

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. január 26-i ülésének 11./e. napirendi pontja

Tárgya: László Gyula 7020 Dunaföldvár, Baross u. 29. ingatlan vásárlási szándéka

Előadó: Szabóné Nyigrényi Judit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

László Gyula dunaföldvári lakos ingatlan vásárlási szándékkal kereste meg írásban Önkormányzatunkat. Az elmúlt időszakban településünkön járt, nagyon megtetszett neki a környezet, valamint a Petőfi Sándor u. 31. szám alatt található önkormányzati tulajdonú családi ház. Szeretne itt letelepedni és szándékában áll az ingatlant megvásárolni.

Az értékesítést megelőzően felkértük az Ordas Ingatlanirodát, készítsen értébecslést az ingatlanról. Az Ingatlaniroda az értébecslést elkészítette.

A vásárlási szándék bejelentése, valamint az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat:

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „László Gyula 7020 Dunaföldvár, Baross u. 29. ingatlan vásárlási szándéka” című előterjesztést.

1. A képviselő-testület a nagykarácsonyi 113/2. hrsz. alatt felvett, természetben 2425 Nagykarácsony, Petőfi Sándor u. 31. szám alatti lakóház, gazdasági épület és közterület megnevezésű ingatlan elidegenítésével egyetért és hozzájárul László Gyula 7020 Dunaföldvár, Baross u. 29. szám alatti lakos részére az értékesítéshez.
2. A képviselő-testület az ingatlan vételárát ..... Ft-ban állapítja meg.
3. A testület felkéri dr. Szabadkai Tamás ügyvédet az adásvétellel kapcsolatos teendők elvégzésére.

Határidő: döntésről értesítés 2016. február 15.

Felelős: Müller Miklós polgármester

Nagykarácsony, 2016. január 21.

 Szabóné Nyigrényi Judit  
jegyző





László Gyula  
7020 Dunaföldvár  
Baross u.29.

Nagykarácsony Község Önkormányzata  
2425 Nagykarácsony  
Petőfi S.u.27.

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| NAGYKARÁCSONY ÖNKORMÁNYZAT |                                  |
| Erkezeti:<br>2016.01.18.   | Erkeztető szám:<br>2016/4511-163 |
| Tárgy szám:<br>156-11K     |                                  |
| Melléklet:                 | Ugyintéző:<br>Szabó J. János     |

Tárgy: ingatlan vásárlási szándék

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott László Gyula (7020 Dunaföldvár, Baross u.29.) vételi ajánlatot kívánok tenni a Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31. (113/2 hrsz) ingatlanra.

Kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy értékesítési szándékuk esetén tájékoztassanak a vételárról!

Kérem, hogy értesítésüket a gyorsabb kommunikáció érdekében a [jonas\\_andrea@freemail.hu](mailto:jonas_andrea@freemail.hu) email címre küldjék meg.

Dunaföldvár, 2016. január 16.

Tisztelettel,



László Gyula







### VAGYONÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

**Polgármesteri Hivatal Nagykarácsony 1/1 arányú tulajdonában lévő, a nagykarácsonyi tulajdoni lapon lévő, 113/2 hrsz. alatt felvett, természetben 2425, Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31. szám alatti lakóház, gazdasági épület és közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.**

**Dunaújváros, 2016.01.20.**

**Ordas Bt.  
Ordas István ügyvezető  
cégszerű aláírás**

**Engedélyszám: 42/12/2002  
Dr. Hőnigh Magdolna**

## **Tisztelt Megbízónk!**

**Nagykarácsony Község Önkormányzata** megbízásából az Ordas Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság elkészítette a vagyoneértékelését a nagykarácsonyi tulajdoni lapon lévő **113/2 hrsz-ú, 2425, Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31. szám alatti lakóház, gazdasági épület és közterület funkciójú ingatlanról.**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci és likvidációs értékének meghatározása volt.

Az értékbecslés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM., 32/2000.(VIII.29.) PM., és az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelkezései szerint készült.

A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Az eladó hajlandó az eladásra;
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.;
- Átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem került sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

A konkrét ingatlan piaci értékének becslésére az Ordas Bt. szakértője jelen esetben – elsősorban a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét tartotta alkalmasnak.

A **likvidációs érték** megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk, melynél az ingatlan eladására maximálisan 6 hónap áll rendelkezésre. Ezt az időkorlátot értékcsökkentő tényezőként vesszük figyelembe.

Vizsgálatunk a földterületet, a rajta lévő épületeket és az építményeket is magában foglaló ingatlanra terjedt ki.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik a jelzálog terhelés értékcsökkentő hatása.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2016.01.18-ai tulajdoni lap adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanon 2016.01.18-án helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, azt az elvárt körülményekkel felmérte. Így ez utóbbi időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan értékére a következő eredményeket kaptuk:

2425, Nagykarcsony, Petőfi Sándor utca 31. szám alatti ingatlanra

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

|          | m <sup>2</sup> | Ft/m <sup>2</sup> | Értéke         |
|----------|----------------|-------------------|----------------|
| lakóház  | 82 m2          | 53.000.- Ft       | 4.346.000.- Ft |
| telek    | 1889 m2        | 1.000.- Ft        | 1.889.000.- Ft |
| Összesen |                |                   | 6.235.000.- Ft |

| Alkalmazott módszer                             | Piaci érték<br>Ft     | Likvidációs érték<br>Ft |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Piaci összehasonlító módszerrel számított érték | 6.200.000.- Ft        | 4.960.000.- Ft          |
| <b>Elfogadásra javasolt érték</b>               | <b>6.200.000.- Ft</b> | <b>4.960.000.- Ft</b>   |

A kerekítés szabályai szerint **6.200.000.- Ft**, azaz **hatmillió-kétszázezer forint** az elfogadásra javasolt érték.

Dunaújváros, 2016.01.20.

**Ordas Bt.**  
**Ordas István ügyvezető**  
cégszerű aláírás

Engedélyszám: 42/12/2002  
**Dr. Hőnigh Magdolna**



## Tartalomjegyzék

|          |                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Az ingatlan és környezetének bemutatása .....</b>                                | <b>5</b>  |
| 1.1      | Az ingatlan környezete .....                                                        | 5         |
| 1.2      | Az ingatlan részletes leírása.....                                                  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Értékelési módszerek bemutatása .....</b>                                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | Piaci összehasonlító módszer .....                                                  | 7         |
| 2.2      | Költség - alapú értékbecslés .....                                                  | 7         |
| 2.3      | Hozam-alapú értékbecslés .....                                                      | 9         |
| <b>3</b> | <b>Az értékbecslés feltételei és eredménye .....</b>                                | <b>10</b> |
| 3.1      | Az értékelés célja és feltételei.....                                               | 10        |
| 3.2      | Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel .....                                  | 11        |
| 3.3      | Az ingatlan aktuális piaci értéke .....                                             | 11        |
| 3.4      | Vállalások és korlátozó feltételek .....                                            | 12        |
|          | <b>Mellékletek .....</b>                                                            | <b>13</b> |
| <b>1</b> | <b>számú melléklet 2425, Nagykarcsony, Rákóczi utca 13. szám alatti ingatlanról</b> |           |
|          | <b>készített felvételek .....</b>                                                   | <b>13</b> |
| <b>2</b> | <b>számú melléklet Összehasonlító táblázat.....</b>                                 | <b>15</b> |
|          | <b>ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP .....</b>                                        | <b>17</b> |

## **1 Az ingatlan és környezetének bemutatása**

### **1.1 Az ingatlan környezete**

Nagykarácsony őslakóiról tárgyi és írott emlékek elenyésző számban maradtak ránk. A község története a Magyarországon megtelepedett kunok történetéhez kapcsolódik. A rideg, vad életformához szokott népek idegen volt a békesség, melyet a keresztény tanok hirdettek. Ragaszkodtak a pogánysághoz. Ezért őket a nagyurak ellenségesen fogadták. A csaták, a külső és belső ellenségeskedés a kunokat kivonulásra készítette a területről. A tatárdúlás után IV. Béla ismét behívta és letelepítette a kunokat. Uralkodása alatt megtörtént azok megkereszteltetése is. A kunok 7 nemzetsége 7 kun székké szerveződött. Szállásokon telepedtek le. Egy részük Előszállás, Karácsonyszállás és Perkáta térségében lett új hazára. A legeltető, pásztorkodók, állattenyésztéssel foglalkozó nomádokra jellemző életmódot két évszázadon át űzték. Nagykarácsony történelme ezután azonos Magyarországéval. Törökdúlás, rombolás, újrakezdés sorozata jellemzi. Az 1702-es összeírás szerint Karatsonszallas, mint falu szerepel. Az ősi település - a Szőlőhegy - házai fonott falból és sárból épültek. A kiépítetlen út egyik oldalán megépült tipikus falusi házak szalagtelkes falu képét mutatják. Ebben az időben hazánkban kisebb cisztercita kolostorok épültek. Így az 1750-es évek táján Előszálláson is kis kápolna épült. Az 1800-as évektől a rend már a Zirci Apátság szervezetében működött. Szerzetesek lettek a jószágkormányzók. A rend birtoka 46 ezer katasztrális hold volt. Ennek legnagyobb része Előszállás, Karácsonyszállás területén volt. Marhapásztörök, summások, cselédek építették az első tanyákat. Őszutón a rideg marhanyájukat áthozták a Dunán és Előszállás környékén legeltették egészen karácsonyig. Ekkor Karácsonyszálláson - Nagykarácsonyban - összegyűltek és ünnepeltek. Az uradalmi intéző felügyelt, hogy eleget tesznek-e vallási kötelezettségüknek. Erre az apát külön rendeletet hozott. Mái is élő népszokást hagytak ránk a "pásztorozást". Szent György napján indultak tovább Györgyszállásra. A "szállások" hivatalosan 1953-ban ilyen néven megszűntek. A valamikori summások Heves megyéből a jó termőföldjéről híres Nagykarácsonyba települtek. Így a Szőlőhegy után - az úgynevezett pusztán - az őslakosok és az ideletelepültek egy szép falut hoztak létre. Ekkor dőlt el a keresztség. Így lett a kis falu neve: Nagykarácsony.

### **1.2 Az ingatlan részletes leírása**

Az általunk értékelt ingatlan Nagykarácsony község belterületén, a helyi posta és községi könyvtár szomszédságában található.

Az épület hagyományos 10 X 10-es sátoztetős kockaház. Alapozása betonsáv salakblokk körítő falazattal. Födémszerkezete E-gerenda betontálca fedéssel, tetőszerkezete fa, tetőhéjalása pedig kéthornyú cserép. A házkülső kőporos vakolattal felhordott.

A nyílászárók hagyományos gerébtokos fa szerkezetű ajtók – ablakok, a szobákban ún. nagyméretű hármás ablakokkal. Aljzatburkolat a szobákban parketta, az étkezőben és a közlekedőkben laminált padló, a fürdőben mázas lap, a többi helyiségben pedig PVC. A falak belső burkolata diszperziós festéssel festett. A fűtés egy vegyes tüzelésű kazánról megoldott, (mely külön melléképületben található) hőleadó radiátorok segítségével. Összességében megjegyezhetjük, hogy a ház jó-közepes állagú, általános életvitelszerűen használt. Bejárásunkkor tapasztaltuk, hogy az ingatlanon találhatóak a gazdasági épület előtt műholdas vevők, ún. tányérantennák vannak kiépítve, míg a műszaki-elektronikai rész a melléképületben van. Megbízónk tájékoztatott bennünket, hogy ez a községet ellátó kábeltévé hálózat, a Kalász-Net tulajdona.

A 2008 óta tartó gazdasági válság, amely a hazai ingatlanpiacot is erősen érinti, látható, hogy a kereslet-kínálat vonatkozásában a kereslet jóval csekélyebb, mint a kínálat, és ez determinálja a jelenlegi ingatlanárakat, azaz a 7-8 évvel ingatlanokhoz képest 40-60 %-kal alacsonyabb értéken hirdetődnék illetve cserélnek gazdát.

**2425, Nagykarácsony, Rákóczi utca 13. sz. alatti ingatlan helyiségkiosztása:**

| Megnevezés      | m <sup>2</sup>             |
|-----------------|----------------------------|
| konyha          | 4.20                       |
| kamra           | 2.40                       |
| étkező          | 8.28                       |
| közlekedő       | 7.54                       |
| szoba 1.        | 21.60                      |
| szoba 2.        | 17.80                      |
| wc              | 1.20                       |
| fürdő           | 4.87                       |
| szoba 3.        | 11.40                      |
| padlásfeljáró   | 2.88                       |
| <b>Összesen</b> | <b>82.17 m<sup>2</sup></b> |

|                                     |                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| A terület megnevezése               | Nagykarácsony                               |
| Helyrajzi szám                      | 113/2 hrsz.                                 |
| Címe                                | 2425, Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31. |
| Terület besorolása                  | belterület                                  |
| Az ingatlan területe                | 1889 m <sup>2</sup>                         |
| Tulajdoni státusz:                  | lakóház, gazdasági épület és közterület     |
| Bejegyzett terhelések, korlátozások | --                                          |



## **2 Értékelési módszerek bemutatása**

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

### **2.1 Piaci összehasonlító módszer**

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlancsoporttól, azt a fajlagos alapérték ( $\text{Ft/m}^2$  ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni. A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség- vagy hozam-alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

### **2.2 Költség - alapú értékbecslés**

A **költség-alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újjáépítési költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetszerű hatások következménye. Megemlítenéd, hogy a föld értéke az ingatlanok költség-alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.



**Költség - alapú számítások**

**Bruttó pótlási költség számítása**

| Létesítmény megnevezése | Nettó terület m <sup>2</sup> | Ft/m <sup>2</sup> | Bruttó érték  |
|-------------------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| lakóház                 | 82 m <sup>2</sup>            | 140 000 Ft        | 11 480 000 Ft |
| telek                   | 1889 m <sup>2</sup>          | 1 000 Ft          | 1 889 000 Ft  |
| Összesen                |                              |                   | 13 369 000 Ft |

**Értékcsökkenés számítása**

| Létesítmény megnevezése | Építési/felújítási idő | Műszaki avulás | Egyéb avulás | Szorzó |
|-------------------------|------------------------|----------------|--------------|--------|
| lakóház                 | --                     | 25 %           | 25%          | 0,50   |

**Nettó pótlási költség számítása**

| Létesítmény megnevezése | Bruttó érték  | Szorzó | Ft/m <sup>2</sup> | Nettó érték  |
|-------------------------|---------------|--------|-------------------|--------------|
| lakóház                 | 11 480 000 Ft | 0,50   | 70 000 Ft         | 5 740 000 Ft |

**Az ingatlan költség alapú számítással megállapított értéke**

| Létesítmény megnevezése | Forgalmi érték (nettó pótlással) |
|-------------------------|----------------------------------|
| lakóház                 | 5 740 000 Ft                     |
| telek                   | 1 889 000 Ft                     |
| Összesen                | 7 629 000 Ft                     |

Az ingatlan értéke a költség alapú számítás alapján a kerekítés szabályai szerint **7.630.000.- Ft**, azaz **hétmillió-hatszázharmincezer forint**.

### 2.3 Hozam-alapú értékbecslés

A hozam-alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelen értékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Egy lakóház, udvar, gazdasági épület bérbeadásának adataiból kiindulva:

| Tétel                                                   | menyiség                | mértékegység          | Ft                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Bérbeadható alapterület</b>                          | <b>82 m<sup>2</sup></b> | <b>m<sup>2</sup></b>  |                     |
| Fajlagos bérleti díj                                    |                         | Ft/hó                 | 50 000 Ft           |
| <b>Éves bérleti díjbevétele</b>                         |                         | <b>Ft</b>             | <b>600 000 Ft</b>   |
| Kihasználtság                                           | 75%                     | %                     | 450 000 Ft          |
| Menedzsment díja                                        | 2%                      | %                     | 9 000 Ft            |
| Fajlagos felújítási költség<br>(...m <sup>2</sup> után) | 100                     | Ft/m <sup>2</sup> /év | 98 400 Ft           |
| Becsült működési költség                                | 3%                      | %                     | 13 500 Ft           |
| <b>Nettó bérleti bevétele</b>                           |                         | <b>Ft</b>             | <b>329 100 Ft</b>   |
| Direkt tőkésítési ráta                                  | 10                      | %                     |                     |
| <b>Hozam-alapú közelítéssel számított érték</b>         |                         | <b>Ft</b>             | <b>3 291 000 Ft</b> |

**Hozam-alapú közelítéssel számított érték kerekítéssel: 3.300.000- Ft**

Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára, az értékbecslésre **a piaci összehasonlító módszert** tartottuk alkalmazsnak.

### **3 Az értékbecslés feltételei és eredménye**

#### **3.1 Az értékelés célja és feltételei**

A megbízó azzal a feladattal bízta meg az Ordas Kereskedelmi és Petőfi Sándor utca 31. szám alatt lévő lakóház, gazdasági épület és közterület funkciójú ingatlanra.

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci és likvidációs értékét határoztuk meg.

**Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.
- Az ingatlant szakértőnk 2016.01.18-án megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vagyonértékelői jelentés a kiállítás dátumától számított 6 hónapig érvényes.



### 3.2 Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe három darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Mivel lakóház, gazdasági épület és közterület funkciójú ingatlant értékeltünk, a hasonlító adatokat is ennek megfelelően válogattuk össze.

**Összehasonlítási egységnek** - a vizsgált ingatlan jelen - 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos területet választottunk.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak.

- Az épületállomány nagysága,
- A telek beépítettsége,
- Az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- Használhatósága,
- Műszaki állapota,
- Infrastruktúrája, kiépítettsége,
- Környezeti jellemzők
- Eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- Jogi szempontok

### 3.3 Az ingatlan aktuális piaci értéke

Tekintettel az értékbecslés céljára az ingatlan piaci értékeként az összehasonlító adatok elemzésének módszerével végzett számítás eredményét javasoljuk elfogadni.

A hat hónapon belüli, gyors eladást feltételező likvidációs értéket a javasolt piaci érték 80 %-ában számszerűsítjük.

| Alkalmazott módszer                                    | Piaci érték<br>Ft     | Likvidációs érték<br>Ft |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Piaci összehasonlító módszerrel számított érték</b> | <b>6.200.000.- Ft</b> | <b>4.960.000.- Ft</b>   |
| Költség-alapú közelítéssel számított érték             | 7.630.000.- Ft        | 6.104.000.- Ft          |
| Hozam - alapú közelítéssel számított érték             | 3.300.000.- Ft        | 2.640.000.- Ft          |
| <b>Elfogadásra javasolt értékek</b>                    | <b>6.200.000.- Ft</b> | <b>4.960.000.- Ft</b>   |

### **3.4 Vállalások és korlátozó feltételek**

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban - jogász hiteles igazolása nélkül - nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről különös említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2016.01.18-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az Ordas Bt. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.



**Mellékletek**

**1 számú melléklet**

**2425, Nagykarcsony, Petőfi Sándor utca 31. szám alatti ingatlanról készített felvételek**







## 2 számú melléklet Összehasonlító táblázat

(az összehasonlító adatoknál a telek érték nincs beszámítva)

### Felépítmény összehasonlító adatok:

| Felépítményes ingatlanok              |         | Az értékelt ingatlan                    | 1.                                         | 2.                                        | 3.                                        |
|---------------------------------------|---------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ingatlan címe                         |         | Nagykarácsony, Petőfi utca 31.          | Előszállás, belterület                     | Előszállás, belterület                    | Daruszentmiklós, belterület               |
| Jelleg, funkció                       |         | lakóház, gazdasági épület és közterület | családi ház                                | családi ház                               | családi ház                               |
| Épület                                | (db)    | 1                                       | 1                                          | 1                                         | 1                                         |
|                                       | (m2)    | 82 m2                                   | 65 m2                                      | 90 m2                                     | 80 m2                                     |
| Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat) |         | --                                      | eladásra kínált                            | eladásra kínált                           | eladásra kínált                           |
| Eladási, vagy kínálati ár             | (ft/m2) | 53.000.- Ft/m2                          | 60.000.- Ft/m2 / - 10 %*<br>54.000.- Ft/m2 | 50.000.- Ft/m2 /- 10 %*<br>45.000.- Ft/m2 | 66.000.- Ft/m2 /- 10 %*<br>59.400.- Ft/m2 |
|                                       | Ft      | 4.346.000.- Ft                          | 3.900.000.- Ft                             | 4.500.000.- Ft                            | 5.280.000.- Ft                            |
| Adat forrása (forrás, név, telefon)   |         | Ordas Ingatlaniroda 25/410-637          | Egyéb ingatlaniroda                        | Egyéb ingatlaniroda                       | Egyéb ingatlaniroda                       |
| Megjegyzés                            |         | --                                      | --                                         | --                                        | --                                        |

\*Az ingatlan érték megállapításakor a negatív súlyozás szabályait használtuk, mely szerint az 1-es, a 2-es és a 3-as összehasonlító adat Ft/m2 értéke mínusz 10 %-al, és ezeknek számtani közepe adja az értékelt ingatlanunk értékét:

- 5 %-ot levontunk az összehasonlított ingatlanok értékéből, mivel az adatokban szereplő árak kínálati árak,
- 5 %-ot pedig levontunk az adatokban szereplő ingatlanok értékéből a 6 éve tartó általános gazdasági recesszió hatása miatt az ingatlanpiacra.

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| A vizsgált ingatlan piaci értéke Eft | 4.346.- |
|--------------------------------------|---------|

**Telek összehasonlító adatok:**

| Felépítményes ingatlanok              | Az értékelt ingatlan            | 1.                                     | 2.                                         | 3.                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ingatlan címe                         | Nagykarácsony, Rákóczi utca 13. | Kulcs, belterület                      | Kulcs, belterület                          | Kulcs, belterület                          |
| Jelleg, funkció                       | telek                           | telek                                  | telek                                      | telek                                      |
| (m2)                                  | 1847 m2                         | 3000 m2                                | 1581 m2                                    | 2442 m2                                    |
| Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat) | --                              | Eladásra kínált                        | Eladásra kínált                            | Eladásra kínált                            |
| Eladási, vagy kínálati ár (ft/m2)     | 1.000.- Ft/m2                   | 850.- Ft/m2<br>/- 10 %*<br>770.- Ft/m2 | 1.200.- Ft/m2<br>/- 10 %*<br>1.100.- Ft/m2 | 1.400.- Ft/m2<br>/- 10 %*<br>1.250.- Ft/m2 |
|                                       | 1.847.000.- Ft                  | 2.500.000.- Ft                         | 1.900.000.- Ft                             | 3.400.000.- Ft                             |
| Adat forrása (forrás, név, telefon)   | Ordas Ingatlaniroda 25/410-637  | Egyéb ingatlaniroda                    | Egyéb ingatlaniroda                        | Egyéb ingatlaniroda                        |
| Megjegyzés                            | --                              | --                                     | --                                         | --                                         |

\*Az ingatlan érték megállapításakor a negatív súlyozás szabályait használtuk, mely szerint az 1-es, a 2-es és a 3-as összehasonlító adat Ft/m2 értéke mínusz 10 %-al, és ezeknek a számtani közepe adja az értékelt ingatlanunk Ft/m2 értékét:

- 5 %-ot levontunk az összehasonlított ingatlanok értékéből, mivel az adatokban szereplő árak kínálati árak,
- 5 %-ot pedig levontunk az adatokban szereplő ingatlanok értékéből a 7-8 éve tartó általános gazdasági recesszió hatása miatt az ingatlanpiacra.



## ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Az értékelést kezdeményezte: | Nagykarácsony Község Önkormányzata |
| Megrendelő neve:             | Nagykarácsony Község Önkormányzata |
| Az értékelő (Társaság) neve: | Ordas Bt.                          |
| Az értékelés azonosítója:    | 2016/06.                           |

|                                |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Az ingatlanok címe:            | 2425, Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31. |
| Az ingatlanok helyrajzi száma: | 113/2 hrsz.                                 |

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Az értékelés típusa: | Teljes értékelés |
| Hitelcél:            | --               |

|                                |             |                            |     |   |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|-----|---|
| Az értékelte jog:              | Tulajdonjog |                            |     |   |
| Az értékelte tulajdoni hányad: | 1/1         |                            |     |   |
| Jelenlegi készütség:           | 100         | %, az értékelte készütség: | 100 | % |
| Helyszíni szemle időpontja:    | 2016.01.18. |                            |     |   |

### A tulajdoni lapon lévő bejegyzések szerint a(z)

| Egy ingatlanokhoz tartozó    | tulajdoni lap 1                         | tulajdoni lap 2 |
|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| helyrajzi szám:              | 113/2 hrsz.                             | -               |
| tulajdonos(ok):              | Nagykarácsony Község Önkormányzata      | -               |
| művelési ág:                 | lakóház, gazdasági épület és közterület | -               |
| szolgalmak, terhek:          | --                                      | -               |
| széljegyek:                  | --                                      | -               |
| terület:                     |                                         |                 |
| m <sup>2</sup> (földterület) | 1889 m2                                 | -               |
| m <sup>2</sup> (épületek)    | m2                                      | -               |
| dátum:                       | 2016.01.20.                             | -               |

### A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt esetleges eltérések: --

### Az ingatlan minősítése 1-5 között (5 a legjobb, a forgalomképességet kell mérlegelni)

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| elhelyezkedés (országban belüli) | 5 |
| megközelíthetőség                | 5 |
| közműellátottság                 | 5 |
| környezet                        | 5 |
| infrastruktúra                   | 5 |
| szakhatósági engedélyek          | 5 |
| minőségi színvonal               | 5 |
| komfortfokozata (lakásnál)       | 5 |
| jelenlegi használat              | 5 |
| értékállóság                     | 4 |
| forgalomképesség                 | 3 |

### Megjegyzés a minősítéssel kapcsolatban:

### A forgalomképességet befolyásoló tényezők: --

|                                        |   |   |
|----------------------------------------|---|---|
| engedély nélküli felépítmény, hatása:  | 0 | % |
| bányászati jog, hatása:                | 0 | % |
| műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása: | 0 | % |
| zártkert, hatása:                      | 0 | % |
| erdő, hatása:                          | 0 | % |

Ordas értébecslés

|                                                                                       |              |                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| telki szolgalmi jog, hatása:                                                          | 0            | %                 |             |
| földmérési jel, hatása:                                                               | 0            | %                 |             |
| vill. ber. elhelyezését biztosító szolgalm, hatása:                                   | 0            | %                 |             |
| vezetékjog, hatása:                                                                   | 0            | %                 |             |
| vízvezetési szolgalm, hatása:                                                         | 0            | %                 |             |
| telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:                                  | 0            | %                 |             |
| egyéb építésügyi korlátozás, hatása:                                                  | 0            | %                 |             |
| természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:                                           | 0            | %                 |             |
| vályog falazat, hatása:                                                               | 0            | %                 |             |
| könnyűszerkezetes épület, hatása:                                                     | 0            | %                 |             |
| környezetszennyezéssel terhelt, illetve feltételezhető a környezetszennyezés, hatása: | 0            | %                 |             |
| egyéb forgalomképességet csökkentő tényező                                            | megnevezése: | 0                 |             |
|                                                                                       | hatása:      | 0 %               |             |
| Egyéb megjegyzések a forgalomképességet befolyásoló tényezőkhöz:--                    |              |                   |             |
| Az értékmegállapítás során figyelembe vett értéknövelő, értékcsökkentő tényezők:      |              |                   |             |
| értéknövelő                                                                           | --           |                   |             |
| értékcsökkentő                                                                        | --           |                   |             |
| Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:                                     |              |                   |             |
| forgalmi érték:                                                                       | 6.200.-      | E Ft, a módszer:  | Alkalmazott |
| hozadéki érték:                                                                       | 3.300.-      | E Ft, a módszer:  | Alkalmazott |
| költségalapú érték:                                                                   | 7.630.-      | E Ft, a módszer:  | Alkalmazott |
| VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK:                                                                    | 6.200.-      | E Ft              |             |
| VÉGSŐ LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:                                                              | 4.960.-      | E Ft, a diszkont: |             |
| ÉPÍTÉSI-, BŐVÍTÉSI-, KORSZERŰSÍTÉSI-, FELÚJÍTÁSI HITELCÉL ESETÉN                      |              |                   |             |

Dátum: Dunaújváros, 2016.01.20.

**Ordas Bt.**  
Ordas István ügyvezető  
cégszerű aláírás

**Dr. Hőnigh Magdolna**  
Engedélyszám: 42/12/2002