

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. november 18-i ülésére

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

Az előterjesztést készítette:

dr. Tóth Andrea
irodavezető
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. november 18-i ülésére

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről
Ikt.sz.: LMKOH/12708-7/2021.

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Lajosmizse, belterület 2388 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1349 m² területű ingatlan, mely természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található. A tárgyi ingatlan önkormányzatunk kizárólagos tulajdonába az 1997-es évben a Magyar Államtól önkormányzati tulajdonba vétel jogcímen, a 42337/2/1997.02.25. számú bejegyző határozat alapján került. A tárgyi ingatlant -annak tulajdoni lapja, valamint az Önkormányzat tulajdonszerzése alapjául szolgáló okiratok alapján - elidegenítési és terhelési tilalom nem terheli.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3.§ (1) bekezdés 18. pontja szerint **üzleti vagyon**: a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba, az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba. Tárgyi ingatlan önkormányzatunk üzleti vagyonába tartozik, továbbá az önkormányzatunk ingatlanvagyon kataszterében is forgalomképes üzleti vagyonként van nyilvántartva. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása esetében az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát **átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő **ingatlan értékesítése esetén** - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az **államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár (25 millió forint) 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított **35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával** az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan vonatkozásában jelenleg bérleti szerződés nem áll fenn.

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 5. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az **1 millió forint egyedi értéket meghaladó vagyont értékesíteni a Képviselő-testület általi kijelölést követően nyilvános árverés útján lehet.** Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán közzé kell tenni.

Az Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően az adott **vagyontárgy forgalmi értékét bejegyzett, ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által elkészített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.** Ezen értékbecslés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A tárgyi értékbecslés az értékelés alá vont ingatlan becsült forgalmi értékét 14.800.000,- Ft-ban, azaz tizennégymillió-nyolcszázezer forintban határozta meg. Önkormányzatunk ingatlanvagyon-kataszterünkben a tárgyi ingatlan összesített értéke: 3.736.063,- Ft.

A jelen pontban írtakat összefoglalva javaslom a tárgyi ingatlan értékesítésre történő kijelölését, továbbá kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a kikiáltási ár meghatározására, melynek érdekében I. számú határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény VII. fejezet az elidegenítésből származó bevételek felhasználása tekintetében az alábbiakról rendelkeznek:

„62. § (1) **Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.**

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsai szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) **Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:**

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,**
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,**
- c) városrehabilitációra,**
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,**
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,**
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,**
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,**
- h) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá**
- i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására**

használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotásra nem kötelesek.

(5) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
- b) a földrészlet megosztásával;
- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.”

II.

Tájékoztatom a Tisztelet Képviselő-testületet, hogy a Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Lajosmizse belterület 839/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 732 m² területű ingatlanra, - mely természetben 6050 Lajosmizse, Eötvös Loránd utca 60. szám alatt található – kiírt, és 2021. november 3. napján megtartott árverés eredményesen zárult, és a tárgyi ingatlan kikiáltási áron, azaz 7.500.000,- forintért elkelt.

A jelen pontban írtakat összefoglalva javaslom ezen tájékoztatás elfogadását, melynek érdekében a II. számú határozat- tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III.

Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 844 m² területű ingatlan, mely természetben 6050 Lajosmizse, Jókai utca 32. szám alatt található. A Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 844 m² területű ingatlan értékesítésére a veszélyhelyzet ideje alatt a képviselő testület tagjaival történt egyeztetés szerint szintén nyilvános árverés került kiírásra. A kikiáltási ár 5.900.000,- forint volt. A tárgyi árverés eredménytelenül zárult, tekintettel arra, hogy a Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 844 m² területű ingatlanra nem volt érdeklődő. Jelen előterjesztésem I. pontban hivatkozott jogszabályok jelen pontban is megfelelően alkalmazandóak. A Vagyonrendelet fentiekben hivatkozott 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a tárgyi ingatlant ismételen jelölje ki értékesítésre, nyilvános árverés lefolytatása céljából. A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján a Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 844 m² területű ingatlanra elkészített értékbecslés jelen előterjesztésem 2. mellékletét képezi.

Jelen pontban foglaltakat összefoglalva javaslom a tárgyi ingatlan értékesítésre történő kijelölését, továbbá kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a kikiáltási ár meghatározására, melynek érdekében az alábbi III. határozat- tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

I.
Határozat-tervezet

...../2021. (....) ÖH.

Döntés a Lajosmizse, belterület 2388 hrsz-ú, természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesítésre jelöli ki az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Lajosmizse, belterület 2388 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1349 m² területű ingatlant, mely természetben 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1.) pontban értékesítésre kijelölt ingatlan vonatkozásában a nyilvános árverés lefolytatásának alapját képező kikiáltási árat Ft-ban határozza meg.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert, hogy a nyilvános árverést kitűzze, lefolytassa és a nyertes ajánlattevővel -vagy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam elfogadó nyilatkozata esetén a Magyar Állammal- az adás-vételi szerződést megkösse, és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, intézkedéseket megtegye.

Felelős: Képviselő-testület, illetve polgármester

Határidő: 2021. november 18.

II.
Határozat-tervezet

...../2021. (....) ÖH.

Tájékoztató a Lajosmizse, belterület 839/10 hrsz-ú, természetben 6050 Lajosmizse, Eötvös Loránd utca 60. szám alatt található önkormányzati tulajdonú ingatlan eredményes értékesítéséről

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Lajosmizse belterület 839/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 732 m² területű ingatlan eredményes értékesítéséről szóló tájékoztatót elfogadja.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2021. november 18.

III.
Határozat-tervezet

...../2021. (....) ÖH.

Döntés a Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, természetben 6050 Lajosmizse, Jókai utca 32. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ismételten értékesítésre jelöli ki az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Lajosmizse, belterület 839/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 844 m² területű ingatlant, mely természetben 6050 Lajosmizse, Jókai utca 32. szám alatt található.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1.) pontban értékesítésre kijelölt ingatlan vonatkozásában a nyilvános árverés lefolytatásának alapját képező kikiáltási árat Ft-ban határozza meg.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert, hogy a nyilvános árverést kitűzze, lefolytassa és a nyertes ajánlattevővel -vagy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam elfogadó nyilatkozata esetén a Magyar Állammal- az adás-vételi szerződést megkösse, és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, intézkedéseket megtegye.

Felelős: Képviselő-testület, illetve polgármester

Határidő: 2021. november 18.

Lajosmizse, 2021. november 12.

Basky András s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

1/21

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

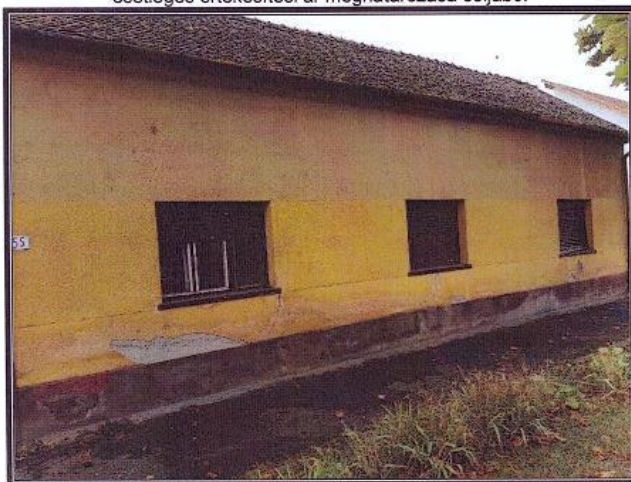
E-mail: zoltan@soponyai.hu



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi szám alatt nyilvántartott - kivett: lakóház és udvar megnevezésű – ingatlan egésze forgalmi értékének megállapításáról az esetleges értékesítési ár meghatározása céljából



A szakvélemény:

21 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: 20504353-1-03

Soponyai és Fia Kereskedelmi

Kereskedelmi és Szolgáltató

Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.

Soponyai Zoltán

ingatlanforgalmi szakértő

okl. sz: 1823/1990.

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

3/21

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

1 MEGBÍZÁS TÁRGYA																	
Megnevezés, terület:	I/1. kivett: lakóház, udvar	1349 m ²															
2 INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA																	
Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155.																
Helyrajzi szám:	2388																
3 TULAJDONVISZONYOK ÉS BEJEGYZETT TERHEK:																	
Tulajdonos:	II/3. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban a Nagyközségi Tanács ingatlan-nyilvántartáson kívüli kezelői jogán. (bej. hat., érk. idő: 42337/2/1997.02.25., jogcím: önkormányzati tulajdonba vétel)																
Teljesítés:	bejegyzést nem tartalmaz																
4 ÉRTÉKELT JOG																	
	tulajdonjog																
5 ÉRTÉKELÉS CELJA																	
	forgalmi érték becslése értékesítés tárgyában, a pályázati kiindulási érték meghatározása céljából.																
6 AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:																	
	az ingatlan egésze																
7 INGATLAN LEÍRÁSA:																	
Megközelíthetősége:	Lajosmizse város belterületén, jól megközelíthető helyen, a város főútján, a város szűken vett központjától mintegy 200-250 méter távolságra helyezkedik el, portalanított útról közelíthető meg.																
Közműellátottság:	a gáz kivételével az alapvető közművek csatolásra kerültek.																
Beépítettség:	a területen épületek bruttó beépített alapterülete összesen 203 m ² , a beépítettség 15,05%-os.																
A helyiségek hasznos alapterülete:	<table border="0"> <tr> <td>1. számmal jelölt lakás</td> <td align="right">70 m² + 9 m² pince</td> </tr> <tr> <td>2. számmal jelölt lakás</td> <td align="right">37 m²</td> </tr> <tr> <td>3. számmal jelölt lakás</td> <td align="right">32 m²</td> </tr> <tr> <td>lakáscélú helyiségek összesen:</td> <td align="right">139 m²</td> </tr> <tr> <td>garázs</td> <td align="right">21 m²</td> </tr> <tr> <td>fatároló</td> <td align="right">4 m²</td> </tr> <tr> <td>melléképület összesen:</td> <td align="right">25 m²</td> </tr> </table>			1. számmal jelölt lakás	70 m ² + 9 m ² pince	2. számmal jelölt lakás	37 m ²	3. számmal jelölt lakás	32 m ²	lakáscélú helyiségek összesen:	139 m²	garázs	21 m ²	fatároló	4 m ²	melléképület összesen:	25 m²
1. számmal jelölt lakás	70 m ² + 9 m ² pince																
2. számmal jelölt lakás	37 m ²																
3. számmal jelölt lakás	32 m ²																
lakáscélú helyiségek összesen:	139 m²																
garázs	21 m ²																
fatároló	4 m ²																
melléképület összesen:	25 m²																
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. október 1.																
9 ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:																	
	Nettó érték:	ÁFA (0%)	Bruttó érték:														
Az értékelés alá vont ingatlan becsült forgalmi értéke (per-, igény- és tehermentes állapotban, Ft):	14.800.000.-	0	14.800.000.-														

Az ÁFA kérdése tisztázandó, arról nincs tudomásom, hogy a tulajdonos a lakáscélú ingatlanok tekintetében ÁFA körbe tartozó-e.

Kecskemét, 2021. október 7.


SOPONYAI és FIA
 INGATLAN KER. és SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petúr bán u. 6.
 Adószám: 29504953-1-03
 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

2. Értékelési feladat:

Lajosmizse Város Önkormányzata – 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. – képviselőjében Basky András polgármester megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő), valamint a **Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság** – 6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6. – képviselőjében Soponyai Zoltán, mint a társaság képviselője jogosult belfeljáró, vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között létrejött és a Megrendelőnél az LMKOH/12708-3/2021. szám alatt iktatott vállalkozási szerződésben foglaltak alapján a Vállalkozó feladata a Lajosmizse belterület 2388 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, Dózsa György út 155. szám alatt található – kivett lakóház, udvar** 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 ingatlanl kapcsolatos néhány speciális szakmai kérdés korrekét megválaszolására érdekében más szakma képviselőivel is konzultáltunk a vagyonérték meghatározása során.

Lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyiltpiaci 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. október 1. 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 képviselőjében Dodonka Csaba, 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 rendeletben 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 leírása:

Tulajdonos:	III/3. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban a Nagyközségi Tanács ingatlan-nyilvántartáson kívüli kezelői jogán. (bej. hat., érk. idő: 42337/2/1997.02.25., jogcím: önkormányzati tulajdonba vétel)
Az értékelt tulajdoni hányad:	1/1-ed rész
Helyrajzi szám:	Lajosmizse 2388
Közigazgatási megnevezés:	Lajosmizse, Dózsa György út 155.
Megnevezés és terület:	kivett lakóház, udvar 1349 m ²
Teherlap:	bejegyzés nem tartalmaz.

Tulajdoni lap másolat

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap												
Nem hiteles tulajdoni lap Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét 6000, Felső utc 25.	Oldal: 1/1 Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/84981/2021 2021.09.01 Szektor : 53												
LAJOSMIZSE Belterület: 2388 helyrajzi szám 6010 LAJOSMIZSE Dózsa György út 155.													
I.R.E.S.E. 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jöv. k.fill</th> <th>alapszámú művelési terület kat.jöv</th> <th>terület ha m2</th> <th>k.fill</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>1149</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Kivett lakóház, udvar		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alapszámú művelési terület kat.jöv	terület ha m2	k.fill	0	1149	0,00			
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alapszámú művelési terület kat.jöv	terület ha m2	k.fill								
0	1149	0,00											
I.R.E.S.E. 2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érkezési idő: 42137/2/1997.02.25 jogcím: önkormányzati tulajdonbavétel jogállás: tulajdonos név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖRKÖRÖNDVIZGATA cím: 6010 LAJOSMIZSE Vasoshat tér 1. társaság: 15714612 Nagyközségi Tanács ingatlannyilvántartáson kívüli kezelői jogán													
I.R.E.S.E. NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST													
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjából került kiadásra. Mára nem használatos. TULAJDONILAP VELE													

Bizonyító erővel nem rendelkezik

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VELEMÉNY

a Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan egésze becslült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

6/21

4. Az ingatlan leírása:

4.1. Elhelyezkedés:

Lajosmizse város, mint a leqszűkebb 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

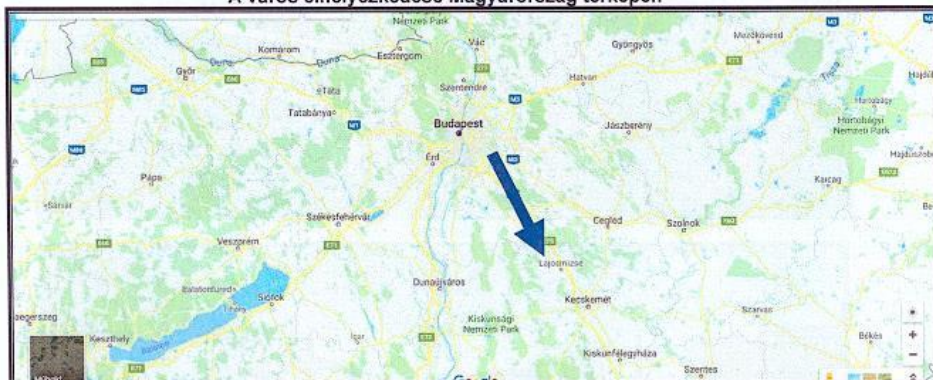
összehasonlításban is magasnak mondható. A városban jelentősebb nagyságú telepített ipari üzem nincs.

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 portalanítottak, 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 értékelte ingatlan város belterületén, a városon keresztül haladó E75-ös főút városi szakasza mellett, a Dózsa György út 155. szám alatt található, a város szűken vett központjától mintegy 200-250 méter távolságra helyezkedik el. Az ingatlan jól megközelíthető helyen fekszik, portalanított útról érhető el. A megközelítés gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel egyaránt megfelelő, a legközelebbi távolsági buszmegálló az ingatlantól mintegy 200 m távolságra létesült.

Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak, vállalkozási és vendéglátás céljára alkalmas létesítmények, bevásárló központ, benzinkút, stb., kissé távolabb a városközpont található.

Soponyai és Fia Koroskedelmi 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: zoitan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

7/21

A kiépített infrastruktúra városi viszonylatnak megfelelő.

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

Szűkebb értelemben véve: az ingatlan a gáz kivételével az alapvető közműekkel ellátott, portalanított út és járda mellett található. A közművek leírása későbbi fejezetben történik. Az ingatlanra közvetlen lehajtás a főútról engedélyezett.

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése



Légi fotó



Utcakép



Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petür 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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

8/21

4/2. Az ingatlanhoz tartozó terület leírása:

Az ingatlanhoz tartozó terület: **1349 m²**.

A terület alakja, terepviszonyok: a terület kialakított, szabályos négyszög alakú, közúttal határolt. A bejárat az E75-ös útra nyíló, a közvetlen lehajtás engedélyezett. A terület utcafrontja mintegy **19 méter**, mélysége kb. **71 méter**. A terület sík.

Kerítettség: a terület az utcai fronton beépített, egyebekben kerített. Az utcafront falazott oszlopok között elhelyezett 4 méter széles, acélszerkezetes, acéllemez borítással ellátott, kétszárnyas kapu készült. Az ingatlanhoz tartozó jobboldali telekhatára mintegy 12 méter hosszon beépített, kerítésszakasz ezen a részen kb. 78 méter. A kerítés betonsávalappal épített, acéloszlopokra elhelyezett drótfonattal. A hátsó kerítés ingatlanhoz tartozó hossza mintegy 7,5 méter, a kerítés beton sávalappal, acélszerkezettel készült, deszkázott borítással ellátott. A kerítésszakaszok jó állapotúak, megépítésük vélhetően a hátsó telekhatár tulajdonosa, valamint jobboldali telekhatár a Penny Market által történt, így a kerítések értéke külön tételen az értékelésben nem szerepel. A kapu rossz állapotú, így külön tételen ezt sem szerepeltetem.

Művelés: kertépítés nem történt, a terület rendezetlen, elhanyagolt, a hátsó területrészt kaszált. Az udvari részen értéktelen fák találhatóak.

Térburkolat: saját levében simított beton, valamint téglaburkolat készült. A burkolat felülete mintegy 60 m². A burkolat mindenütt töredezett, rossz állapotú, bontása szükséges, nem értékelhető.

Beépítettség: a beépítés hézagosan zártsorú, a két lakás magában foglaló épület az utca frontjára és a jobboldali telekhatárra épült, a 3-as lakást magában foglaló épület és az ezzel egybeépített garázs az udvari részen, a terület jobboldali határán helyezkedik el, a fatároló a baloldali telekhatárra épült. A beépített bruttó alapterület mintegy **203 m²**, a beépítettség kb. **15,05%-os**.

TRT szerinti besorolási kód: a hatályos TRT szerint a terület jelöl közterülettel nem érintett és az értékelés alá vont részének besorolási kódja: **Lk-2**, ahol az

- **Lk** **kisvárosias lakóterület**

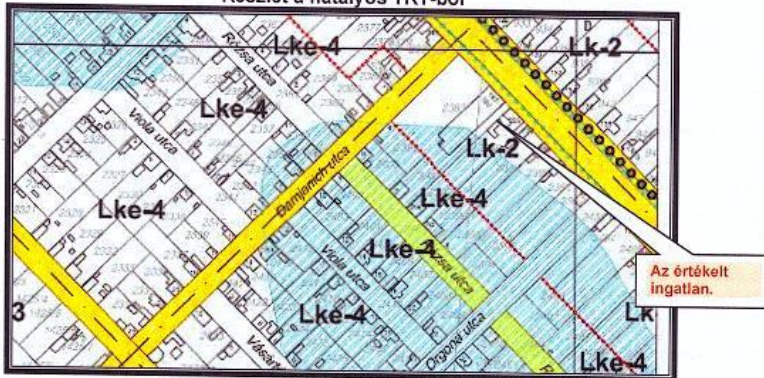
Az Lk-2 jelöl övezet területén:

- a) Beépítés: **közterületi határvonalon és zártsorú**
- b) A beépítés mértéke: **max. 40%**.
- c) Építménymagasság: **min. 4,50 – max. 6,50 m**.
- d) Telekterület: új telek esetén **min. 400,0 m²**

Lajosmizse Város Önkormányzatának 2/2008. (I. 23.) rendelete a város helyi építési szabályzatáról, a beépítésre vonatkozó a 7.§ (1) bek. 3. pont.

Beépíthetőség: a fent leírtak alapján a terület – a meglévő épületek elbontását követően intenzíven beépíthető, a területre mintegy 540 m² bruttó alapterületű épület/épüleategyüttes helyezhető el. A terület alakjánál, elhelyezkedésénél fogva véleményem szerint a beépítési lehetőség teljes mértékben nem, vagy nehezen használható ki.

Részlet a hatályos TRT-ből



Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petür 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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

9/21

Közművek:

- **elektromos ellátás:** a városi hálózatról csatlakoztatott, önálló mérőórákkal.
- **vízellátás:** a városi hálózatról csatlakoztatott, önálló főmérővel, almérők beszereléséről nincs tudomásom.
- **gázellátás:** nincs, a hálózat az ingatlan előtti közterületen kiépített, a csatlakoztatás viszonylag alacsony költséggel megoldható.
- **szennyvízkezelés:** a keletkezett kommunális szennyvíz tisztítóaknán és belső kiépített hálózaton keresztül a városi közcsatornába kerül elvezetésre.
- **hírközlési hálózat:** a környéken kiépítésre került, az épületbe nincs csatlakoztatva.
- **tűzvíz ellátás:** a közterületen kiépített.

4.3. Az ingatlanon található épületek bemutatás, rövidített műszaki leírása:

Az ingatlanon található épületek kora mintegy 70-80 éves re tehető. Az utcafronton elhelyezkedő lakóház eredetileg egy lakás foglalt magában, a lakás a későbbiek folyamán két udvari bejárati lakássá lett alakítva. Az udvaron elhelyezkedő lakás vélhetően megvolt melléképületből került kialakításra.

A melléképülethez toldott garázs kora mintegy 50-60 évesre tehető.

Az épület szerkezetiileg gyakorlatilag azonosok, így az értékelés külön leírást az épületekről nem tartalmaz.

Az épületek egy lakószintes kivételben készültek, az utcafronton elhelyezkedő épület lapostetős kialakítású, az épületek felett magastető készült. Az építési mód hagyományos.

Az épületek – a faskamra kivételével – az ingatlan-nyilvántartás térképi nyilvántartásában feltüntetésre kerültek.

Szerkezet	
Alapozás:	tégla sávalap készült. Az alaptest állapota mindkét épületnél közepes, összességében megfelelő, azonban a felmenő falazatnál látható repedések utalhatnak szerkezeti meghibásodásra is. Az alaptest egy része a pince falazata is. Az alapozás mindkét épületnél 45-ös alapozási vastagsággal épült.
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nem készült, vagy avult, a falazat erősen felvizesedett, ennek következtében a falazatnál nagymértékű károsodás nyomai láthatók.
Pince:	az utcafronton épített épület egy része alatt pince készült, aljzata földes, a lejárati a kamra helyiségből nyíló, csapóajtón keresztül, a levezető lépcső fából készült. A pince technoszigetelés nélküli, viszonylag száraz, tárolásra alkalmas.
Falazat:	az épületek vegyes falazással, harántfalas építési móddal épültek, nagyobb részben vályogból, kisebb részben téglából. A toldalékként épített garázs falazata kisméretű téglá. A belső válaszfalak szerkezete a főfalakkal azonos, illetve az átalakításoknál történt térelhatárolások kisméretű téglából, vagy válaszfallal téglából épültek. A falazat összességében állékony, azonban a látható repedések utalhatnak szerkezeti meghibásodásra. A falazat az épületeken belül mindenütt simított vakolattal ellátott és a helyiség felsorolásban leírtak szerint burkolt, adódnak.
Födém:	a pince felett monolit vb födém készült, egyebekben az épületek födém szerkezete borított fagerendás, deszkázott borítással, nádstukatúrral és simított vakolattal ellátott mennyezettel. A födém szerkezetek állapota közepes, kisebb mértékű behajlások és repedések láthatók, azonban ezek a hibák nagyobb szerkezeti károsodásra nem utalnak.
Padlás	a padlástér üres, aljzata saralt, beépítésre nem, tárolásra is csak korlátozott mértékben alkalmas.
Tetőszerkezet:	az utcafronton épített épületnél az alapterületet követő kombinált nyeregterető készült, a tetővégeknél ormfalakkal, a bejárat felett az főtetőhöz csatlakoztatott nyeregterető kiugrással, ezen a részen alacsonyabb gerinccel. Az udvari melléképület egy egységes nyeregterető készült, ormfalazat lezárással. A tetőszerkezet fából épített, az utcai épületnél szimpla székállással, ácsolt és csavaros kötéssel a keresztgerendákra támasztva. Az udvari épületnél a tetőszerkezet azonos azzal, hogy a tető vélhetően székállás nélküli épült. A garázs feletti tető egy egységes, azonos szerkezetű, teljes kontyolással készült. A tetőszerkezetek állapota rossz, általános és teljeskörű javítás, vagy csere indokolt, a szerkezet erősen korrodált.

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becslött forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

10/21

Héjazat:	cserépfedés készült, küpcserépes lezárással, párazáró fólia nélkül. A héjazat régi, avult, rossz állapotú, cseréje indokolt, nagyobb mértékű hiány az épületeken belül jelentős mértékű beázás nyomai nem láthatók. Az utcafronton található épület fedése „kisszegedi”, az udvari épületek fedése hagyományos égetett szalagcserép. A fatároló fedése eternit hullámpala.
Csapadékvíz elvezetés:	mindhárom épület csapadékvíz elvezetése szabadkifolyású, a területre helyi szikkasztással megoldott. A csatornák horganyzott lemezből készültek, erősen korrodáltak, állapotuk rossz.
Kémény:	falazott kivételben épített két-, és egykürtös kémények készültek. A kémények beléscsővezetés nélküliek, állapotuk rossz, javításuk szükséges.
Homlokzati felületkezelés:	a lábazat mindhárom épületnél cementsimítással ellátott, lábazati festékekkel fedett, a falazat simított vakolat, kültéri festékekkel fedve, vagy meszelve. A homlokzati felületkezelés állapota rossz, a kor követelményeinek megfelelő, teljeskörű javítás szükséges a vakolat leverésével. A homlokzatnál az elhanyagoltság és a talajnedvesség miatt nagyobb mértékű károsodások láthatók.
Nyílászáró szerkezetek:	faszerkezetes, kapcsolt gerébtokos ablakok és ajtók kerültek beépítésre a helyiség felsorolásban leírtak szerint. A nyílászárók erősen vetemedettek, egyes helyeken hiányosak, kivétel nélkül rossz állapotúak, cseréjük indokolt lenne. A külső nyílászárók hőtechnikai értéke a vonatkozó szabványban foglaltaknak nem megfelelő.
Aljazatburkolatok:	a helyiség listában leírtak szerinti, mindenütt rossz állapotban. A burkolatok a kor követelményeinek nem felelnek meg, cseréjük indokolt.
Falazatburkolatok:	szintén a helyiség felsorolásban leírtak szerinti. A falazat burkolatok általános állapota rossz, átfogó és teljes körű felújítás szükséges.
Gépezet:	
Elektromos ellátás:	az elektromos áram az épületekbe csatlakoztatott, önálló mérőórákkal. Az épületen belül a vezetékek a falban, vélhetően csővezetve kerültek elhelyezésre. A szerelvények állapota rossz, a helyiségek mesterséges megvilágítása rossz állapotú, hagyományos lámpatestekkel biztosított. Az áramellátás általános és teljes körű javítása szükséges a szerelvények cseréjével. Az áramellátás az érintésvédelmi szabványban foglaltaknak vélhetően nem megfelelő.
Vízellátás:	a városi hálózatról csatlakoztatott önálló mérőórával, az épületekbe bevezetésre került. A vezetékek a falban, illetve a falon kívül kerültek elhelyezésre. Önálló almrők beszereléséről nincs tudomásom. Víztételi lehetőség a három fürdő helyiségben kiépített. A szerelvények rossz, gyakorlatilag használhatatlan állapotúak, a vízszolgáltatásról a helyiségekben nem volt meggyőződni.
Gázellátás:	nincs.
Szennyvízkezelés:	a keletkezett kommunális szennyvíz belső kiépített hálózaton keresztül a városi csatornahálózatba kerül elvezetésre.
Melegvíz ellátás:	az 1. és 2. jelű lakásban hőtárolós, elektromos üzemű bojlerokről megoldott. A vízmelegítők rossz állapotúak, avultak, működésükről nem volt meggyőződni.
Kábel TV, internet:	nincs.
Fűtés:	a lakások egyedi módon fűthető, az 1 számú lakás konyhájában egy szilárdtüzelésű kályha található, a másik két lakás fűtés nélküli.

Összegezve: az ingatlanon található épületek rossz, gyakorlatilag bontásra érett műszaki állapotúak, a felújításuk jelentős költséggel jár. A lakások félkomfortosak, jelenlegi állapotukban csak szükséglakás céljára alkalmasak. A garázs rossz, de szükség esetén használható. A felépítmények értéke csekély értéket gyakorlatilag csak telek képvisel.

Helyiséglista:

1. számmal jelölt lakás:

1.	szoba	21,48 m ²	ajzata ragasztott parketta szegéllyel, falazata festett. A helyiség természetes megvilágítását egy és kétszárnyas, dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtószárny hiányzik.
2.	szoba	15,67 m ²	ajzata és falazata az előzővel azonos. A helyiség természetes megvilágítása háromszárnyas, dupla üvegezéssel és rolóval ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtó egyszárnyas, üvegezett.

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becslült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

11/21

3.	konyha	16,89 m ²	aljzata simított beton, falazata festett, részben tapétával burkolt és 4 m ² felületen csempezett burkolattal ellátott. Az udvarra nyíló bejárati ajtó egyszárnyas, üvegezett, a helyiség természetes megvilágítását kétszárnyas, dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja. A helyiségben egy szilárdtüzelésű kályha található.
4.	fürdőszoba	7,68 m ²	aljzata metlachi lábazattal, falazata 1,70 méter magasságig körben csempezett, felette festett. A helyiség természetes megvilágítását egyszárnyas, eredetileg dupla üvegezéssel (a belső szárny hiányzik) ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtó egyszárnyas, teli. A helyiségben beépített kád, mosdókagyló, tartályos öblítésű WC, valamint bojler található.
5.	kamra	5,61 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata festett. A helyiségben került kialakításra a pince lejáró, csapóajtóval. A helyiség természetes megvilágítását egyszárnyas, szimpla üvegezéssel ellátott ablak és szellőző biztosítja, a bejárati ajtó egyszárnyas, teli.
6.	pince	8,61 m ²	aljzata földes, falazata meszelt. Szellőző, acélkeretes ablakok kerültek beépítésre, a megközelítés falépcső keresztül a kamrából megoldott.
7.	közlekedő	2,67 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata műanyag lambéria burkolattal ellátott és festett. Ablak nem került beépítésre, a bejárati ajtó egyszárnyas, teli.
Összesen		70,00 m²	
+ pince kerekítve:		9,00 m²	

2. számmal jelölt lakás:

1.	előszoba	6,04 m ²	aljzata cementlap mosólábazattal, falazata festett, illetve 2 m ² felületen csempezett burkolattal ellátott. A bejárati ajtó kétszárnyas, üvegezett, felülvilágítóval készült.
2.	konyha	8,08 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata festett. A helyiség természetes megvilágítását kétszárnyas, dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtó egyszárnyas, üvegezett. A helyiség nincs berendezve.
3.	szoba	19,01 m ²	aljzata ragasztott parketta, falazat festett. A helyiség természetes megvilágítását háromszárnyas, dupla üvegezéssel és rolóval ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtó szárnya hiányzik.
4.	fürdőszoba	3,73 m ²	aljzata kerámia burkolólap, falazata 2 méter magasságig körben csempezett, felette festett. A helyiség természetes megvilágítását dupla üvegezéssel ellátott világítóablak biztosítja, a bejárati ajtó egyszárnyas, teli. A helyiségben beépített fürdőkád, mosdókagyló, tartályos öblítésű WC, valamint bojler található.
Összesen,		36,86 m²	
kerekítve:		37 m²	

3. számmal jelölt lakás:

1.	fürdő és WC	7,56 m ²	aljzata metlachi, falazata a tusolónál és WC-nél csempezett, egyebekben festett. Az udvarra nyíló ajtó egyszárnyas, üvegezett, a szomszédos helyiség felé ajtószárny nincs. A helyiség természetes megvilágítását kétszárnyas, dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja. A helyiségben épített zuhany, mosdókagyló és tartályos öblítésű WC található.
2.	konyha	10,91 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata festett. A helyiség természetes megvilágítását kétszárnyas, eredetileg dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja, a belső ablakszárnyak hiányoznak, a bejárati ajtó egyszárnyas, teli kémelelő ablakkal ellátott. A helyiség nincs berendezve.
3.	szoba	13,04 m ²	aljzata ragasztott műpadló, falazat festett. A helyiség természetes megvilágítását két, kétszárnyas, dupla üvegezéssel ellátott ablak biztosítja, a bejárati ajtó szárnya hiányzik.
Összesen,		31,51 m²	
kerekítve:		32 m²	

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egészé becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

12/21

Garázs és árnyékszék:

1.	garázs	20,65 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata festett. A helyiség természetes megvilágítását két, kétszárnyas, faszerkezetes ablak biztosítja, a bejárati ajtó kétszárnyas, acélszerkezetes, acéllemez borítással ellátott.
2.	árnyékszék	1,00 m ²	romos, a garázs épület mellett található, falazott féltetős.
Összesen, kerekítve:		21,65 m² 22 m²	

Fatároló:

1.	tároló	4,32 m ²	aljzata saját levében simított beton, falazata vakolatlan, féltetős, egyszárnyas ajtóval. Állapota rossz, bontásra érett.
Összesen, kerekítve:		4,32 m² 4 m²	

Helyiség összesítő:

Helyiségcsoport megnevezés	Hasznos alapterület (m ²)
Főépület	
1 jelű lakás	70
2 jelű lakás	37
Összesen:	107
Melléképület, 3 jelű lakás	32
Garázs és árnyékszék	22
Fatároló	4
1 lakás alatti pince	9
Összesen:	174

A helyszíni bejárás időpontjában készített fényképek

Külső felvételek



utcai homlokzat és bejárat



utcai homlokzat (részlet)



tisztító- és vízóra akna

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petür 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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar
megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

13/21



udvari homlokzat (1 sz. lakás bejárata)



udvari homlokzat (2 sz. lakás bejárata)



udvari homlokzat (részlet)



3 számmal jelölt lakás



3-aslakás és garázs udvari homlokzat



garázs és árnyékszék



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

INGÁTLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

14/21



udvarrészet és udvari homlokzat



hátsó kert



udvari homlokzat és villanyóra

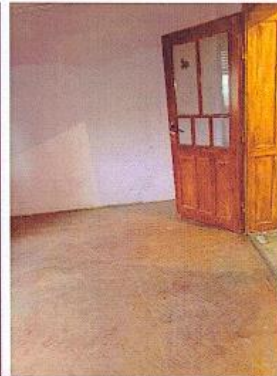
A helyiségekről készített fényképek
1 számú lakás



pince



szoba



szoba



konyha



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

INGÁTLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

15/21



közlekedő



kamra

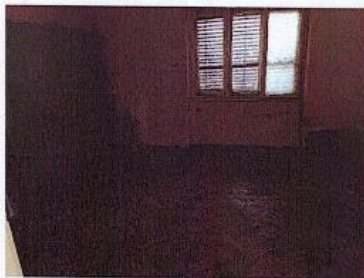


fürdőszoba



fürdőszoba

2 számú lakás



szoba



konyha

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

16/21



fürdőszoba



előszoba

3 számú lakás



szoba

konyha

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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

17/21



konyha



fürdő helyiség



5. Értékbefolyásoló tényezők:

5.1. Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége és környezete,
- az intenzív beépítés lehetősége,
- az ingatlan infrastrukturális ellátottsága,
- a városközpont közelsége,
- közvetlenül biztosított lejáró a főútról,
- a terület kerítettsége.

5.2. Értékcsökkentő tényezők:

- a terület utcafrontjának hossza,
- a gáz közmű hiánya,
- az épületek műszaki állapota, komfortfokozata, gyakorlatilag a bontásra érett állapot.
- az általános elhanyagoltság.

6. Az értékelés módszere:

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

- a piaci összehasonlító értékadatok 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 értékbecslések 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 adásveteli ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékbecslő 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.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petür 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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egészére becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

18/21

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 értékkel összehasonlítható, 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 értékmodosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmodosító 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 ezért 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 értékmodosító 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 értékadatokat 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 értékadat valamint módszer 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.

Hozamelvű értékelési módszer:

Jelen értékelés során, a kellő összehasonlító értékadat 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 értékadatokat

8. Forgalmi érték:

A fenti körülmények és a rendelkezésünkre álló összehasonlító értékadatokat együttes és gondos mérlegelése alapján a **6050 Lajosmizse, Dózsa György út 155.** szám alatt található és a **2388** helyrajzi számon nyilvántartott – kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan egészének jelenlegi aktuális **piaci forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:**

Az ingatlanhoz tartozó terület:	1349 m²
A lakáscélú helyiségek hasznos alapterülete:	139 m²
Nem lakás célú helyiségek hasznos alapterülete (az 1 számú lakás alatti pincével):	35 m²

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, Dózsa György út 155. szám alatti található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becslült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából
19/21

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 értékénél és csökkentő tényezőivel.

Összehasonlító adatok belterületi családi házas beépítésű ingatlanokra vonatkoztatva:

Hasonló típusú, gyakorlatilag bontásra érett felépítményekkel ellátott ingatlanokról összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, ezért a belterületi családi házas beépítésű ingatlanok értékesítési/kínálati árainak összehasonlító adatait vizsgáltam, az értékelt ingatlan alapértékének megállapításánál a terület nagyságára, az épületek hasznos alapterületének nagyságára, valamint az épületek műszaki állapotára figyelemmel alkalmazom a korrekció mértékét.

Összehasonlító értékek:

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték (értékesítési/kínálati ár Ft, év):	Alapterület (m2):	Fajlagos alapérték: (Ft/m2)
Lajosmizse városközponttól távol, a város szélén elhelyezkedő, 2 szobás, összkomfortos, átlagos műszaki állapotú családi ház, a hozzátartozó 1066 m ² nagyságú, körben kerített, közművekkel ellátott területtel.	15.000.000.- kínálati ár 2021	1066 nm (telek) 90 nm (ház)	166.667.-
Lajosmizsén a központban 1950 előtt épült, négy és két felszobás, részben felújított családi ház, melléképületekkel. A fűtés kályhával és klímával megoldott.	18.500.000.- kínálati ár 2021	1840 nm (telek) 126 nm (ház)	146.825.-
Lajosmizsén a központban felújított kétrendbeli, hatszobás, téglalapítású, családi ház. A fűtés gázcirkó és padlófűtés. A ház alatt pince található.	43.900.000.- kínálati ár 2021	900 nm (telek) 145 nm (ház)	302.758.-
Lajosmizsén, a Dankó Pista utcában földszintes, három szobás, felújított téglából és vályogból épült családi ház. A fűtés gázkonvektorral megoldott. A ház alatt pince található.	35.000.000.- kínálati ár 2021	4068 nm (telek) 154 nm (ház)	227.272.-
Lajosmizsén, a Bajza utcában újszerű, 2001 és 2010 között épült, nyolcszobás, duplakomfortos, magas műszaki kialakítású kétszintes családi ház. Fűtése gázcirkó és cserépkályha.	64.900.000.- kínálati ár 2021	1300 nm (telek) 320 nm (ház)	202.812.-

Forrás: ingatlan.com, ingatlanbazar.hu

Számított fajlagos alapérték: (166.667+146.825+302.758+227.272+202.812)/5= 209.266. Ft/m².

Az értékelés alá vont ingatlan jellemzőire különös tekintettel

- **egyfelől** az épületek korára és általános műszaki (bontásérett) állapotára, az esetleges felújítás jelentős mértékű költségére, a lakások komfortfokozatára, az összehasonlítás alapját képező ingatlanhalmaz kínálati áraitra, mint értékcsökkentő tényezőkre,
- **másfelől** az ingatlanhoz tartozó terület nagyságára, az ingatlan elhelyezkedésére, valamint a jó megközelíthetőségre, mint értékemelő tényezőkre,

a forgalmi érték megállapítása során az átlagolt fajlagos alapértéket, 50%-os mértékben korrigálok, az érték megállapítása során **104.633.-Ft/m²** alapértéket veszek figyelembe.

Becsült bruttó forgalmi érték = a lakáscélú helyiségek hasznos alapterülete x korrigált fajlagos alapérték.
 $139 \text{ m}^2 \times 104.633 \text{ Ft/m}^2 = 14.543.987 \text{ Ft, kerekítve}$

14.500.000.-Ft, azaz Tizennégymillió-ötszáz ezer forint

Az ingatlan vélhetően alanyi ÁFA mentes.

8.2. Költségalapú módszer szerinti értékelés:

Az ingatlan értékének meghatározása során a terület értékének összehasonlító érték adatait figyelembevételel megállapított értéke mellett meg kell határozni az épületek és egyéb építmények amortizált újraelőállítási értékét.

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, Dózsa György út 155. szám alatti található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becsült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

20/21

A költségalapú érték megközelítés esetén a fenti ingatlan értéke az alábbiak szerint határozható meg:

Lakáscélú helyiségeket magában foglaló épületek:

Hasznos alapterület	139 m ²
Műszaki fizikai avultság:	- 75 %
Funkcionális avulás:	- 15 %
Környezeti avulás:	- 0 %
Értéksökkentés összesen:	- 90 %
Bruttó újraelállítási költség:	320.000.- Ft/m ²
Fajlagos műszaki értéke:	32.000.- Ft/m ²
Becsült műszaki (pótlási) értéke:	4.448.000.-Ft

Melléképületek és pince:

Hasznos alapterület	35 m ²
Műszaki fizikai avultság:	- 80 %
Funkcionális avulás:	- 0 %
Környezeti avulás:	- 0 %
Értéksökkentés összesen:	- 80 %
Bruttó újraelállítási költség:	150.000.- Ft/m ²
Fajlagos műszaki értéke:	30.000.- Ft/m ²
Becsült műszaki (pótlási) értéke:	1.050.000.-Ft

Építési telkekre vonatkozó összehasonlító értékek:

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték (értékesítési/kinálási ár Ft, év):	Alapterület (m ²):	Fajlagos alapérték: (Ft/m ²):
Lajosmizse új építésű részén, jól megközelíthető helyen található, közműves, kerítetlen építési telek, engedélyes tervvel.	7.500.000.- kinálási ár 2021	549 nm	13.661.-
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.- kinálási ár 2021	1425 nm	8.912.-
Lajosmizsén, a Liszt Ferenc utcában, családi házaz övezetben építési telek. A villany, a gáz az utcában, a víz és csatorna a telken belül. A telek beépíthetősége 30%.	5.900.000.- kinálási ár 2021	984 nm	5.995.-
Lajosmizsén, a Bodza utcában belterületi lakóövezeti építési telek. Víz, villany, gáz az utcában van, csatorna nincs a területen.	3.500.000.- kinálási ár 2021	588 nm	5.952.-

Forrás: ingatlan.com,

Számított fajlagos alapérték: (13.661+8.912+5.995+5.952)/4= **8.630. Ft/m²**.

A közművekkel ellátott, kerített terület értékének meghatározása:

$$Té = TA \times A$$

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

$$1349 \text{ m}^2 \times 8.630 \text{.-Ft/m}^2 = \mathbf{11.641.870.-Ft}$$

Becsült érték:

Fé = É + Té = 4.448.000.-Ft + 1.050.000.-Ft + 11.641.870.-Ft = 17.139.870.-Ft, kerekítve:

17.100.000.-Ft, azaz Tizenhétmillió-százezer forint

Az ingatlan vélhetően alanyi ÁFA mentes.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Btől 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, Dózsa György út 155. szám alatt található, 2388 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan egésze becslült forgalmi értékének megállapításáról az értékesítési ár meghatározása céljából

21/21

8.3. Végső becslült forgalmi érték:

Módszer megnevezése	Becslült érték (Ft)	Súlyozás %	Érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	14.500.000.-	90	13.050.000.-
Költségalapú értékelési módszer	17.100.000.-	10	1.710.000.-
Egyeztetett érték			14.760.000.-

Egyeztetett, becslült értéke és pályázatás esetére a javasolt pályázati kiinduló ára:

14.800.000.-Ft, azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer 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 becslült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget 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 nappal határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Kecskemét, 2021. október 7.


SOPONYAI és FIA
 KER. és SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petőfi u. 6.
 Adószám: 2380-953-1-03
 Soponyai Zoltán
 ingatlanforgalmi szakértő

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

