

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

1/14

Soponyai és Fia

Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

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, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² kiterjedésű beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról



A szakvélemény:

14 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

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 ingatlan jellemzői
 - 4.1. az ingatlan elhelyezkedése
 - 4.2. a terület jellemzői
- 5. Értékbefolyásoló tényezők
- 6. Az értékelés módszere
 - 6.1. piaci összehasonlító adatok szerinti
- 7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok
- 8. Forgalmi érték meghatározása
 - 8.1. piaci összehasonlító adatok szerinti érték meghatározás
 - 8.2. a bérleti díj meghatározása a becsült forgalmi érték alapulvételével
- 9. Egyéb megjegyzések

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a **6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29.** szám alatt található, **841/6** helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

3/14

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

1.	MEGBÍZÁS TÁRGYA:		
	Megnevezés, terület:	I/1. kivett sporttelep 9585 m²	
2.	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
	Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29.	
	Helyrajzi szám:	841/6	
3.	TULAJDONVISZONYOK ÉS BEJEGYZETT TERHEK:		
	Tulajdonos:	II/1. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.02.17., eredeti hat., érk. idő: 47729/2/2012.05.08., jogcím: eredeti felvétel, 2315/1991.01.25.)	
	Teherlap:	III/1. önálló szöveges bejegyzés: a 841/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során került kialakításra, változatlan tulajdoni állás mellett, a 16/1762/2013 számú vázrajznak megfelelően. Határozatszám: 31962/6/2014. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.02.17.) III/2. vezetékjog a vázrajzban meghatározott 99 m² 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, Pulcz u. 44. javára bejegyezve. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.2.17., eredeti hat., érk. idő: 47729/2/2012.05.08.)	
4.	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5.	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	forgalmi érték becslése az ingatlan valós piaci értékének meghatározása céljából.	
6.	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:		az ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada, mely a természetben a sporttelep Mizsei utca felőli részén elhelyezkedő 1000 m² kiterjedésű beépítetlen területre sz.
7.	INGATLAN LEÍRÁSA:		
	Megközelíthetősége:	Lajosmizse város belterületén, a városközpontjához közel, jól megközelíthető helyen, portalanított út mellett található.	
	Közműellátottság:	az ingatlanra az alapvető közművek csatlósra kerültek, az értékelte területre csatlakoztatott közművek nélküli.	
	Beépítettség:	az értékelés alá vont ingatlanrész beépítetlen.	
8.	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS MÓDSZERE:		
	Értékelés elve:	összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer a 25/1997. PM rendeletben, és az EVS 2025-ben foglalt irányelvek figyelembevételével.	
	Figyelembe vett "értékesítési" időtartam:	365 nap	
	Értékelés fordulónapja:	2025. április 28.	
9.	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:		Becsült forgalmi érték (Ft):
			Nettó érték:
	Az értékelés alá vont ingatlanhányad jelenlegi állapot szerinti becsült forgalmi értéke (per-, igény- és tehermentes állapotban):		27.480.315.-
	Az értékelés alá vont ingatlanhányad becsült forgalmi értéke a közművesítés feűtételével (per-, igény- és tehermentes állapotban):		29.685.039.-
			ÁFA (27%)
			7.419.685.-
			Bruttó érték:
			34.900.000.-
		Bérbeadás esetére a javasolt bérleti díj mértéke (Ft/év+fenntartási költség)	
		Nettó érték:	
Az értékelés alá vont ingatlanhányad jelenlegi állapot szerinti javasolt bérleti díja:		1.099.213.-	
Az értékelés alá vont ingatlanhányad javasolt bérleti díja a közművesítés feltételével:		1.187.402.-	
		ÁFA (27%)	
		296.787.-	
		Bruttó érték:	
		1.396.000.-	
		1.508.000.-	

Kecskemét, 2025. április 30.

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 Fekete Zsolt 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 képviselőjére jogosult beltagja, vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között létrejött vállalkozási szerződésben foglaltak alapján a Vállalkozó feladata a Lajosmizse belterület 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada értékbecslésének elkészítése.

A megbízás szerint a feladata az volt, hogy a vagyonértékelést készítő cég mérje fel a **6050 Lajosmizse, Mizsei utca 29. szám alatt található – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan** fenti tulajdoni hányadát, mely a természetben 1000 m² nagyságú, beépítetlen terület, majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletezettséggel annak jelenlegi piaci forgalmi értékét, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékét határozza meg, az ingatlanforgalmi szakértői véleményt készítse el.

A tájékoztatás szerint Megrendelő a tulajdonát képező ingatlan vételének, értékesítésének vagy hasznosításának lehetőségét vizsgálja, így szükségessé vált az ingatlan értékének megállapítása külső, bejegyzett ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által készített fogalmi értékbecslés becslése Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete 7.§ (2) bekezdése alapján.

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 képviselőjével 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 értékatadatok. Az épületek műszaki állapotának felmérése során diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.

Az érték meghatározása érdekében 2025. április 28. napján helyszíni szemlét tartottunk, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, illetve Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk (tulajdoni lap másolat, térkép kivonat) alapján vettük figyelembe. A helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjében Kovács Gábor főépítész, 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 2025 iránymutatásaira, valamint a fent említett önkormányzati rendeletekben 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/1. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1., 1/1-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.02.17., eredeti hat., érk. idő: 47729/2/2012.05.08., jogcím: eredeti felvétel, 2315/1991.01.25.)	
Helyrajzi szám:	Lajosmizse belterület 841/6	
Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29.	
Megnevezés és terület:	I/1. kivett sporttelep	9585 m ²
Teherlap:	III/1. önálló szöveges bejegyzés: a 841/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során került kialakításra, változatlan tulajdoni állás mellett, a 16/1762/2013 számú vázrajznak megfelelően. Határozatszám: 31962/6/2014. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.02.17.) III/2. vezetékgig a vázrajzban meghatározott 99 m² 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, Pulcz u. 44. javára bejegyezve. (bej. hat., érk. idő: 35994/3/2014.2.17., eredeti hat., érk. idő: 47729/2/2012.05.08.)	
Az értékelés tárgya:	az ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada, mely a természetben a sporttelep Mizsei utca felőli részén elhelyezkedő 1000 m ² kiterjedésű beépítetlen terület rész.	

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

5/14

Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28702/2025

2025.04.07

Szektor: 53

LAJOSMIZSE

Belterület 841/6 helyrajzi szám

6050 LAJOSMIZSE Mizsei utca 29.				
I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. Kivett sporttelep	0	9585	0.00	
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 35994/3/2014.02.17				
eredeti határozat: 47729/2/2012.05.08				
jogcím: eredeti felvétel 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: 35994/3/2014.02.17				
Önálló szöveges bejegyzés a 841/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során került kialakításra, változatlan tulajdoni állás mellett, a 16/1762/2013 számú vázrajznak megfelelően /Határozatszám: 31962/6/2014./.				

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35994/3/2014.02.17				
eredeti határozat: 47729/2/2012.05.08				
Vezetékjog				
A vázrajzban meghatározott 99 m2 nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02835-2/2011/MU. számú jogerős határozata alapján.				
jogosult:				
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679				
cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.				

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

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 Fekete Zsolt (Lajosmizsei Gazdakör).

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 17 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

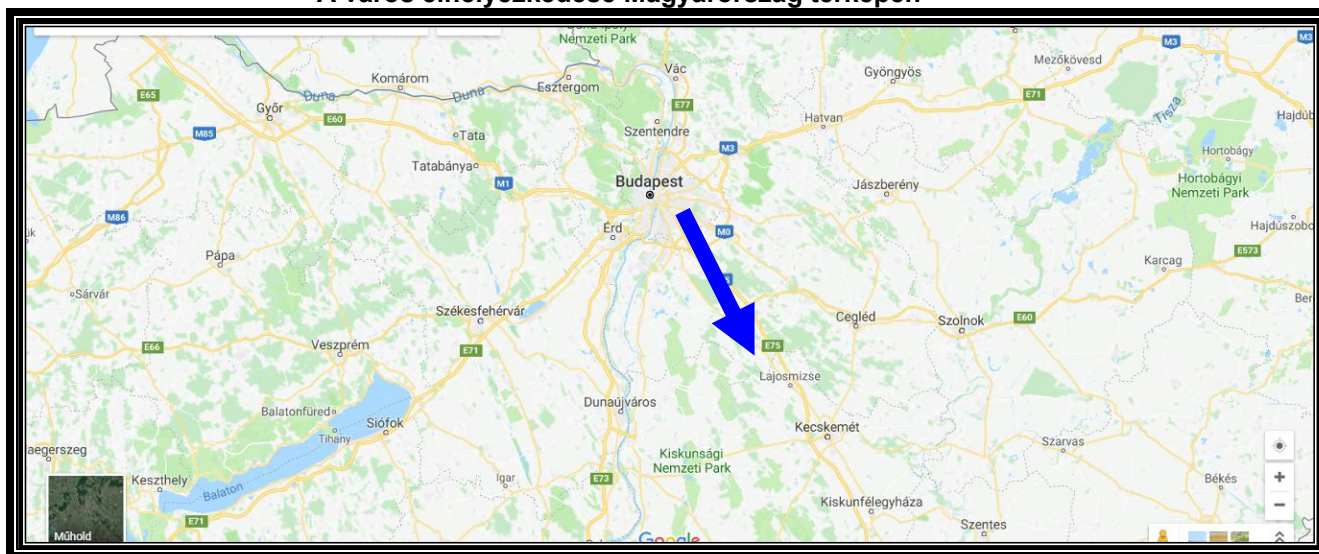
összehasonlításban is magasnak mondható. A városban jelentősebb nagyságú telepített ipari üzem nincs.

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



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

7/14

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése, fekvése:

Elhelyezkedés: az értékelt ingatlanhányad Lajosmizse város központjához közel, a Városház tértől mintegy 100 méter távolságra, jól megközelíthető helyen, a Mizsei u. 29. szám alatt található, a kialakított sporttelep részét képezi. Az értékelt telekrész ingatlanforgalmi szempontból frekvenciált helyen található.

Megközelíthetőség: gyalogosan, gépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt megfelelő, a legközelebbi helyközi buszmegálló az ingatlantól mintegy 400 méter távolságra a Dózsa György úton létesült. Az ingatlanrész portalanított érhető el, a parkolási lehetőség közterületen megoldott, illetve az értékelt ingatlanhányadhoz tartozó területrészen megoldható.

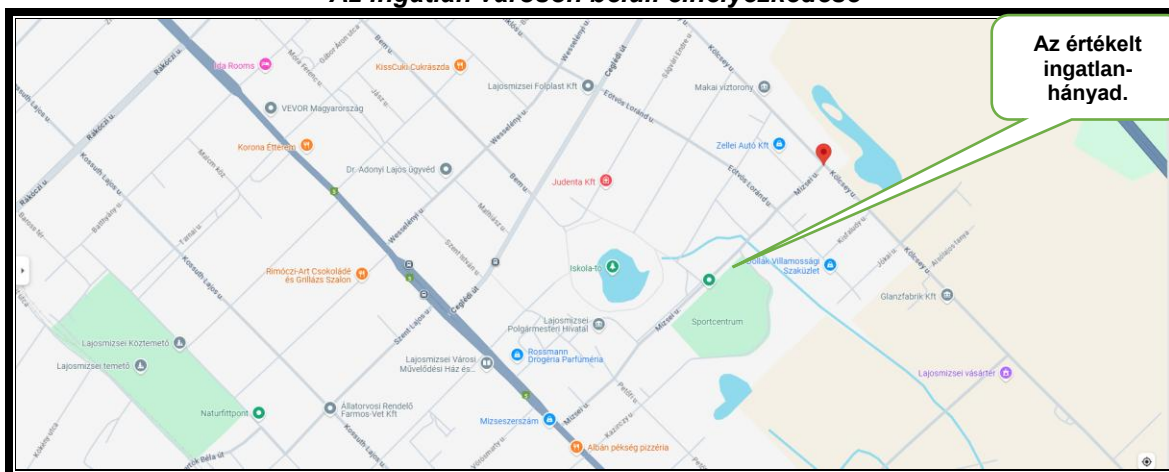
Infrastrukturális ellátottság: a kiépített infrastruktúra városi viszonylatnak maradéktalanul megfelelő.

Tágabb értelemben véve: iskola, óvoda, orvosi rendelő, bevásárlási, szórakozási lehetőség, közintézmények, stb. a városközponti fekvés miatt az ingatlan közvetlen környezetében megtalálható.

Szűkebb értelemben véve: az értékelt ingatlanhányad csatolt közművek nélküli, a hatoló közterületen, a Mizsei utcában a víz, közcsatorna és elektromos hálózat kiépítésre került, gázhálózat az ingatlantól mintegy 100 méter távolságra található.

Az ingatlan környezete: a közvetlen környezetében családi és kisebb társasházak, a Mizsei u. elején egészségügyi központ, az Iskola tó, a Városház tér, sportpályák, illetve beépítetlen területek találhatók. A környezet rendezett, az ingatlanrész a városközpont közelében, ingatlanforgalmi szempontból közepes mértékben frekvenciált helyen található, a sort centrum részét képezi. A közvetlen környezet kialakítása városias.

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése



Légi fotó



Az
értékelt
ingatlan-
hányad

SOPONYAI ÉS FIA KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BÉTÉTI 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

Utcakép I.



Utcakép II.



4/2. Az ingatlanhoz tartozó terület leírása:

Az ingatlanhoz tartozó terület: **9585 m²**, melyből az értékelés tárgyát **1000 m²** nagyságú területrész képezi. A területrész a természetben a sporttelep Mizsei u. felőli részén helyezkedik el, osztatlan közös tulajdonú.

A területrész alakja, terepviszonyok: az értékelés alá vont területrész a tervezettek szerint ötszög alakú. a 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott terület részét képezi, a tulajdonos a területet nem kívánja megosztani, a bérbeadással hasznosításra tervezett területre csak használati megállapodást kíván kötni. A területrész utcafrontja a Mizsei utca, az utcafront hossza mintegy 30 méterre tervezett, mélysége a tervezettek szerint változó. A területrész sík.

Kerítettség: a használati megosztással tervezett területrész két oldalról kerítéssel határolt. A kerítés beton sávalappal, acéloszlopokra rögzített acélszerkezetes kerítésbetétekkel, kétszárnyas, acélszerkezetes kapuval készült. A kerítés és kapu hossza összesen mintegy 70 méter. A kerítés és kapu újszerű, kifogástalan állapotú.

Művelés: a területrész gypesített, fákkal, bokrokkal (nemesített növényekkel) telepített, megfelelő mértékben karbantartott, gondozott.

Térburkolat: az értékelt területrészen térburkolat nem készült.

Beépítettség: az értékelt ingatlanrész beépítetlen.

TRT szerinti besorolási kód: a hatályos HÉSZ szerint az ingatlan besorolási kódja: **K-sport, sportpálya övezet, rekreációs célra kijelölt terület.**

Az övezetre vonatkozó általános beépítési lehetőség a Lajosmizse Város Önkormányzatának helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I. 23.) önkormányzati rendelete 14. §-a alapján:

- (1) bekezdés: Különleges övezetben épületek elhelyezése szabadon álló módon 5,00 m elülső, 5,00 m oldal-, és 6,00 m hátsókerítéssel biztosításával lehetséges.
- (3) bekezdés a) Beépítettség: max. 5% Építménymagasság: max. 4,50 m, lelátó esetén max. 12,5 m Legkisebb kialakítható új telekterület: 4000 m² A telek területének min. 75 %-a növényzettel borított legyen. Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.

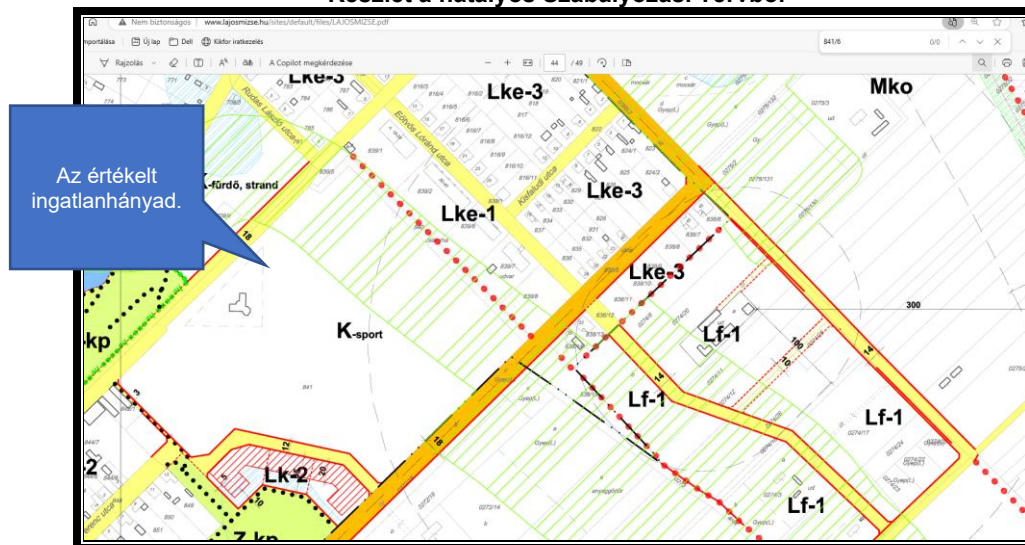
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

9/14

A szabályozásban foglaltak alapján a teljes területre vonatkozóan **479 m²** bruttó alapterületű épület helyezhető el, a területen meglévő épület mellett a tervezett 150 m² bruttó alapterületű épület elhelyezhető.

Részlet a hatályos Szabályozási Tervből



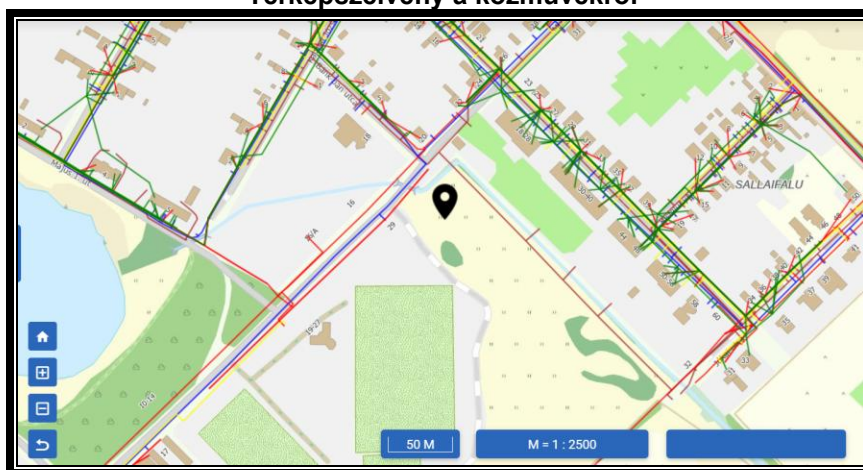
Közművek:

Az értékelt ingatlanhányad csatolt közművek nélküli.

Az ingatlan környezetében az alábbi közműhálózatok kerültek kiépítésre:

- **elektromos ellátás:** a városi hálózat a telekhányad előtti közterületen húzódik, a 3x32 A mennyiségű elektromos energia csatlakoztatható,
- **vízellátás:** a városi hálózat szintén a közterületen húzódik, csatlakoztatható,
- **gázellátás:** a városi kis-, vagy középnyomású hálózat az értékelt ingatlanhányadtól mintegy 50-70 méter távolságra található, a csatlakoztatáshoz hálózatépítés szükséges,
- **szennyvízkezelés:** a hálózat az ingatlanhányad előtti közterületen húzódik, csatlakoztatható.
- **hírközlési hálózat:** a hálózat a környéken kiépített,
- **tűzvíz ellátás:** a környéken kiépítésre került.

Térképszelvény a közművekről



Összegezve: az értékelt ingatlanhányad Lajosmizse város központjához közel, jól megközelíthető, rekreációs területen belül, ingatlanforgalmi szempontból frekvenciált helyen található.

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

A helyszíni bejárás időpontjában készített fényképek



5. Értékbefolyásoló tényezők:

5.1. Értéknövelő tényezők:

- városközponthoz közeli fekvés,
- ingatlanforgalmi szempontból kiemelt helyen található,
- jó megközelíthetőség,
- nyilvántartás rendezettsége,
- részleges kerítettség,
- az ingatlanhányad beépítésének lehetősége,
- az értékelés tárgyát képező ingatlanhányad nagysága és alakja.

5.2. Értékcsökkentő tényezők:

- osztatlan közös tulajdon,
- a csatolt közművek hiánya.
- .

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 költségalapú 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 adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felméréseivel 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.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító 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 létezi, 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.

Egyéb értékelési módszer nem alkalmazható.

7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

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

8. Forgalmi érték:

A fenti körülmények és a rendelkezésünkre álló összehasonlító értékadatok együttes és gondos mérlegelése alapján a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található és a 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep terület megnevezésű - ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada jelenlegi aktuális **piaci forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:**

Az ingatlanhányadhoz tartozó terület:

1000 m²

8.1. Korrigált piaci összehasonlító módszerű értékelés az ingatlanhányad jelenlegi állapotában, csatolt közművek nélkül:

A piaci összehasonlító módszerű érték kialakításánál mindenképpen figyelembe kell venni a hasonló elhelyezkedésű és funkciójú ingatlanok kialakult értékesítési/kínálati árait, ingatlanpiaci összehasonlító értékadatokat, és ezt kell korrigálni a helyi ingatlanpiaci sajátosságokat tükröző korrekciós tényezőkkel, az adott ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezőivel.

Összehasonlító értékadatok beépítetlen terület megnevezésű vonatkoztatva:

Azonos típusú, sportcélú besorolású területről konkrét összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, ezért a „beépítetlen terület” gyűjtőfogalmú és rendelkezésre álló összehasonlító értékadatok halmazát vizsgáltam az értékelt ingatlan alapértékének megállapításánál a területhányad nagyságára, elhelyezkedésére, valamint annak érték befolyásoló tényezőire figyelemmel alkalmazom a korrekció mértékét.

Összehasonlító értékadatok:

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték (értékesítési/ kínálati ár Ft, év):	Terület (m ²)	Fajlagos alapérték: (Ft/m ²)
Lajosmizse városközpontjához közel, a Dózsa György úton található, közművekkel ellátott építési telek. (Az elektromos energia kikötésre került.) A terület társasház építésére alkalmas.	32.000.000.- kínálati ár 2025	755	42.834.-
Lajosmizse belterületben, a városközpont közelében található, 30%-os mértékben beépíthető (kétszintes, több lakásos társasház) beépíthető építési telek. A csatolt közművekről nincs tudomásom.	29.900.000.- kínálati ár 2025	1386	21.573.-
Lajosmizse, Kossuth Lajos utcában, teljes közművel ellátott, körben kerített, 30%-os mértékben beépíthető építési telek.	11.000.000.- kínálati ár 2025	613	17.945.-
Lajosmizse városközpontjához közel található, 40%-os mértékben beépíthető, teljes közművel ellátott, körben kerített építési telek.	20.000.000.- kínálati ár 2025	680	29.411.-
Lajosmizse, Szent Lajos utcában közművekkel ellátott (gáz az utcában), 30%-os mértékben beépíthető építési telek.	26.900.000.- kínálati ár 2025	350	76.857.-
Lajosmizse, Madách utcában, csatolt közművek nélküli (az alapvető közművek a határoló közterületen húzódnak), 30%-os mértékben beépíthető, kerítetlen építési telek.	13.900.000.- kínálati ár 2025	642	21.651.-
Lajosmizse belterületben víz, elektromos energia, csatorna, fűtő közművekkel ellátott (gáz a határoló közterületen), 30%-os mértékben beépíthető építési telek.	14.500.000.- kínálati ár 2025	984	14.736.-
Lajosmizse, Nyíri úton, csatolt közművek nélküli (közművek a határoló közterületen húzódnak), 30%-os mértékben beépíthető építési telek.	12.500.000.- kínálati ár 2025	700	17.857.-

Forrás: ingatlanbazar.hu, ingatlan.com, ingatlammaps.hu, zenga.hu

Számított fajlagos alapérték: (42.834+21.573+17.945+29.411+76.857+21.651+14.736+17.857)8= **30.358. Ft/m²**.

Az értékelés alá vont ingatlanhányad jellemzőire - különösen a városközpont közelében elhelyezkedésre, a terület nagyságára - a forgalmi érték megállapítása során az átlagolt fajlagos alapértéket 15%-os mértékben korrigálom, az érték megállapítása során **34.912.-Ft/m²** alapértéket veszek figyelembe.

Becsült bruttó forgalmi érték = az ingatlanhoz tartozó terület x korrigált fajlagos alapérték.

$1000 \text{ m}^2 \times 34.912. \text{ Ft/m}^2 = 34.912.000. \text{ Ft, kerekítve}$

34.900.000.-Ft, azaz Harmincnégymillió-kilencszázezer forint

Nettó értéken: 27.480.315.-Ft

Az ÁFA (27%) értéke: 7.419.685.-Ft

8.2. Korrigált piaci összehasonlító módszerű értékelés az ingatlanhányad közművesítésének feltételével:

Tekintettel arra, hogy a terület közművesítésével kapcsolatosan pontos információk nem állnak rendelkezésre, átlagos közmű ellátottsága biztosítása becsült árazás szerint az alábbi:

vízi közmű csatlakoztatás:	550.000.-Ft
csatorna közmű csatlakoztatás:	320.000.-Ft
áram lekötés átlagos lakossági fogyasztás feltételével:	380.000.-Ft
gáz lekötés költsége hálózat építéssel	1.500.000.-Ft
A közművesítés becsült díja összesen:	2.750.000.-Ft, kerekítve
	2.800.000.-Ft

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 6050 Lajosmizse, Mizsei u. 29. szám alatt található, 841/6 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett sporttelep megnevezésű – ingatlan 1000/9585-öd tulajdoni hányada (1000 m² nagyságú beépítetlen terület) becsült forgalmi értékének, valamint bérbeadás esetére a bérleti díj mértékének megállapításáról

13/14

Becsült bruttó forgalmi érték = az ingatlanhoz tartozó közművekkel ellátott terület x korrigált fajlagos alapérték + a közművesítés becsült költsége

$$1000 \text{ m}^2 \times 34.912 \text{.-Ft/m}^2 + 2.800.000 \text{.-Ft} = 37.712.000 \text{.-Ft, kerekítve}$$

37.700.000.-Ft, azaz Harminchétmillió-hétszázezer forint

Nettó értéken: 29.685.039.-Ft

Az ÁFA (27%) értéke: 8.014.961.-Ft

8.3. Az értékelés alá vont ingatlanhányad bérleti díjának becslése jelenlegi állapotban, közművesítés nélkül:

Lajosmizse városban összehasonlítható adat nem áll rendelkezésre, összehasonlítható adatok kínálati árai csak Kecskemét városban találhatók, melyek az alábbiak:

Összehasonlítható értékadatok:

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték, bérleti díj (kínálati ár Ft, év):	Terület (m ²)	Fajlagos alapérték: (Ft/m ² /év)
Kecskemét külterület Talfájában, az 5-ös számú főút mellett víz és villany közművel ellátott, döngölt terület, körben kerítve.	9.600.000.- kínálati ár 2025	9251	1.038.-
Kecskemét, Szüret u. 160. szám alatt található, csatolt közművek nélküli, kerített terület.	240.000.- kínálati ár 2025	800	300.-

Forrás: ingatlanbazar.hu, ingatlan.com

Számított fajlagos alapérték: (1.038+300)/2= 669. Ft/m²/év.

A fenti adatok csak tájékoztató jellegűek.

Az ingatlan, mint értékesíthető vagyontárgy értékéből is meg lehet határozni a bérleti díj mértékét. Eszerint az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetére a bérleti díj nem lehet kevesebb - a biztonsággal elérhető kamat mértékét figyelembe véve – a forgalmi érték 4%-ánál. (Ez a kamatmérték biztonsággal elérhető, illetve átlagos, forgalomképes ingatlanok esetében a megtérülési rátával egyenlő.)

A fent leírtak alapján a bérleti díj az alábbiak szerint határozható meg:

becsült forgalmi érték x az alkalmazott kamatláb (ingatlan megtérülési érték) mértéke = éves bérleti díj
34.900.000.-Ft x 0,04

1.396.000.-Ft, azaz Egymillió-háromszázkilencvenhatezer forint/év

Nettó értéken: 1.099.213.-Ft/év

Az ÁFA (27%) értéke: 296.787.-Ft/év

Az 1 hónapra eső bruttó bérleti díj mértéke: 116.333.-Ft

Nettó értéken: 91.601.-Ft

ÁFA (27%) értéke: 24.732.-Ft.

8.4. Az értékelés alá vont ingatlanhányad bérleti díjának becslése a közművesítés feltételével:

A bérleti díj az alábbiak szerint határozható meg:

becsült forgalmi érték x az alkalmazott kamatláb (ingatlan megtérülési érték) mértéke = éves bérleti díj
37.700.000.-Ft x 0,04

1.508.000.-Ft, azaz Egymillió-ötszáznyolcezer forint/év

Nettó értéken: 1.187.402.-Ft/év

Az ÁFA (27%) értéke: 320.598.-Ft/év

Az 1 hónapra eső bruttó bérleti díj mértéke: 125.667.-Ft

Nettó értéken: 98.950.-Ft

ÁFA (27%) értéke: 26.717.-Ft.

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

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, 2025. április 30.

Soponyai Zoltán
ingatlanforgalmi szakértő