



E l ő t e r j e s z t é s

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012.(XII.21.)
önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. november 29-i** ülésére

18. napirendi pont: A kerepesi 14 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Franka Tibor polgármester

Az előterjesztést tárgyalja: PÜB és TFI Bizottság

Előterjesztés előkészítésében közreműködött: dr. Mezei Julianna ügyvéd, Fülöp Anna műszaki és
beruházási irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Ügyvédünk jogi álláspontja alapján tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy „A Gödöllői
Járásbíróság előtt 2.P.21.420/2016. számon peres eljárás van folyamatban a Kerepes, Templom
utca 14 hrsz. szám alatti ingatlan elbirtoklása tárgyában. A peres eljárás egyezséggel történő
lezárása érdekében **a Felperes egyezségi javaslatot terjesztett elő**, melyben vételi szándékát
fejezte ki a 612 m² nagyságú területre **700.000 Ft vételáron**.

Az egyezségi ajánlatra értékbecslést rendeltünk meg Nyáry Zsuzsanna ingatlan vagyon értékelőtől
az ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából, illetve az ingatlan hasznosíthatóságát
kértük megvizsgálni a Főépítésztől.”

A főépítési vélemény alapján: „a telek beépítése, hasznosítása erősen korlátozott. Az utcaképhez
utcafronti épület elhelyezkedés nehézkesen illeszthető, realisabb a telken az utcafronttól
visszahúzott, szabadon álló pavilonszerű épület elhelyezése, ami magával hozza a nagy
zöldfelület igényű, közösségi jellegű épületek és funkciók előtérbe kerülését”.

A 2018. november 23-án elektronikus úton megküldött vagyonértékelő szakértői vélemény
értékelési bizonyítványában **az ingatlan nettó forgalmi értéke 4.900.000 Ft**.

A fentiek alapján nem javaslok a vételi ajánlati összeg alapján az ingatlan értékesítését, viszont
ügyvédünk véleménye alapján javaslok a vagyonértékelő szakértői vélemény értékelési
bizonyítványában szereplő nettó 4.900.000 Ft értékű ellen ajánlat Felperessel való közlését.

Az előterjesztés melléklete: a felmérési vázrajz, a főépítési feljegyzés, vagyonértékelő szakértői
véleménye. A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését.

.../2018.(XI.29.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a
kerepesi 14 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok a
2.P.21.420/2016. számon folyamatban lévő perben a
Felperes által ajánlott 700.000 Ft vételáron történő
értékesítését nem támogatja.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a vagyonértékelő
szakértői vélemény értékelési bizonyítványa szerinti nettó
4.900.000 Ft ellen ajánlat közlését tegye meg az ajánlatot
adó Felperes részére és egyezség esetén a szerződés
megkötésére.

Határidő: 2018. december 14.

Felelős: Franka Tibor polgármester

Kerepes, 2018. 11. 23.



Franka Tibor
polgármester

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek.



dr. Ferencz Dóra
jegyző

Kerepes 14 helyrajzi szám felmérése

Méretarány= 1:500



FELMÉRT használat

Készítette:
Kerepes, 2016.08.22.

Csaba Péter
földmérő
2145 Kerepes, Gyulai P. u. 37
Minősítés száma: 1322/1992
Földmérő i.g.sz.: 6672



FŐÉPÍTÉSZ

☒: H – 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.

E-mail: foepitesz@kerepes.hu

Főépítési feljegyzés

A Kerepes, Templom utca (hrsz.:14) alatti telek beépítési és használati lehetőségeiről

Az ingatlan Kerepes Városának régi szellemi központjában, településképi szempontból kiemelten fontos helyen található. A Templom utcai házsor utcaképe már kialakult, a további beruházások csak ennek az utcaképnek, hangulatnak a figyelembevételével engedhetők meg. A telek övezeti besorolása: Lf-1

legkisebb kialakítható telekterület 800m ²	a telek kisebb, de ez, mint kialakult állapot elfogadható
oldalhatáros beépítés	a telek sajátos geometriája miatt ez korlátozottan, de megvalósítható.
30% beépíthetőség	a telek sajátos geometriája miatt ez nehezen kihasználható
40% zöldfelület	megvalósítható
3,0-5,5m közötti épületmagasság	megvalósítható

Fentiek alapján látható, hogy a telek beépítése, hasznosítása erősen korlátozott. Az utcaképbe utcafronti épületelhelyezés nehézkesen illeszthető, realisabb a telken az utcafronttól visszahúzott, szabadon álló pavilonszerű épület elhelyezése, ami magával hozza a nagy zöldfelületigényű, közösségi jellegű épületek és funkciók előtérbe kerülését.

Megítélésem szerint a fenti körülmények megnehezítik a telek piaci értékesítését.

Kerepes, 2018.11.21.

Tisztelettel:

Terdik Bálint
főépítész

Nyáry Zsuzsanna

építőmérnök
ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com



FORGALMI ÉRTÉK VIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: 2144 Kerepes, Templom u. Hrsz: 14
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Nyáry Zsuzsanna

építőmérnök
ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com

VAGYONÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÖSSZESÍTŐJE (ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY)

Tárgy: 2144, Kerepes Hrsz: 14 alatti telek-ingatlan forgalmi
értékbecslése

A tárgy szerinti ingatlan **nettó forgalmi vagyonértékét** a jelenlegi,
megtekintett állapotban, per-igény- és tehermentes viszonyokat
feltételezve:

4'900'000 Ft-ra
azaz négymillió kilencszázezer-forintra
értékelem

- A meghatározott érték **nettó érték**.
- Az érték a tehermentes és igénybe vehető állapotot tételezi fel.
- Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik.
- Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

B u d a p e s t, 2018. november 22.


Nyáry Zsuzsanna
Építőmérnök
Ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Nyáry Zsuzsanna

építőmérnök
ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com

FORGALMI ÉRTÉK VIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

- 1. Alapadatok:**

A vizsgálat tárgya: 2144, Kerepes Hrsz: 14 alatti telek ingatlan forgalmi értékbecslése

Megbízó: Kerepes Város Önkormányzata

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése.
- 2. A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:**

Mekkora az ingatlan forgalmi értéke?

A vizsgálat lefolytatása érdekében megbízó

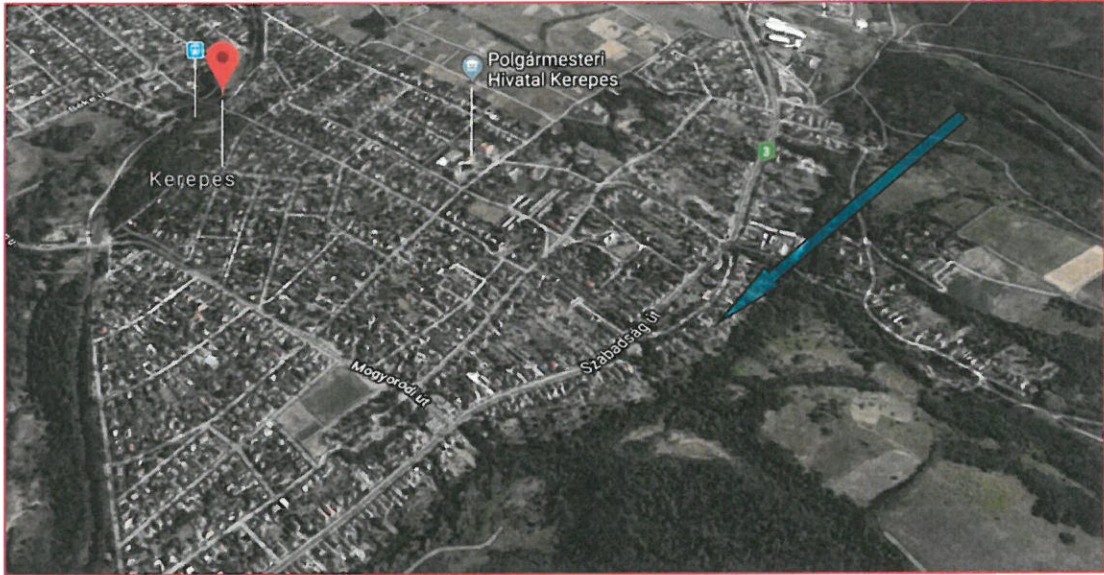
 - biztosította a helyszín megtekintését;
 - átadta a műszaki iratokat
- 3. Helyszíni szemle:**

A megbízás tárgyát képező ingatlan helyszíni szemléjét 2018. november 15-én tartottam meg.

A helyszíni szemlén az ingatlant jól be tudtam határolni, a környezetben elhelyezni, valamint módom volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.
- 4. Releváns előzmények, környezet:**

A vizsgálat tárgyát képező belterületi telekingatlan Kerepes város észak-keleti szélén található.

A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek.



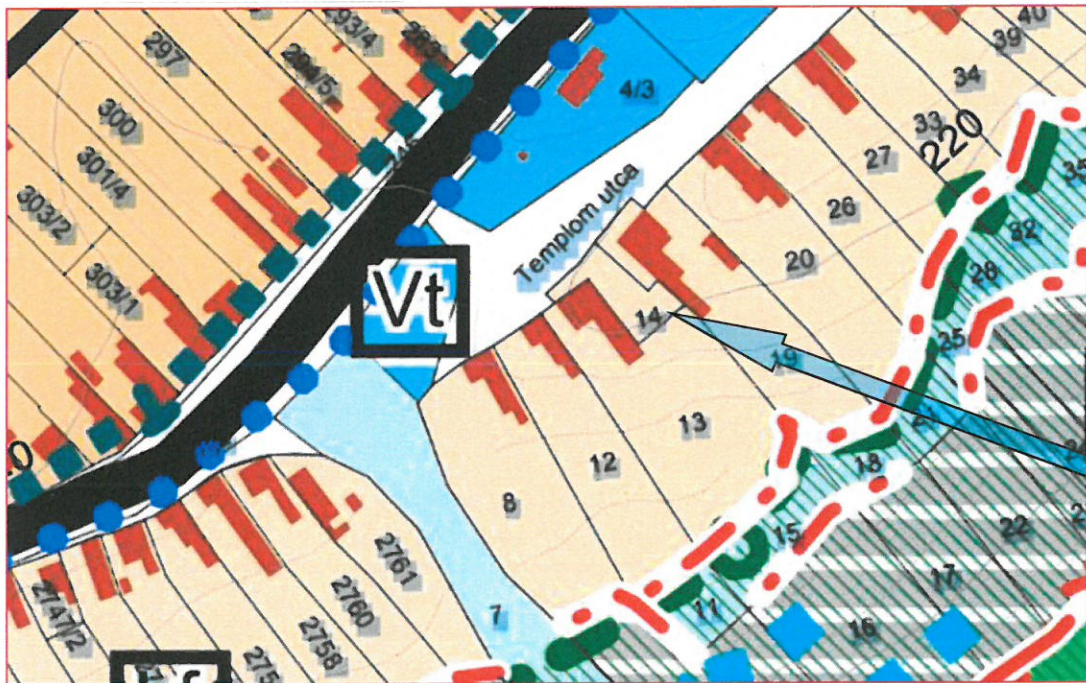
Az ingatlan helye a térképszelvényen



5. Az ingatlan azonosítása:

Az ingatlan azonosítása:	
Helység:	Kerepes
Közterületi címe:	Templom u.
Helyrajzi száma:	14
Telek területe:	612 m ²
Jellege (tul. lap szerint):	kivett beépítési terület
Tulajdonosai:	Kerepes Város Önkormányzata
Terhelések:	-

6. Ismertetés:

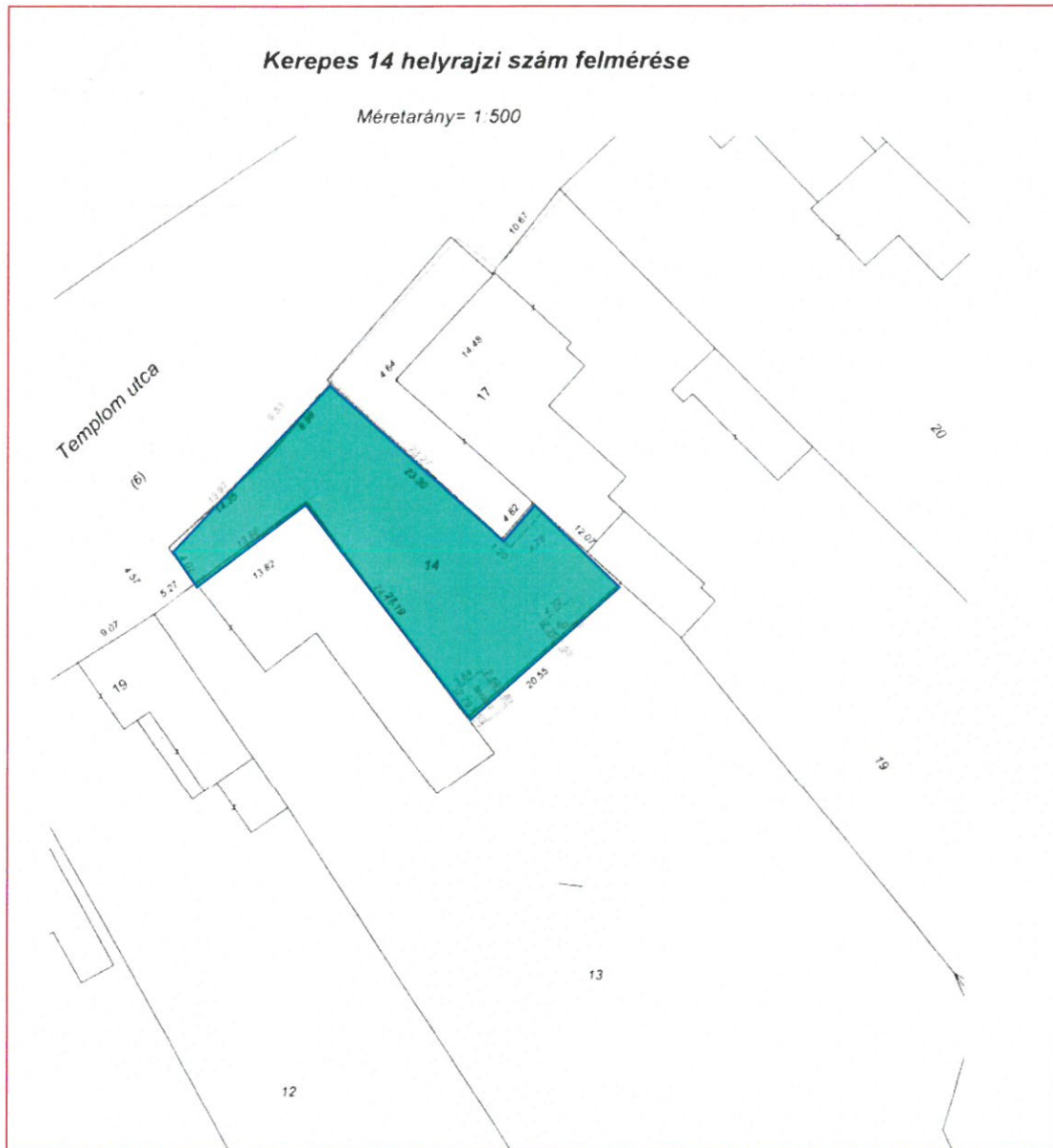


A vizsgált telekingatlan a város központi helyén, a Templom utcában, csendes lakóutcában található. A telek elhelyezkedése egyedi, a két szomszédos lakóház között, az utcafront nyomvonalától kissé eltérően, benyúlik a közterületbe. Mivel sem a közművek védőtávolságát, sem a közlekedést nem zavarja, a lejegyzés szükségessége nem merül fel.

Ez a sajátos telek-alak úgy jöhetett létre, hogy a vizsgált ingatlan egy beékelődött maradvány telek. Az utcára jellemző fésűs, tradicionális beépítési módban a telkeken oldalhatáron állnak a felépítmények, utcafronton.

A vizsgált ingatlan környezetében pont megfordul ennek a fésűs beépítésnek az iránya, hol jobb, hol bal oldalon állnak az oldalhatáron az egyes felépítmények.

A vizsgált telek ebből a sajátságos helyzete miatt többszörös sokszög alakú, 8 oldala van, a beépíthetősége erősen korlátozott. Mindezen tulajdonságai erősen befolyásolják értékesítési lehetőségeit.



A telekingatlan a Vt, vegyes terület övezeti besorolásba tartozik.

48. §

A településközpont vegyes területek általános előírásai

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szantrú egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont terület (a továbbiakban ebben a § - ban Vt) építési övezetekben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - e) hiteleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
 rendeltetést is tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (3) A Vt építési övezetekben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**
 - a) személygépjármű tároló,
 - b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) Lakóterülettel határos Vt építési övezetében a (2) és (3) bekezdésben meghatározott rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység akkor folytatható, ha a környezeti hatása az érintett telekhatáron nem haladja meg a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket.
- (5) A Vt építési övezetében önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A Vt építési övezetében **nem helyezhető el:**
 - a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,
 - b) üzemyagtöltő,
 - c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - e) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - f) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
 - g) lakóocsi, lakóköntéren egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (7) A Vt építési övezetében lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása a 30.§-ban meghatározottak szerint.
- (8) A Vt építési övezetében **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

- (9) A Vt építési övezetében lévő építési telken **nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:**
 - a) hűsfűtől, jégverem, zöldségverem,
 - b) állatól, állatkafutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (10) A településen a Vt területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9 és Vt-10 jelű építési övezetek.

49. §

A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

- (1) A településközpont vegyes terület építési övezetét, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		Építési övezet jele	leg kisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	4	(m ²)	(m)	szövevény	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vt-1	1000	-	SZ	40	(3,0) 7,5	30	-
5	Vt-2	3000	-	SZ	60	(3,0) 7,5	25	-
6	Vt-3	2000	-	SZ	50	(3,0) 7,5	30	-
7	Vt-4	3000	-	SZ	50	(3,0) 12	30	-
8	Vt-5	800	-	SZ	40	(4,5) 7,5	30	1,0
9	Vt-6	800	-	SZ	40	(4,5) 10,5	30	1,0
10	Vt-7	2000	-	SZ	40	(4,5) 10,5	30	1,4
11	Vt-8	6000	-	SZ	40	(4,5) 7,5	30	1,0
12	Vt-9	900	-	SZ	35	(3,0) 7,5	30	1,0
13	Vt-10	100	-	SZ	80	(3,0) 7,5	10	-

- (2) A Vt-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hiteleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
 - d) sport
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A Vt-1 jelű építési övezetben közintézmény telkének területén lakó rendeltetés szolgáltató lakásként létesíthető, nem önálló lakó fő rendeltetésű épületben.
- (4) A Vt övezetekben, intézményi, hiteleti rendeltetésre esetén a kialakult, építési övezetben meghatározottat túllépő épületmagasság fenntartható.
- (5) A Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések 48 § szerint.
- (6) a) Vt-3 jelű építési övezetben telkenként maximum 2 főépület és épületenként 4 önálló rendeltetésű egységű épület helyezhető el.
- (7) A Vt-4 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hiteleti, egészségügyi, szociális
 rendeltetést tartalmazhat.
- (8) A Vt-4 jelű építési övezetben az építési övezetben az előkert mélysége maximum 5 m, a hátsó-és oldalkert mérete minimum 4 m.
- (9) A Vt-4 jelű építési övezetben minimum 3 m széles magánút alakítható ki.
- (10) A Vt-jelű építési övezetekben a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

- (11) A Vt-5 és Vt-6 jelű építési övezetben kizárólag:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás, iroda rendeltetést tartalmazhat
 - aa) Vt-5 építési övezetben telkenként maximum 2 önálló rendeltetési egység
 - ab) Vt-6 építési övezetben telkenként maximum 4 önálló rendeltetési egység
 - b) az építési övezetekben sem önálló lakó rendeltetésű épület, sem vegyes rendeltetésű épületben lakó rendeltetés nem helyezhető el (szolgálati lakás sem).
- (12) A Vt-7 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) bölcsődei-, óvodai nevelés, általános iskolai oktatás és nevelés-, egészségügyi és szociális alapellátási- és közművelődési rendeltetés továbbá
 - b) szolgáltató, szállás, iroda, szolgálati lakás (a főrendeltetéssel egy időben megvalósítva) rendeltetést tartalmazhat.
- (13) A Vt-8 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - b) egyéb közösségi szórakoztató,
 - c) kulturális és sportrendeltetést tartalmazhat.
- (14) A Vt-7, Vt-8 építési övezetekben sem önálló lakó rendeltetésű épület, sem vegyes rendeltetésű épületben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (15) A Vt-8 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - b) nevelési oktatási, iroda,rendeltetést tartalmazhat.
- (16) A Vt-10 jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató ésrendeltetést tartalmazhat.
- (17) A Vt-10 jelű építési övezetben
 - a) lakó rendeltetés nem helyezhető el,
 - b) a közlekedési feltárást biztosító építési telek be nem építhető mindaddig amíg a közlekedési feltárást biztosítja,
 - c) új építési telek kizárólag közvetlen közterületi kapcsolattal alakítható ki.
 - d) az építési telken úszó építési telken építési tevékenység kizárólag a c) pont szerinti telekesoport újraosztást követően történhet, kivéve a meglévő épület kubaturán belüli átalakítását, felújítását, jó karbantartását.

7. Értékelés:

7.1. Módszertani megfontolások:

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világ-szervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács - 1978. július 25-én megalkotott - Direktívája (78/660/EEC). Ezen direktíva egyik pontja (7. fejezet 35. pont) az állóeszközök értékelési szabályaival foglalkozik. A 91/647/EEC számú Európa Tanácsi Direktíva (irányelv) már a piaci- vagy aktuális érték alkalmazását kötelezettségként rögzíti, még akkor is, ha "előzményes számadatok" is rendelkezésre állnak.

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az EVS 2003 4. szabványa S4.07. alatt deklarálja a piaci érték, és a piaci bérleti díj fogalmát.

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) tulajdonjog és bérletét értékesítendő hajlandóságot mutató eladó (bérbeadó) és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő (bérbevevő) között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítés, bérbe adást, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre a tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

Az EVS-2003 ".....a hajlandóságot mutató vevő..." fogalmát is definiálja. Ez a meghatározás olyan személyre utal, aki a vásárlás/bérlés iránt motivált, de arra senki nem kényszeríti. Ez a vevő/bérlő nem túlbuzgó, nem vásárol/bérel bármilyen áron. Ez a vevő/bérlő olyan, aki sokkal inkább az aktuális piac realitásainak és várakozásainak megfelelően vásárol/bérel, mint egy képzeletbeli vagy feltételezett piac szerint, amelynek tulajdonságai előre nem láthatóak. Ez a vevő/bérlő nem fizetne ki magasabb árat/díjat, mint amit a piac megkíván.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,
 - b) költségalapú értékelés,
 - c) hozamszámításon alapuló értékelés,
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

- S4.07. Piaci érték
- S4.11. Piaci bérleti érték
- S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót **A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)**

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlanok értékelemeit az alábbi csoportosításban vizsgáljuk:

MŰSZAKI	KÖZGAZDASÁGI (JOGI)	ESZTÉTIKAI / KÖRNYEZETI
építési övezet	használati jog	környezetbiztonság
közművesítettség	közös tulajdon	léggöri adottság
beépítettség	szolgalmi jog vagy kötelezettség	légszennyezés

beépítési mód	egyéb kötelezettség	zajhatások
építési mód	hatósági kötelek	megközelíthetőség
alakíthatóság	újra előállítási költség	környezeti szomszédság
korszerűsíthetőség	avultság	erkölcsi kopás
felszereltség	egy- vagy többcélúság	funkcionalitás
funkciók	átalakíthatóság	bevezeteltség
biztonsági előírások	megközelíthetőség	
tájéolás	szolgáltatási hálózat	
élettartam	parkolási lehetőség	
műemlék (jelleg) védettség	jövedelemtermelő képesség	
üzemeltetési feltételek	fenntartási költség	
környezeti hatás	korszerűsítési költség	
talajadottságok (terepviszony)	vagyonvédelem	

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK	HASZNÁLATI SZEMPONTOK
károsodások	felépítmény célja	építés, felújítás éve
kivitelezési hibák	helyiségek száma	komolyabb káresemények
alapterületek megszokottól eltérő nagysága	belső elrendezés	karbantartás helyzete
alapozás módja	komfortfokozat	üzemeltetés
fő teherhordó szerkezetek megoldásai	műemléki védettség	rendeltetésszerű használat
födémek megoldásai	vízbázisvédelmi védőövezet	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	tulajdonviszonyok rendezettsége
határoló szerk., nyílászárók		osztott tulajdon, résztulajdon
burkolatok minősége, értéke	ALTERNATÍV HASZNOsíTH.	kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
szakipari munkák	funkcióváltásra való alkalmasság	telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok
épületgépészet, felszereltség, minőség	átépíthetőség, megoszthatóság	jegyzett jogok és kötelek
épülettartozékok	bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK	TELEKADOTTSÁGOK	INFRASTRUKTÚRA
szomszédok (létesítmények)	telek alakja	villany
övezet	tájéolás	víz
kilátás, panoráma	lejtés	gázellátás
szennyező források, környezeti ártalmak	építési lehetőség (megengedett)	csatorna (csapadék és szennyv.)
	talajtani viszonyok	szemétszállítás
		közlekedés (útburkolat)
		megközelíthetőség
		ellátás (alap, középszintű)
		oktatási intézmények
		szabadidős létesítmények
		telekommunikáció

Az ingatlan értébecslésénél a piaci összehasonlító, és a beruházás-megtérülés vizsgálatot alkalmazom.

7.2. Az ingatlanpiaci környezet bemutatása:

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2018-ra meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A

vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van.

7.3. Telek ingatlan forgalmi értékelés a piaci adatok alapján:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, az ingatlan típusa, paraméterei, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása. Az ingatlan jellemző értékeleit az alábbi SWOT mátrix diagramban is vizsgálom. Az elemzés során a hasonló fekvést, megközelíthetőséget veszem alapul.

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, Kerepes telekingatlanjai összehasonlító adatai, bruttó értékben:

Fekvés	Jellemzők	Fajlagos ár Ft/ m ²
Kerepes	1100 m ² -es, építési telek, közművek elérhetőek, 15 Millió Ft	13'636
Kerepes,	800 m ² -es, építési telek, 30% beépíthetőséggel 12,5 Millió Ft.	15'625
Kerepes,	800 m ² -es építési telek, közműves,30% beépíthetőséggel, 13,9 Millió Ft.	17'375
Kerepes,	950 m ² -es, építési telek, közműves, 30% beépíthetőséggel 12,5 Millió Ft.	13'158
Kerepes	780 m ² -es, építési telek, közműves,30% beépíthetőséggel 9,5 Millió Ft.	12'179

Forrás: ingatlan.com, saját adatbázisunk

A hasznos alapterületre vetített fajlagos ár átlaga **14'395 Ft/m²**.

A tárgybéli ingatlan értékbecslése során alkalmazott értéknövelő és csökkentő tényezők:

SWOT mátrix	Segítő tényezők		Gátló tényezők	
Belső tényezők	-	-	sokszög alakú, tagolt telek, beépítésilehetőségek nehézsége	-25%
Külső tényezők	jó megközelítés, városközpont, közműves	+5%	ingatlanpiaci túlkínálat,	-10%
Összegzés:	-10%			

$612 \text{ m}^2 \times 14'395 \text{ Ft/m}^2 - 30\% = 6'166'818 \text{ Ft.}$

Vagyis **4'855'762 Ft +27%ÁFA** nettó értékben kifejezve.

7.4. Költség alapú (eszköz) értékelés:

Ezt a módszert jelen értékeléskor nem veszem figyelembe.

7.5. Beruházás vizsgálat, megtérülés módszer

Jelen telek vizsgálatakor, a telek alakja, beépíthetőségi lehetőségei miatt erősen korlátozott feltételek mellett lehet hasznosítani, a beruházás-megtérülés vizsgálat így nem vezet releváns eredményre, ezt a módszert nem alkalmazom.

8. Végleges forgalmi érték:

2144, Kerepes Hrsz: 14 alatti telek-ingatlan forgalmi értéke a következők szerint alakul:

A tárgy szerinti ingatlan 2018. III. negyedéves időszakra megállapított, tehermentes, szabadpiaci, **nettó** forgalmi vagyonszámbáját kerekén

4'900'000 Ft-ra
azaz négy millió kilencszázezer-forintra
értékelem

Fontos megjegyzéseink:

- Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik,
- Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

B u d a p e s t, 2018. november 22.


Nyáry Zsuzsanna
Építőmérnök
Ingatlan vagyonszámbaíró
(PMIK 1841/2009)

9. Mellékletek:

1. sz. melléklet tulajdoni lap

Tulajdoni lap másolat:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Godolloi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály
Godolloi Ady Endre utca 60. H 390

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/101706/2018
2018. 10. 31

KEREPESES

Szektor : 53

Bültérület 16 helyrajzi szám

2144 KEREPESES Templom utca 14 HRZ. "felújítás alatt"

I R E S Z

1 Az ingatlan adatai:

elresztlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min o

terület

kat t. jöv

alóvetély

adatok

tes. kat jöv

ha m² k fill

ha m² k fill

Füvettes beépítetlen terület

0

I R E S Z

612

0,00

3 tulajdoni hányad: 1/3

bejegyzés határozat, esküszói ióó: 37770/1995 03 31

jogcím: 1990. évi LXV tv.

jogállás: tulajdonos

név: KEREPESES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2144 KEREPESES Vörösmarty utca 2.

telephelyazonosító: 15716118

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság előírás alapján 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