

Szűkebb értelemben véve: az ingatlan csatolt közművek nélküli, a városi csatornahálózat az ingatlan előtti közterületen húzódik, az egyéb közművek (gáz, víz, elektromos energia) csatolása csak hálózat kiépítésével megoldható. A közvilágítás az érintett terület előtt nem került kiépítésre. Az értékelt ingatlan előtt középvezetékű távvezeték húzódik.

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése

Városközpont,
Városház tér

Az értékelt
ingatlan.



Légi fotó

Az értékelt
ingatlan



4/2. Az ingatlanhoz tartozó terület leírása:

Az ingatlanhoz tartozó terület: **844 m²**.

A terület alakja, terepviszonyok: a terület kialakított, szabályos négyszög alakú, közúttal határolt. Az utcafront hossza és egyben a terület szélessége mintegy **20**, mélysége kb. **42,2 méter**. A terület gyakorlatilag sík, de mélyfekvésű, feltöltése szükséges.

Kerítettség: kerítetlen.

Művelés: kertépítés nem történt, a terület közepes mértékben karbantartott, kaszált, azon egy gyümölcsfa található. A fa értéket nem képvisel.

Térburkolat: nem készült.

Beépítettség: beépítetlen.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

8/12

TRT szerinti besorolási kód: a hatályos TRT szerint a terület jelöl közterülettel nem érintett és az értékelés alá vont részének besorolási kódja: **Lke-1**, ahol az

• **Lke** kertvárosias lakóterület

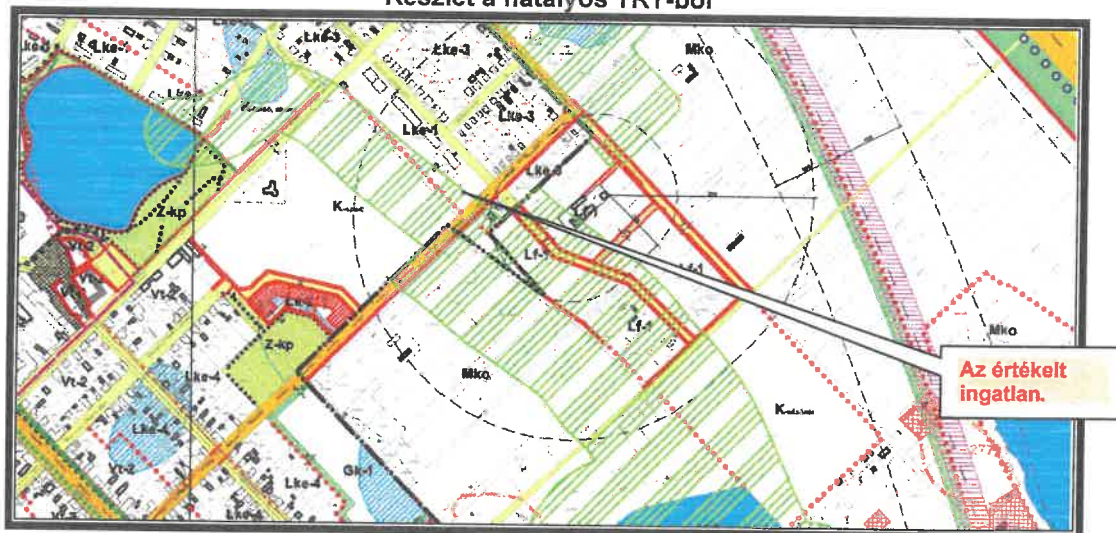
Az Lke-1 jelű övezet területén:

- Beépítési mód: **meglévő beépítéshez illeszkedő jellemzően 5 méteres előkert meghagyásával, szabadon álló**
- A beépítettség legnagyobb mértéke: **30%**.
- Építménymagasság: **legfeljebb 7,50 m.**
- Telekterület: új telek esetén min. **500,0 m²**
- A zöldfelület legkisebb mértéke: **50%**
- Hátsókert: **legalább 6 méter.**
- Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb: **20 m²:**
- A telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: **16,0 méter.**

Lajosmizse Város Önkormányzatának 2/2008. (I. 23.) rendelete a város helyi építési szabályzatáról, a beépítésre vonatkozó a 8.§ (1-2) bek. 3. pont.

Beépíthetőség: a fent leírtak alapján a terület jól beépíthető, az ingatlanra mintegy 253 m² bruttó alapterületű épület/épületegyüttes helyezhető el.

Részlet a hatályos TRT-ből

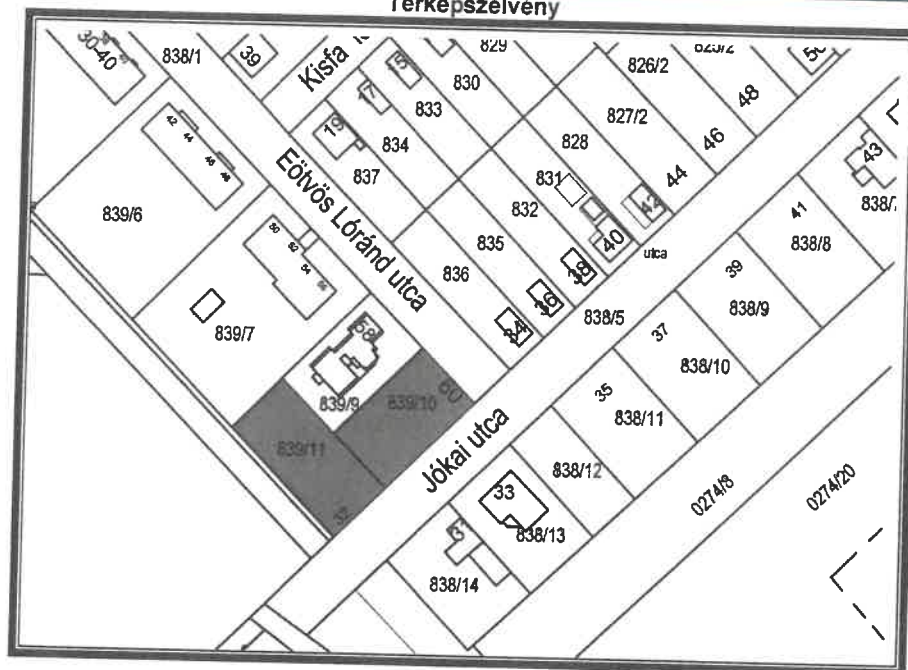


Közművek:

- elektromos ellátás:** nincs, a csatlakoztatás mintegy 40 méter hosszon hálózat építés szükséges, az értékelt telek előtt húzódó és légkábelrel kiépített középvezetű vezetékhalózat miatt a kiépítés az Eötvös Loránd utcában csak földkábelrel lehetséges.
- vízellátás:** nincs, a csatlakoztatás a fenti utcában húzódó hálózatról becsatlakozó hálózat kiépítésével lehetséges.
- gázellátás:** nincs, a csatlakoztatáshoz szintén hálózatépítés szükséges a fent leírtak szerint.
- szennyvízkezelés:** a terület csatlakoztatása nem történt meg, az értékelt terület előtti közterületen a hálózat kiépített, a terület határán szennyvízakra található, a csatlakoztatás viszonylag alacsony költséggel megoldható.
- hírközlési hálózat:** a környéken vélhetően kiépítésre került, az ingatlanra nincs csatlakoztatva.
- tűzivíz ellátás:** a közterületen kiépített.

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

Térképszelvény



Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu



5. Értékbefolyásoló tényezők:

5.1. Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan belterületi elhelyezkedése,
- a családi házas beépítés lehetősége,
- részközművesség (közcsatorna a telekhatáron).

5.2. Értékcsökkentő tényezők:

- a terület megközelíthetősége,
- a csatolt közművek hiánya,
- a közmű csatlakoztatásához a gáz, víz és elektromos hálózat kiépítésének magas költsége,
- a terület mélyfekvésű, feltöltése szükséges, a feltöltés költsége,
- a földútról lehetséges megközelíthetőség,
- a terület zsákutcában, csatorna mellett található.

6. Az értékelés módszere:

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékét ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Az érték megállapítása során a korrigált piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módszert alkalmazom.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értébecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értébecslő a használati szempontokat, a terület adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait, valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Az alaphalmaz az értékelttel összevethető, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító - földrajzi elhelyezkedés, típus - ingatlanok csoportját jelenti. A magyar gyakorlatban ezt az alaphalmazt az értékelő azért kénytelen széles körből összegyűjteni, mert nem jut hozzá a megfelelő összehasonlító adatokhoz. A nem igazságügyi szakértő értékbecslő számára az illetékhivatalok adataira nem hozzáférhető, titkos. Az eladási adatokat az eladók és vevők is egyre gyakrabban titokként kezelik. Az ingatlan értékbecslő ezért a legbiztosabb adatokat a saját gyakorlatából, adatbankjából kaphatja, ezért előnyben van a többihez képest, az az értékelő, aki ingatlanközvetítő irodát is működtet.

A konkrét ingatlan felmérését, vizsgálatát, valamint az alaphalmaz kiválasztását, elemzését követi az értékmódosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmódosító tényezők lehetnek értéket növelő és csökkentő hatásúak, esetleg ugyanazon tény egy alkalommal pozitív, máskor negatív előjelű. Bármennyire is törekedni kell a lehető legobjektívabb szempontrendszer kialakítására, ebben a munkában kikerülhetetlenül nagy jelentősége van az értékbecslő tudásának, tapasztalatainak, szubjektív értékítéleteinek. Éppen azért, mert az ingatlan rendkívül széles jogi, társadalmi hatásrendszerben létezik, az érték alakítását jelentősen befolyásoló körülmények megállapítása, a figyelembe vett tényezők szűkítése sok tekintetben az értékbecslő megítélésétől függ.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell ahhoz, hogy helyes következtetésre jussunk.

Költségalapú értékelés módszer:

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 korrigált összehasonlító értékeket szerinti értékét.

A költség alapú értékelést a *piaci alapú értékelés ellenőrzéseként*, az építés alatt lévő létesítményeknél, a *károsodott létesítményeknél*, valamint olyan speciális épületeknél, építményeknél kell alkalmazni, ahol megfelelő összehasonlító értékeket és módszert nem áll rendelkezésre.

Az újraelőállítási költség alapú értékelésnél a telek vonatkozásában a piaci összehasonlító érték, a felépítmény vonatkozásában a nettó pótlási költség alapú megközelítés összevonásával kialakított úgynevezett DRCV (Depreciated Replacement Cost Value) módszert alkalmazzuk.

Az ingatlanérték a következő képlet, illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

Ingatlanérték = (újraelőállítási érték – avulás) + telek forgalmi értéke.

Jelen értékelés során a módszer nem alkalmazható.

Hozamelvű értékelési módszer:

Jelen értékelés során, kellő összehasonlító értékeket híján ezt a módszert nem alkalmazom.

7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

- ☞ tulajdoni lap másolat és a TRT adatai,
- ☞ az ingatlan jogi, közgazdasági környezetének feltérképezése,
- ☞ információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékeket

8. Forgalmi érték:

A fenti körülmények és a rendelkezésünkre álló összehasonlító értékeket együttes és gondos mérlegelése alapján a **6050 Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található és a 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egészének jelenlegi aktuális *piaci forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:***

Az ingatlanhoz tartozó terület:

844 m²

8.1. Korrigált piaci összehasonlító módszerű értékelés:

A piaci összehasonlító módszerű érték kialakításánál mindenképpen figyelembe kell venni a hasonló műszaki tartalmú létesítményeknél kialakult értékesítési árakat, ingatlanpiaci összehasonlító értékeket, és ezt kell korrigálni a helyi ingatlanpiaci sajátosságokat tükröző korrekciós tényezőkkel, az adott ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezőivel.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Jókai u. 32. szám alatt található, 839/11 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

12/12

Összehasonlító értékadatok beépítetlen területekre (építési telkekre vonatkoztatva):

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték (értékesítési/kínálati ár Ft, év):	Terület (m ²):	Fajlagos alapérték: (Ft/m ²):
Lajosmizsén, a városközpontban társasházhoz építésére alkalmas telek. A telek beépíthetősége 30%. A villany, a víz, a gáz a telken belül, a csatorna az utcában található.	12.700.000.- kínálati ár 2021	1425	8912
Lajosmizsén, a Liszt Ferenc utcában, családi házas övezetben építési telek. A villany, a gáz az utcában, a víz és csatorna a telken belül. A telek beépíthetősége 30%.	5.900.000.- kínálati ár 2021	984	5995
Lajosmizsén, a Bodza utcában belterületi lakóövezeti építési telek. Víz, villany, gáz az utcában van, csatorna nincs a területen.	3.500.000.- kínálati ár 2021	588	5952
Lajosmizse, Ilyés Gyula utcában teljes közművel ellátott, tóra néző építési telek.	7.000.000.- kínálati ár 2021	981	7135
Lajosmizse, Borostyán utcában található, víz és villany közművel ellátott, 30%-os mértékig beépíthető építési telek.	6.500.000.- kínálati ár 2021	1053	6172
Lajosmizse belterületben, családi házas övezetben található, kerített, víz és villany közművel ellátott építési telek, portalanított út mellett, 30%-os beépítési lehetőséggel.	3.999.000.- kínálati ár 2021	800	4999
Lajosmizse, Bodza utcában, csatolt közművek nélkül (alapvető közműhálózat a terület előtti közterületen kiépített) 21 méter utcafronttal rendelkező, 30%-os mértékig beépíthető építési telek.	3.500.000.- kínálati ár 2021	588	5952

Forrás: ingatlan.com, jofogas.hu

Számított fajlagos alapérték: (8912+5995+5952+7135+6172+4999+5952)/7= **6.445. Ft/m².**

Az értékelte ingatlan módosító tényezőire – különösen a közműhálózatok kiépítésének, a terület feltörtetésének költségére, továbbá arra a tényre, hogy az összehasonlító értékadatok mindegyike kínálati ár – az összehasonlító értékadatok szerint fajlagos alapértéket 10%-os mértékben korrigálok, az értékelés során **5800.-Ft/m²** fajlagos alapértéket veszek figyelembe.

Az értékelés alá vont beépítetlen terület becsült értéke

$$Té = TA \times A$$

ahol Té = telekérték, TA = bruttó fajlagos alapár A = telek területe

$$844 \text{ m}^2 \times 5.478 \text{.-Ft/m}^2 =$$

$$4.895.200 \text{.-Ft, kerekítve}$$

4.900.000.-Ft, azaz Négymillió-kilencszázezer forint

9. Megjegyzések:

A szakvéleményben meghatározott érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltétel rendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudunk vállalni. A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészsként kezelhetők, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban a tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenység során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 365 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

K e c s k e m é t, 2021. november 11.


SOPONYAI és FIA
 KER. és SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petúr bán u. 6
 Adószám: 129304953-1-03
Soponyai Zoltán
 ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
 Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
 e-mail: zoltan@soponyai.hu