

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata képviselő-testülete hatáskörében eljáró Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Polgármesterének 136/2020. (XII.18.) számú határozata

a vételi ajánlat elfogadásáról a Pákozdi 2134/57 hrsz.-ú ingatlanra

1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzatának polgármestere rögzíti, miszerint


- 2020. november 4. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020 (XI.3.) Korm. rendelet, melyben a Kormány az élet-és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményezinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki,
- a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46.§ (4) bekezdése szerint „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat-és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatást a települést is érinti.”

2. A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése alapján Pákozdi Nagyközség Önkormányzata képviselő-testülete jogkörében eljáró Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Polgármestereként, a képviselő-testület véleményének kikérésével és hozzájárulásával az alábbi döntést hozom:

- Vági Zoltán és Váginé Szabó Mónika (8095 Pákozdi, Sport utca 7/a) vételi szándékát elfogadom a Pákozdi 2134/57 hrsz.-ú ingatlanra, bruttó 10.500.000 Ft, azaz tízmillióöttszázezer forint összegben.
- A döntés vonatkozásában a szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírásáról rendelkezem, a szerződés ellenjegyzésére felkérem **Liva Ügyvédi Irodát** (8000 Székesfehérvár, Anyos P. u. 3.) **képv: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625** és egyben a gondoskodom az ingatlan nyilvántartásban történő intézkedések és a szükséges nyilatkozatok megtételéről.
- Felkérem a jegyzőt, hogy az ingatlannyilvántartási átvezetést követően gondoskodjon a vagyonrendelet módosításának előkészítéséről.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő: folyamatos


Kardos Ádám
polgármester


Szabadi-Gál Rita
jegyző



Pákozd Nagyközség Polgármestere

8095 Pákozd, Hősök tere 9.

Tel.: 22-258-415, 06-30-140-4004

E-mail: polgarmester@pakozd.hu

Tárgy: Előterjesztés a pákozd 2134/57 hrsz.-ú ingatlan vásárlására vonatkozó ajánlat megvitatására

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Az előterjesztést készítette: Szabadi-Gál Rita jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pákozd 2134/57 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vételi szándékát nyújtott be együttesen Vági Zoltán és Váginé Szabó Mónika (8095 Pákozd, Sport utca 7/a).

Tulajdoni lap szerinti jellemzői az ingatlanak: kivett beépítetlen terület, 1362 m², tulajdonos: Pákozd Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

A 10.500.000 forint vételi ajánlatot adott kérelmező.

Nevezett ingatlanra vonatkozóan a 2016-ban kötött adásvételi szerződés felbontása megtörtént, az ingatlan tulajdoni lapjáról a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye törlésre került, így eredeti állapot helyreállítása megtörtént.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek elolvasni és arról visszajelzést adni számomra.

HATÁROZATI JAVASLAT

Pákozd Nagyközség Önkormányzata képviselő-testülete hatáskörében eljáró Pákozd Nagyközség Önkormányzata Polgármesterének .../2020. (...) számú határozata

a vételi ajánlat elfogadásáról a Pákozd 2134/57 hrsz.-ú ingatlanra

1. Pákozd Nagyközség Önkormányzatának polgármestere rögzíti, miszerint

- 2020. november 4. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020 (XI.3.) Korm. rendelet, melyben a Kormány az élet-és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményezinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki,
- a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46.§ (4) bekezdése szerint „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat-és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatást a települést is érinti.”

2.A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése alapján Pákozdi Nagyközség Önkormányzata képviselő-testülete jogkörében eljáró Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Polgármestereként, a képviselő-testület véleményének kikérésével és hozzájárulásával az alábbi döntést hozom:

- Vági Zoltán és Váginé Szabó Mónika (8095 Pákozdi, Sport utca 7/a) vételi szándékát elfogadom a Pákozdi 2134/57 hrsz.-ú ingatlanra, bruttó 10.500.000 Ft, azaz tízmillióötszázezer forint összegben.
- A döntés vonatkozásában a szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírásáról rendelkezem, a szerződés ellenjegyzésére felkérem **Liva Ügyvédi Irodát** (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3.) **képv: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625** és egyben a gondoskodom az ingatlan nyilvántartásban történő intézkedések és a szükséges nyilatkozatok megtételéről.
- Felkérem a jegyzőt, hogy az ingatlannyilvántartási átvezetést követően gondoskodjon a vagyonrendelet módosításának előkészítéséről.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: folyamatos

Kardos Ádám
polgármester

Szabadi-Gál Rita
jegyző

Pákozdi, 2020. december 17.

| | | | |
|------------------------------|---------------|----|-----------------|
| Pákozd Polgármesteri Hivatal | | | |
| Étkező | 2020 | 11 | B _{ap} |
| Időpont | PAK/5496/2020 | | |

Vételi ajánlat

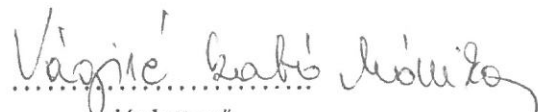
Alulírott Vági Zoltán / szül.: 1970.03.19. a.n.: Baki Irén / és Váginé Szabó Mónika / szül.: 1974.11.18., an.: Horváth Erzsébet / Pákozd, Sport u. 7/a sz. alatti lakosok ajánlatot teszünk az illetékes földhivatali nyilvántartásban 2134/57 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Pákozd, Kalász utca 2134/57 hrsz alatti beépítetlen ingatlanra az alábbiak szerint:

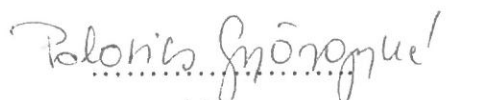
Az ingatlanra ajánlott vételár: 10.500.000.-ft azaz tízmillió-ötszázezer forint.

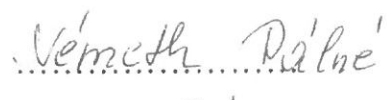
Az ingatlant kiskorú gyermekeink számára szeretnénk megvásárolni. Vági Alexandra / 2004.02.28. / és Vági Szabina / 2009.03.29. /

Pákozd, 2020.11.12.


ajánlattevő


ajánlattevő

Tanúk: 
8095 Pákozd
Liliom utca 18.


8095 Pákozd
Budai u. 116.



Gál Krisztián
2008/5. sz. Ingatlanértékelő
8000 Székesfehérvár, Tobak u. 17. 3/62.
tel: 06-30-905-7963
E-mail: krisztian.gal81@gmail.com

| | |
|-------------------------|--|
| Megbízó neve: | PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |
| Címe: | 8095 Pákozdd, belterület 2134/57 Hrsz |
| Természetben cím + hrsz | 8095 Pákozdd, Kalász utca 2134/57 Hrsz |
| Az értékelés típusa: | Forgalmi érték meghatározása |



GÁL KRISZTIÁN
Nysz : 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62
Adószám 60944951-2-27

Gál Krisztián

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | | | |
|---|--|---|-------------------|
| Megrendelő/ Megbízó neve: | PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA | | |
| Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz): | 8095 Pákozdi, Kalász utca 2134/57 Hrsz | Értékelt t.hányad: | 1/1 |
| Az értékelő (Társaság) neve: | Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő | Az értékelés fordulónapja: | 2020.11.16 |
| Az értékelés készítőjének neve: | Gál Krisztián | Jogosultság igazolása: | 54-343902, 2008/5 |
| A helyszíni szemle ideje: | 2020.11.16 | Jelenlegi készütség: | 100% |
| Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása: | Forgalmi érték meghatározása | Az értékelt jog: | tulajdonjog |
| Aktualizálás / előzmény értékelés készítője: | | Dátuma: | |
| Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció): | 1/építési telek | Díjtáblázat szerinti ingatlankategória: | nem lakó |

Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

| | | | | | |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|---|----------------------|------------------|
| T. lap kelte: | 2020.11.11 | Tulajdoni lap szerinti cím: | 8095 Pákozdi, belterület 2134/57 Hrsz | Az ingatlan fekvése: | belterület |
| hrsz | Művelési ág/ megnevezés | Terület m2 | Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa | tulajdoni hányada | Bejegyzett jogok |
| 2134/57 | kivett beépítetlen terület | 1 362 | PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA | 1/1 | 16 |
| | | | | | Széljegy: |
| | | | | | nincs |

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

| | |
|---------------------------|---|
| Bejegyzett jogok jelzése: | 1. Műemlék/műemléki védettség/ régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetőjog, bányászati jog, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/viszavás ártási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. használati/özvegyi jog, 16. Egyéb |
|---------------------------|---|

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

| | | | | | | |
|---|--|--|---|--|------------------|-------------------------|
| Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció: | beépítetlen terület / építési telek | Az ingatlan "főtipusa"/ és "altipusa": | nem lakó | telek | Hasznosítottság: | nem lakott/nem használt |
| Nem lakó ingatlan esetén: | az értékelt ingatlanhoz tartozó telek/földrészlet területe (m2): | 1 362 | felépítmények száma (db): | 0 | | |
| | az értékelt ingatlanhoz tartozó terület t.lap szerint: albetét és önálló épület esetén (m2): | | építési övezet: | Lke-4 (30% beép., 50% zöldf., 5,0 m ép.mag., 1100 m2 legkisebb teleknagyság) | | |
| | össz. bruttó alapterület (m2; OTÉK szerint): | | közművek (mért/saját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény): | Közüzemni gáz, csatorna telken belül. Utca összközműves. | | |
| | össz. nettó alapterület (m2; OTÉK szerint): | | egyéb ellátottság: | nincs | | |
| | össz. hasznos alapterület (m2; OTÉK szerint): | | az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség, és további lényeges adat: | nincs | | |

A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1 km-re DNY-ra, a Pipacsos lakóparkban, a Kalász utcában található. Az ingatlan környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szőrt burkolatú úton, a Kalász utca összközműves. A vizsgált ingatlanon közüzemi gáz és csatorna közmű található, enyhén emelkedő terepviszonyú É-i irányba, részben kerített, téglalap alakú, É-D-i hosszszelvényű. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható. A csatolt szabályozási terv alapján a terület Lke-4 besorolású, a csatolt HÉSZ szerint elhelyezhető épület: a. lakó; b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő); c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; d. kulturális; e. szállás jellegű; f. sport rendeztetést is tartalmazhat.

30% beépíthetőség, 50% zöldfelületi arány, 5,0 m legnagyobb építménymagasság, 1100 m² legkisebb teleknagyság, 18 m kialakítható legkisebb telekszélesség jellemzi a területet. Információink szerint a HÉSZ és rendezési terv módosítása nem várható.

| Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye: | | | |
|---|-----------------------|-------------|---------------------------|
| piaci összehasonlító módszer: | alkalmazott főmódszer | eredménye : | 8 200 000 Ft |
| hozamszámításon alapuló módszer: | nem alkalmazott | eredménye : | 0 Ft |
| költség alapú módszer: | nem alkalmazott | eredménye : | 0 Ft |
| PIACI ÉRTÉK: | | | 8.200.000 Ft + ÁFA |

| A megállapított piaci érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik! | | | |
|---|---|---|---|
| Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete: | átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet) | Az ingatlan várható érték tartása/értékállósága: | inflációval egyező (stagnál) |
| Az ingatlan forgalomképességének jellemzése: | az értékelt ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek) | Indokolás: | beazonosítható, önálló ingatlan |
| A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel: | | A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe. | |
| Telek piaci forgalmi értéke: | 8 200 000 Ft | Számviteli érték: | Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA- kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető). 10 414 000 Ft |

| Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete: | |
|---|--|
| 1. | az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás |
| igen | nem esetén indokolás: |
| 2. | az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel |
| igen | nem esetén indokolás: |
| 3. | a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelt épület(ek), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén) |
| igen | nem esetén indokolás: |
| 4. | az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás |
| igen | nem esetén indokolás: |
| 5. | Amenyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van |
| igen | nem esetén indokolás: |
| 6. | A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető |
| igen | nem esetén indokolás: |

A Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő képviselője, és az értékbecslés készítője nyilatkozzuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént, valamint az ingatlanértékelés a vonatkozó Együttműködési Keretmegállapodásnak megfelelően készült! Tudomásul vesszük, hogy az Együttműködési Keretmegállapodás szerinti bármely Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.

Az értékelés kelte: 2020.11.16

GÁL KRISZTIÁN
Nysz.: 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62.
Adószám 60944951-2-27

Gál Krisztián
Értékelés készítőjének aláírása

Gál Krisztián

Előzmény:

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízta Gál Krisztiánt (2008/5. sz. ingatlanértékelő, 8000 Székesfehérvár, Tobak u.17.) a **8095 Pákozdi, belterület 2134/57 Hrsz alatti ingatlan** értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A 2020.11.16-án megtartott helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (EVS 2012) alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az ingatlan-börze adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterület elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítés mértéke stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értékben belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága

Ingyatlan nyilvántartási adatok:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| 8095 Pákozdi, belterület 2134/57 Hrsz | belterület |
| Helyrajzi szám: | 2134/57 |

I. rész

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: (nm) | 1 362 |

II. rész

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogosult neve: | PÁKOZDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

III. rész

| | |
|------------|----------------------------|
| Bejegyzés: | Isd. Tulajdoni lap szerint |
|------------|----------------------------|

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlan jellemzői:

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------------|
| Település neve: | Pákozdi nagyközség | |
| | Népesség: 3.057 fő | Terület: 43,4 km ² |
| Település leírása: |  <p>Pákozdi nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. A település és környéke kőkori, ókori és középkori régészeti lelőhelyekben gazdag terület. Pákozdi a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földszávon fut északkelet–dél nyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonyitól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található. A tipikusan szalagtelkes település belterületi utcái a Velencei-hegység délkeleti, 110–155 méteres tengerszint feletti magasságban elhelyezkedő vonulatain futnak. Központi tengelyét az északkelet–dél nyugati irányú sukoró–székesfehérvári főút (Budai út, 8116-os út), illetve az arra merőleges Bella-patak völgye adja; másik fontos útvonala a Seregélyestől Dinnyésen át idáig húzódó 6213-as út. A belterület nyugati-északnyugati szomszédságában, a Karácsony-hegy, illetve az Ősi-hegy lankáin szőlőskertek, hétvégi telkek, illetve új építésű lakóházak sorakoznak (Karácsonyhegy, Suhogó), míg Pákozdi északkeleti előterében, a Csikmák-hegy és a Kanca-hegy irányában, a Pákozdi-ér völgyével párhuzamosan a 20. század utolsó negyedében kialakult településrész dinamikus fejlődése tapasztalható (Újtelep). Pákozdihoz tartozó fontos külterületi részek a település központjától 3 kilométerre keletre található Mészeg-hegyi katonai emlékhely, illetve a hajóállomással rendelkező Szűnyog-sziget. A települést északról a Velencei-hegység alacsony csúcsai koszorúzzák, ezek nyugatról kelet felé haladva: Ősi-hegy (155 m), Karácsony-hegy (193 m), Tompos-hegy (240 m), Pogány-kő (241 m), Sár-hegy (226 m), Csikmák-hegy (181 m), Kanca-hegy (152 m). Távolabbi magaslatok a Bika-hát (211 m), a Polák-hegy (202 m), a Pákozdvár (253 m) és a Sor-hegy (281 m). A</p> | |

| | |
|--|---|
| | <p>Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a Velencei-tóba futó, 3,4 km hosszú Bella-patak völgye. A vízfolyás felduzzasztásával létrehozott, betonszegéllyel ellátott egykori Bella-fürdő ma árnyas fákkal szegélyezett tavacska, Bella-tó néven. A terület felszíni vízben szegény, Pákozd közelében három nevezetes forrás található: nyugaton a Zsellér-legelő Anikó-forrása, északon pedig a polák-hegyi Barlang-kút, illetve a pákozdvári Angelika-forrás. A Sár-hegy és a Pogány-kő lepusztult gránitfelszínén található a Magyarországon egyedülálló sziklaalakzatokat, az ún. ingóköveket felvonultató Pákozdi-ingókövek természetvédelmi terület. Ettől északra magasodik a már említett Pákozdvár csúcsa (253 m), amelynek közelében a Velencei-hegység kevés barlangjainak egyike, a Barcaházi-barlang található (az Angelika-forrás mellett).</p> |
| Településen belüli elhelyezkedése: | <p>A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1 km-re DNY-ra, a Pipacsos lakóparkban, a Kalász utcában található. Az ingatlan környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szórt burkolatú úton, a Kalász utca összközműves.</p> |
| Környezete: | <p>Környezete kertvárosias, lakóházak, építési telkek, épülő lakóházak találhatóak.</p> |
| Megközelíthetősége: | <p>a Kalász utca felől</p> |
| Tömegközlekedési eszközök: | <p>távolsági autóbuszok néhány perc sétára, az ingatlan közelében elérhető.</p> |
| Utca burkolata: | <p>szórt burkolatú úton</p> |
| Infrastruktúra: | <p>Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.</p> |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | <p>Kertvárosias környezet, összközműves utca</p> |

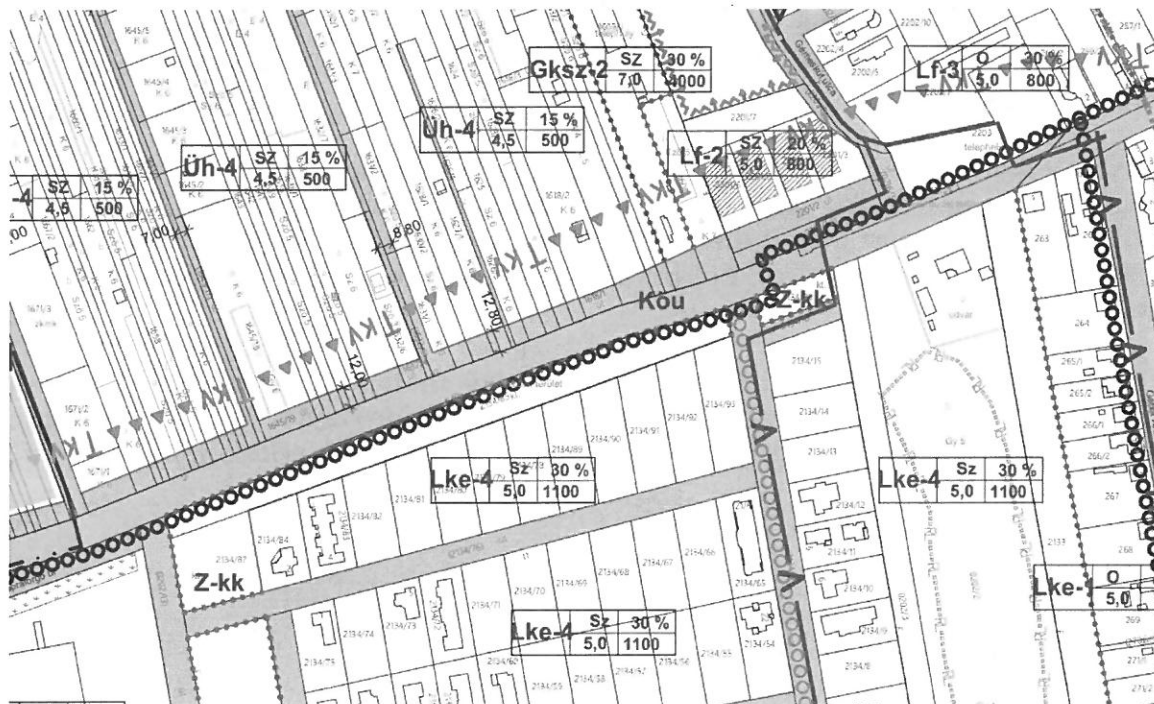
A vizsgált ingatlanon közüzemi gáz és csatorna közmű található, enyhén emelkedő terepviszonyú É-i irányba, kerítetlen, téglalap alakú, É-D-i hossz tengelyű. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható.

A csatolt szabályozási terv alapján a terület Lke-4 besorolású, a csatolt HÉSZ szerint elhelyezhető épület: a. lakó; b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő); c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; d. kulturális; e. szállás jellegű; f. sport rendezést is tartalmazhat.

30% beépíthetőség, 50% zöldfelületi arány, 5,0 m legnagyobb építménymagasság, 1100 m² legkisebb teleknagyság, 18 m kialakítható legkisebb telekszélesség jellemzi a területet. Információink szerint a HÉSZ és rendezési terv módosítása nem várható.

| | |
|---|---|
| Hrsz | 2134/57 |
| terület: | 1.362 m ² |
| Építési övezet: | Lke-4 – kertvárosias lakóövezet |
| Legnagyobb szintterületi mutató | 1,0 m ² /m ² |
| Várható változások a szabályozásban | nincs |
| Védettség: | nincs |
| maximális beépíthetőség terepszint felett | 30% |
| legnagyobb építménymagasság | 5,0 m |
| legkisebb kialakítható teleknagyság | 1100 m ² |
| legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság: | lakó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi |
| kialakítható legkisebb telekszélesség | 18 m |
| alakja: | szabályos alakú |
| domborzati és lejtésviszonyok, tájolás: | É-D-i hossz tengelyű, domborzata enyhén emelkedő |
| kerítettség: | kerítetlen |
| közművesítettség: | Infrastruktúra kiépített, az utca összközműves |
| környezetszennyezés: | nem tapasztaltunk |
| telekszélesség | 25 m |

Szabályozás



| 3. | | Kertvárosias lakóterületek | | | | | |
|-------|-------|----------------------------|----|------|----|-----|----|
| 4. 4. | Lke-1 | O | 16 | 800 | 30 | 5,0 | 50 |
| 5. 6. | Lke-2 | SZ | 16 | 900 | 30 | 5,5 | 50 |
| 6. 7. | Lke-3 | O | 16 | 700 | 30 | 5,5 | 50 |
| 7. | Lke-4 | SZ | 18 | 1100 | 30 | 5,0 | 50 |

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás
Beépítetlen területként.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan lakóépület / kereskedelmi / oktatási / nevelési épület kialakítására hasznosítható.

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

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

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

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

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

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezet az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 | Össze- hasonlító - 4 | Össze- hasonlító - 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Ingtalan címe: | 8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz | 8095 Pákozd, belterület, lakóövezet | 8095 Pákozd, belterület, lakóövezet | 8095 Pákozd, belterület, lakóövezet | 8095 Pákozd, belterület, lakóövezet | 8095 Pákozd, belterület, lakóövezet |
| Jelleg, funkció: | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület |
| Adat forrása: | | saját adatbázis | saját adatbázis | saját adatbázis | saját adatbázis | ingatlan.com |
| Adat azonosítója: | | | | | | 22933533 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 6 929 134 | 6 141 732 | 6 000 000 | 7 795 276 | 8 248 000 |
| telekméret (m ²) | 1 362 | 1 017 | 999 | 936 | 1 408 | 1 230 |
| szintterületi mutató (m ² /m ²) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| bruttó szintterület (m ²) | 1 362 | 1 017 | 999 | 936 | 1 408 | 1 230 |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | | 6 813 | 6 148 | 6 410 | 5 536 | 6 706 |
| kínálat/adásvétel | | adásvétel | adásvétel | adásvétel | adásvétel | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2019.év | 2019.év | 2018.év | 2019.év | 2020.11.hó |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 0,90 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 6 813 | 6 148 | 6 731 | 5 536 | 6 035 |

| ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| földrajzi elhelyezkedés | Szfvár agglomerációja | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| terület (m ²) | 1 362 | kisebb 0,95 | kisebb 0,95 | kisebb 0,94 | nagyobb 1,01 | kisebb 0,98 |
| közművek | gáz, csatorna | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| övezeti besorolás | Lke-4 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| útviszonyok | szórt út | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| alak, forma, oszthatóság | szabályos | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| megközelíthetőség | átlagos | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| bontandó felépítmény | nincs | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| településen belüli elhelyezkedés | lakóparki | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| beépíthetőség | 30% | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| jogi helyzet | rendezett | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| egyéb | | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 | hasonló 1,00 |
| ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 6 468 | 5 820 | 6 309 | 5 574 | 5 918 |
| SÚLYOZÁS | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| számítás alapját képező terület | 1 362 | | | | | |
| fajlagos átlagár (Ft/m ²) | 6 018 | | | | | |
| becsült érték (Ft) | 8 196 045 | | | | | |
| Becsült érték kerekítve (Ft) | 8 200 000 | | | | | |

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

| | | | | | |
|---|---------|-------|------|---------|---------------------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 8,2 MFt | súly: | 100% | 8,2 MFt | +ÁFA |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 0,0 MFt | súly: | 0% | 0,0 MFt | |
| Költség alapú érték: | 0,0 MFt | súly: | 0% | 0,0 MFt | |
| Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = | | | | | 8,2 MFt +ÁFA |

A szakértői jelentésben szereplő - 8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz
2134/57 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.11.16 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes forgalmi
értékét összesen: 8 200 000,- Ft-ban, azaz

azaz Nyolcmillió-kettőszázezer Forint + ÁFA

GÁL KRISZTIÁN
Nysz : 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62
Adószám 60944951-2-27

Gál Krisztián

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen szakvélemény kizárólag a **megbízó** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/114465/2020

2020. 11. 11

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 2134/57 helyrajzi szám

Szélsőjegy: 58455/2020 2020.10.19

Tulajdonjog fenntartással történt eladás törlése iránti kérelem, EUDEAL PLUSZ ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi út 31

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat. t. jöv. k. fill. | alosztály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k. fill. |
|--|-------|------------------|--------------------------|--|
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 1362 | 0.00 | |

2. bejegyző határozat: 31267/2004/2003.11.11
Kárpótlás

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 66313/2003.09.02.

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 77050/2003.11.17

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16.

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 75923/2003.11.07.

jogcím: kisajátítást helyettesítő csere tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

Ónálló szóveges bejegyzés a 0202/4, 0202/5, 0202/6, 0202/8, 0202/9 és 0202/10 hrsz belterületbe csatolva 2134 hrsz alatt majd megsztva 2134/1 - 2134/88 hrsz-ig.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 54468/2016.06.08

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: EUDEAL PLUSZ ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 23784563

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi út 31

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

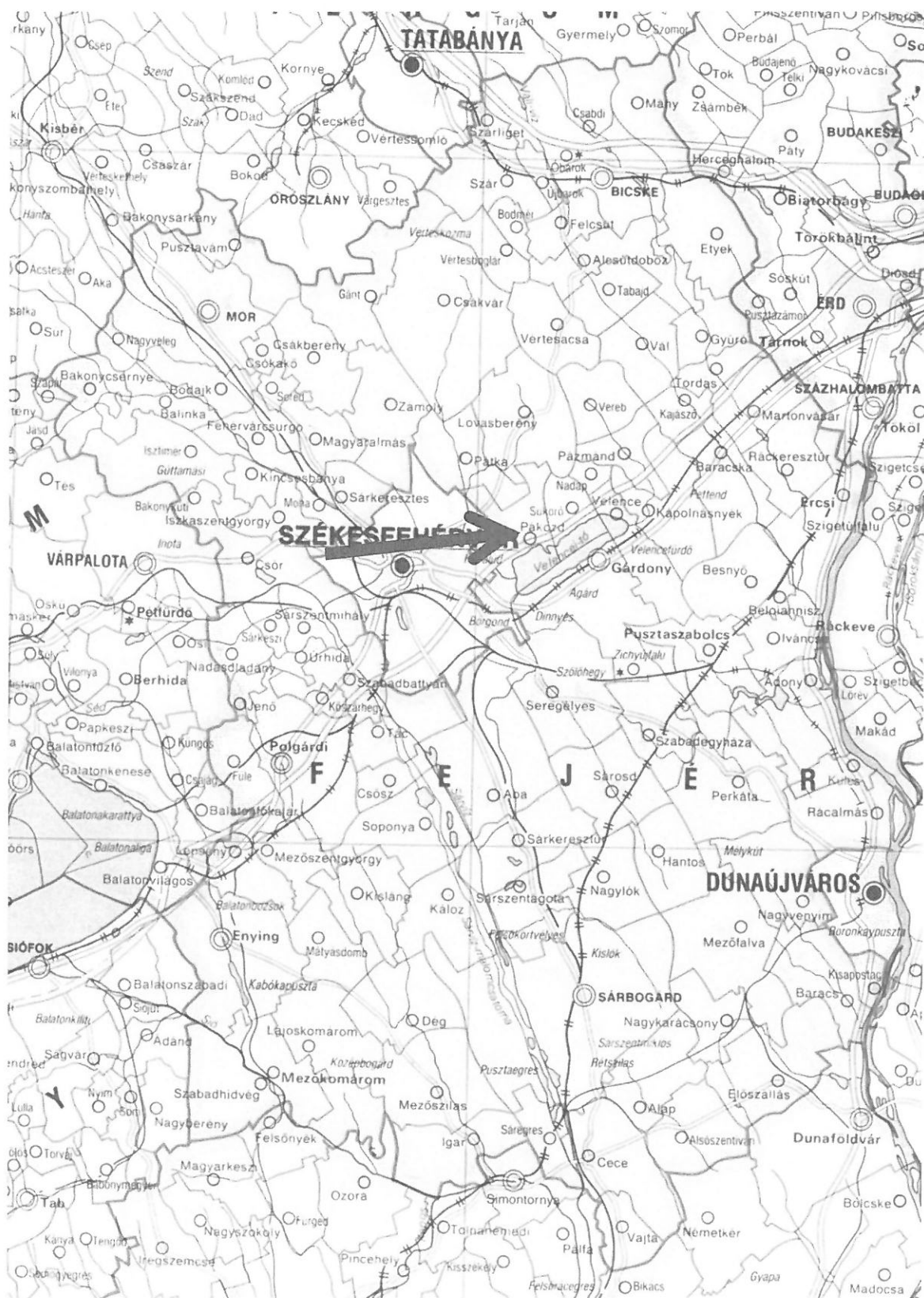
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

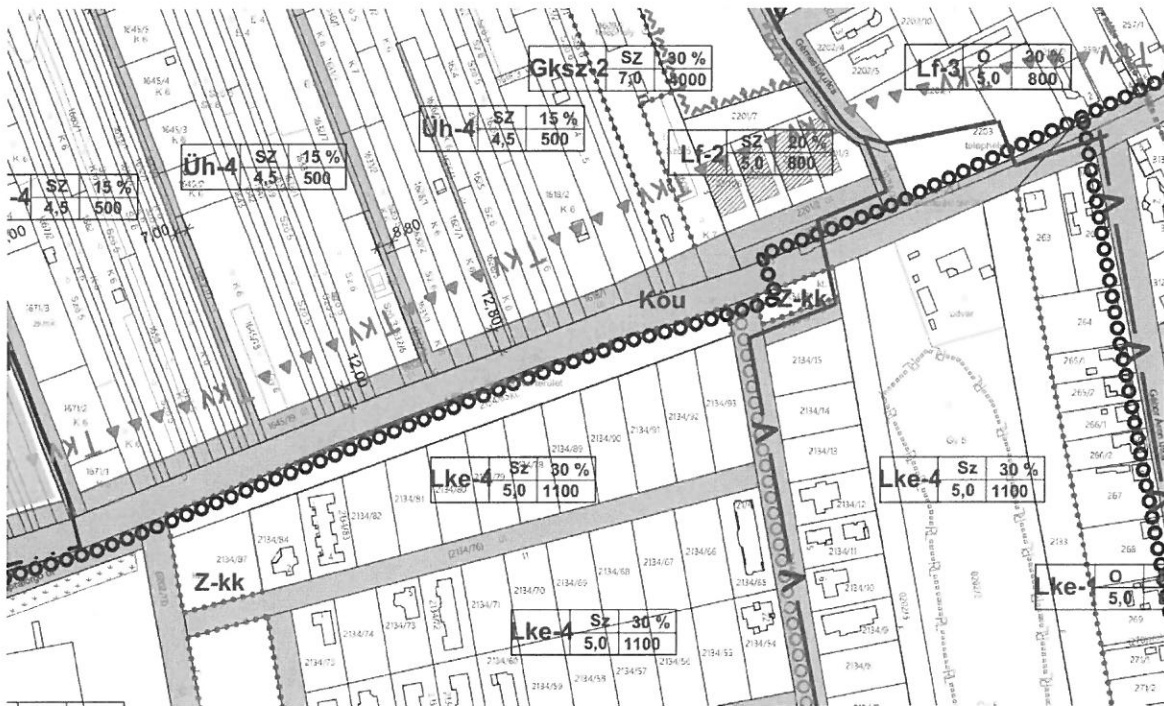
8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz



8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz



Szabályozási terv / HÉSZ részlet



Kertvárosias lakóterület

32. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a. lakó;
- b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő);
- c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d. kulturális;
- e. szállás jellegű;
- f. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Amennyiben a telek területe a 1000 m² alatti, a telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el. Az 1000 m²-t meghaladó telkeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a. trágyatároló;
- b. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-4 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

| | | | | | | | |
|-------|-------|----|----|----------------------------|----|-----|----|
| 3. | | | | Kertvárosias lakóterületek | | | |
| 4. 4. | Lke-1 | O | 16 | 800 | 30 | 5,0 | 50 |
| 5. 6. | Lke-2 | SZ | 16 | 900 | 30 | 5,5 | 50 |
| 6. 7. | Lke-3 | O | 16 | 700 | 30 | 5,5 | 50 |
| 7. | Lke-4 | SZ | 18 | 1100 | 30 | 5,0 | 50 |

8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz

e-közműterkép



Helyszínrajz



8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz

Fényképek



GÁL KRISZTIÁN
Nysz : 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62
Adószám 60944951-2-27

Gál Krisztián

8095 Pákozd, belterület 2134/57 Hrsz



GÁL KRISZTIÁN
Nysz : 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62.
Adószám 60944951-2-27

Gál Krisztián

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/127276/2020

2020.12.18

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 2134/57 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály ter. | adatok kat.jöv k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 1362 | 0.00 | | |

2. bejegyző határozat: 31267/2004/2003.11.11
Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 66313/2003.09.02

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 77050/2003.11.17

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16.

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 75923/2003.11.07.

jogcím: kisajátítást helyettesítő szere tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

Önálló szöveges bejegyzés a 0202/4, 0202/5, 0202/6, 0202/8, 0202/9 és 0202/10 hrsz
belterületbe csatolva 2134 hrsz alatt majd megoasztva 2134/1 - 2134/88 hrsz-ig.Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

