



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
Telefon: 06-29-419-103
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



KT előterjesztés száma:

/2024.




PTKB előterjesztés száma:

/2024.

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság
2024. május 30-ai ülésére
és a
Képviselő-testület 2024. május 30-ai rendes nyílt ülésére

Javaslat Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlására

Előterjesztő:	Szente Béla polgármester	
Előterjesztést készítette:	Csető Zoltán ügyintéző	
Pénzügyi és törvényességi szempontból ellenőrizte:	Bozsóné Rab Tímea Mariann jegyző	

Melléklet: ingatlan értékbecslés,
nyilatkozat

Monorierdő Község Önkormányzatának
Pénzügy, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága,
Képviselő-testülete részére

Helyben

Tisztelt Bizottságok!

Tisztelt Képviselő-testület!

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 79/2024.(IV.30.) Kt. határozatában arról döntött, hogy a Monorierdő 1088. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a vételi szándéknyilatkozat megtételéhez szükséges eljárást lefolytatja. Valamint felhatalmazta a polgármester, hogy fenti ingatlan tekintetében szerezzen be független értékbecslést.

Szabó Ingatlanszakértő Kft. megküldte az ingatlan hivatalos értékbecslését, mely szerint a megállapított forgalmi érték 6.280.000.- Forint.

Monorierdő Község Önkormányzat tájékoztatta az ingatlan tulajdonosát (Jámbor Gyula Tiborné) a telek forgalmi értékéről. A tulajdonos nyilatkozta alapján az ingatlant 8.500.000.- Forintért szeretné értékesíteni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslatok

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslata:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
/2024.(V.30.) határozata

Tárgy: Javaslat Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlására

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta a Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlására készített előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy *támogassa / ne támogassa* a Monorierdő 1088. hrsz-ú ingatlan megvásárlását.
- 2) *Támogató döntés esetében:* A Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslatai:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2024.(V.30.) Kt. határozata**

Tárgy: Javaslat Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlására

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlására készített előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta.

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy *támogatja / nem támogatja* a Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088. hrsz) számú ingatlan megvásárlását.
- 2) *Támogató döntés esetében:* A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Kelt: Monorierdő, 2024. május 22.

Tisztelettel:



Sente Béla
polgármester

**A 2213 Monorierdő, Csillag utca 18/a. szám alatti
ingatlan
Hrsz.: 1088
Piaci Forgalmi Értékelése**



**Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő
Tel.: 06203353305
Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021
Kelt.: 2024. 05. 16.**

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, Csillag utca 18/a

Az ingatlan helyrajzi száma: belterület 1088

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

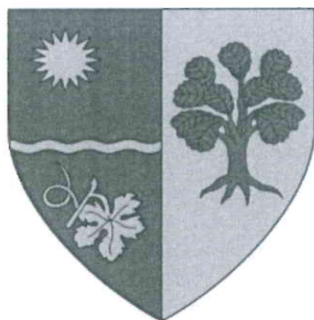
Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan a Pest vármegyében található Monorierdő községben helyezkedik el.

A település a vármegye középső részén, Budapesttől délkeletre 42 km-re, a 4-es főút és a Budapest–Cegléd vasútvonal érintkezési pontjában, a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtértől 22 km-re, a Gödöllői-dombság és a Duna–Tisza közi homokhátság találkozásánál fekszik.

A főváros közelsége, a jó autóutak, a jól megszervezett tömegközlekedés; a kiváló háttér-infrastruktúra elősegíti Monorierdő gyors fejlődését.

MONORIERDŐ



Monorierdő címere



Monorierdő zászlaja



Pozíció Magyarország térképén
é. sz. 47° 18' 30", k. h. 19° 30' 00"



Pozíció Pest vármegye térképén

A vizsgált ingatlan Monorierdő frekventált belterületén található, kiépült infrastruktúrával rendelkező környezetben.

Környezetében lakóházak, közintézmények , üzletek találhatóak.

Aszfalt úton megközelíthető, belterületi építési telek.

További elemzés a 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

6.280.000 Ft, azaz hatmillió-kétszáznyolcvanezer HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2024.07.02-ig érvényes.

Az értékelés fordulónapja: 2024. 04.02.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2024. 04.02.



Tartalomjegyzék

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei

2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

3 Az értékelés célja és módszere

4 Az ingatlan leírása

4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

4.2 Az ingatlan közműinek bemutatása

4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Melléklet/Függelék: Közmű térkép, tulajdoni lap szelvény, övezeti térkép

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Monorierdő Község Önkormányzat

Megbízó címe: 2213 Monorierdő Szabadság utca 50/A

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: tulajdonos

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 1088 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő Csillag utca 18/a szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik

- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áráiról. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlanoknak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becstérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 1088

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő , Csillag utca 18/a

Telek terület: 554 m²

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám:6889264/2024
2024.05.16

Szektor: 61

MOI ORIERDŐ

Belterület 1088 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Csillag utca 18/A.	ILRÉSZ			
1. Az Ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m ² k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	554	0.00	

ILRÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24 eredeti határozat: 40811/1997.08.13 jogcím: öröklés 40811/1997.08.13 jogállás: tulajdonos név : Jámbor Gyula Tiborné sz.név: Pál Judit szül. : 1960 a.név : Barna Ilona cím : 2213 MONORI ERDŐ Csillag utca 16-18				
2. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24 eredeti határozat: 42863/1999.09.08 jogcím: tartás fejében történt átruházás 42863/1999.09.08 jogállás: tulajdonos név : Jámbor Gyula Tiborné sz.név: Pál Judit szül. : 1960 a.név : Barna Ilona cím : 2213 MONORI ERDŐ Csillag utca 16-18				
3. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24 eredeti határozat: 42864/1999.09.08 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 31018/2000.01.20 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 42864/1999.09.08 jogállás: tulajdonos név : Jámbor Gyula Tiborné sz.név: Pál Judit szül. : 1960 a.név : Barna Ilona cím : 2213 MONORI ERDŐ Csillag utca 16-18				

ILRÉSZ

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:688926/4/2024

2024.05.16

MOI ORI ERDŐ

Szektor: 61

Belterület 1088 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilvánítással a Köztársasági Elnök 88/2005.(VI.29.)KE határozata alapján. a hrsz a(z) MONOR belterület 1088 hrsz-ból keletkezett.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

4.2. Az ingatlan külső közműinek bemutatása:

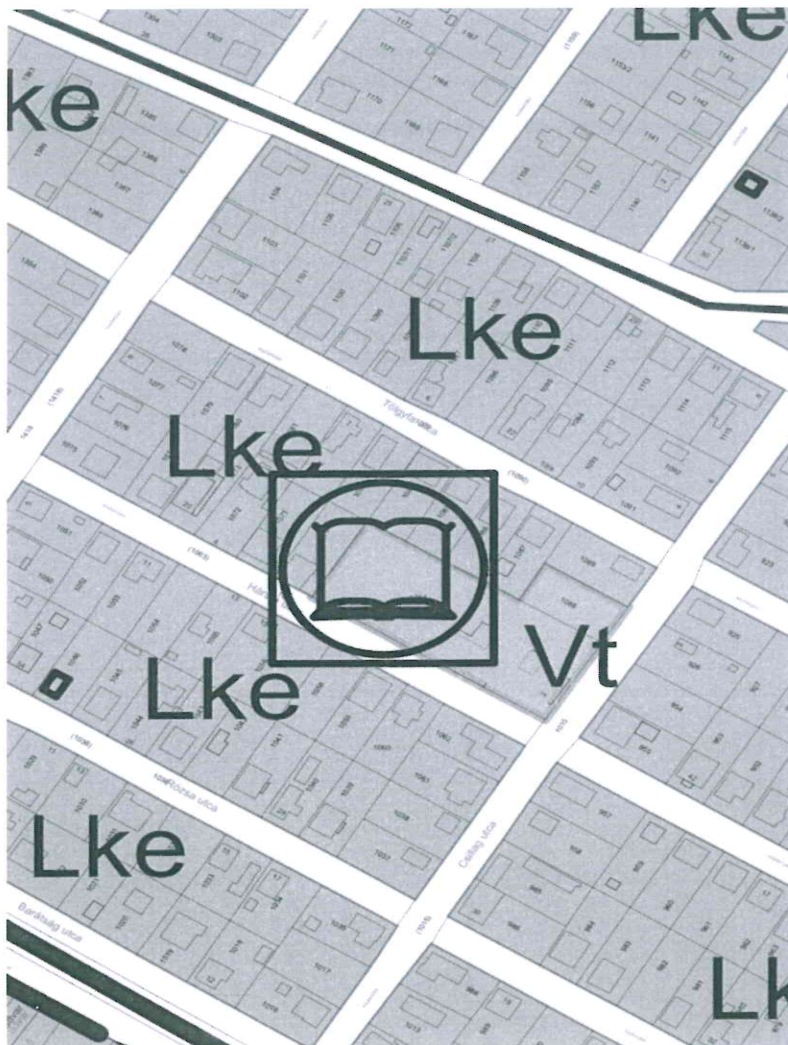
A terület közműi: A terület szélessávú internet közművel rendelkezik, minden közmű közvetlenül az ingatlan előtt található (víz, gáz, villany, csatorna)



/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A területen felépítmény nem található.



A vizsgált , 554 m²-es terület Vt övezeti besorolásba tartozik, településközponti vegyes övezet.

A vizsgált ingatlan mérete nem haladja meg a legkisebb kialakítható telek területet.

22. Településközpont vegyes területek

23. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;

3. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Vt-1	SZ	700	50	20	6,0
4	Vt-2	SZ	3000	50	20	12,0

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (belterületi telek) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Monorierdő és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a

módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméter áraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„ A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” (a korrigált fajlagos érték során, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

„T”	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	14.350.000	6.450.000	11.300.000	7.600.000	7.500.000
Netto belterület m ²	1026	550	748	635	540
Fajlagos vételár Ft/m ²	14.004	11.727	15.106	11968	13.888
Korrekció %	-15	-15	-15	-15	-15
Korrigált fajlagos vételár Ft/m ²	11.903	9.967	12.840	10.172	11.804,8

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 11.337,36 - Ft /m²

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

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

A 2213 Monorierdő Csillag utca 18/a. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

6.280.000 Ft, azaz hatmillió-kétszáznyolcvanezer HUF

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- Általános alapfeltételek:

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételeztük (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.

Jogi kérdésekben nem nyilvánított véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetőek, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló

vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Megjegyzés: ---

2024.05.16.

Szabó Edit

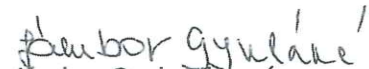


Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-Testület!

A 2024. 05. 22. napján kézhez vett Monorierdő Község Önkormányzata által megküldött ingatlan vásárlási szándéknyilatkozat alapján a Monorierdő Csillag utca 18/A. (1088 hrsz.) szám alatti ingatlant 8.500.000.- Ft vételáron szeretném értékesíteni.

Monorierdő, 2024.05.22.

Tisztelttétél és Köszönettel:


Jambor Gyula Tiborné