

Piaci érték meghatározása
Kerekegyházi Közös Önkormányzati Hivatal részére
6041 Kerekegyháza, Fő utca 68. szám alatti,
737 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Értékelés azonosítója:
1/12566/12440/6149/1686261600

BUDAPEST
2023. június 05.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 236-4920; fax: +36 1 236-4929; e-mail: anzso@anzso.hu;



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNYEK

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

- 2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- 2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer
- 2.3. Költség alapú módszer

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

- 3.1. A tulajdoni lap adatai
- 3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai
- 3.3. Ingatlanpiaci helyzet
- 3.4. A telek műszaki jellemzői
- 3.5. Alapterület-kimutatás
- 3.6. Az épületek műszaki jellemzői

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

- 4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével
- 4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel
- 4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel
- 4.4. Összesítő adatok

5. MEGJEGYZÉSEK

MELLÉKLETEK

- | | |
|---|----------------|
| 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás | vagyonértékelő |
| 2. Telekszámításon alapuló részletes számítás | vagyonértékelő |
| 3. fotó album | vagyonértékelő |
| 4. tulajdoni lap és térképmásolat | megbízó |
| 5. Alaprajzok | vagyonértékelő |
| 6. rendezési terv | vagyonértékelő |
| 7. energetikai leképezés | vagyonértékelő |
| 8. E-közmű térkép | vagyonértékelő |

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

A megbízás adatai

Megbízó neve:	Kerekegyházi Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 47/A.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	piaci érték meghatározása
Megbízás dátuma:	2023. május 16.

Az értékelt ingatlan alapadatai

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.
Címe természetben:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.
Helyrajzi száma:	Kerekegyháza 737
Művelési ág:	Kivett
Földhivatali megnevezés:	lakóház, udvar
Az ingatlan használata természetben:	lakhatásra nem alkalmas lakóingatlan
Értékelt tulajdoni hányad:	10000/10000
Magyar Állam tulajdoni hányada:	10000/10000
Telek teljes területe:	844 m ²
Magyar Állam tulajdoni hányadára eső telek területe:	844 m ²
Felépítmény felmért nettó területe:	119.57 m ²
Felépítmény redukált területe:	75.11 m ²
Helyszíni szemle időpontja:	2023. május 22.
Az értékelés fordulónapja:	2023. május 22.

Az ingatlan értékelt 10000/10000 tulajdoni hányadának elfogadott végső piaci értéke:

Piaci érték:	7 000 000 Ft, azaz hétmillió forint
--------------	--

Az elfogadott végső értékből a Magyar Állam 10000/10000 tulajdoni hányadának piaci értéke:

A tulajdoni hányadra eső piaci érték:	7 000 000 Ft azaz hétmillió forint
---------------------------------------	---------------------------------------

ÁFA tartalom a táblázat szerint.

A Magyar Állam 10000/10000 tulajdoni hányadának piaci értéke megbontva vagyonelemenként

megnevezés	érték	nincs ÁFA	bruttó érték	nettó érték	érték áfa nélkül
földterület	6 600 000 Ft	6 600 000 Ft			6 600 000 Ft
Főépület	296 472 Ft	248 329 Ft	48 143 Ft	37 908 Ft	286 237 Ft
Melléképület	103 528 Ft	103 528 Ft	0 Ft	0 Ft	103 528 Ft
Összesen	7 000 000 Ft	6 951 857 Ft	48 143 Ft	37 908 Ft	6 989 765 Ft

Lelel Zoltán

Az értékbecslő a tulajdoni lapon és a Megbízó által az értékbecslő tudomására hozott azon terhek és jogok hatását, amelyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak, figyelembe vette az értékbecslésben.

A tulajdoni lap I. és III. részében bejegyzett jogok és tények közül a következő bejegyzések nem kerültek figyelembevételre:

III/2 bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés
I/3 bejegyzés:	egyéb bejegyzés

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Kerekegyházi Közös Önkormányzati Hivatal megbízásából a Kerekegyházi Közös Önkormányzati Hivatal részére, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé történő felhasználásra készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

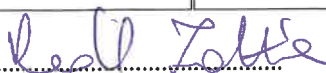
Az értékelést végző személy neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Laczkó Péter Mátyás	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 53 341 01 IVÉK-61/2018	
---------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

Az ingatlanról készült jelentés ellenőrzésében részt vevő neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Morótz Attila	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 54 341 01	EUFIM 2014/440
---------------	-----------------------------	---------------	----------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
 H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
 Adószám: 12612811-2-41
 MKB: 10102244-05684100-01003002


 dr. Rendik Zoltán
 ügyvezető
 A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Megbízó adatai

Megbízó megnevezése:	Kerekegyházi Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 47/A.
Megbízás dátuma:	2023. május 16.
Megbízó képviselője:	Verosztáné Csorba Mónika

Az értékelendő ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai

Helyrajzi száma:	Kerekegyháza 737
Tulajdoni lap szerinti cím:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	lakóház, udvar

Megbízó által adott utasítások

Az értékelés célja:	piaci érték meghatározása
A Megbízó által adott egyéb utasítások:	A Megbízó nem adott olyan egyéb utasítást, amely az értékbecslés szakmai folyamatát relevánsan befolyásolná.
Az ingatlant bemutató személy(ek):	Verosztáné Csorba Mónika

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

A megbízáshoz Megbízó által átadott dokumentumok:

- tulajdoni lap és térképmásolat

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Általánosságban elmondható, hogy a módszertan a módszerek egy rendszere, a tanulmány vagy tevékenység egy adott területén alkalmazva. Az értékbecslésben a módszertan kifejezést legtöbbször általános főnévként, főként egyes számban alkalmazzák, leírva a módot, amellyel az értékbecslő az adott ingatlan értékbecslésének teljes tartalmával foglalkozik. Így egy adott értékbecslésnél a módszertanba tartozik az alkalmazott megközelítés vagy a megközelítések kiválasztása az értékbecslő által, a módszer(ek) kiválasztása, és az elemzési folyamatok vagy technikák alkalmazása annak érdekében, hogy az értékbecslés bemenő adatait értelmezze és azokra alapozva következtetésekre jusson. Összefoglalva az értékbecslési módszer az az adott eljárás, amelyet egy vagy több, az értékbecslő által az érték megállapítására alkalmazott értékbecslési megközelítésre alapoznak.

Az EVS 2016 nem ír elő semmiféle értékbecslési módszertant kivéve, ha létezik alkalmazandó jogszabály vagy törvény, mivel ez minden esetben az értékbecslő szakmai megítélésének a kérdése, az ingatlan természetének és az értékbecslés összefüggéseinek és céljának megfelelően. Emellett a módszer várhatóan a jövőben fejlődni fog, sok hatás eredményeként, beleértve a piaci magatartást és a számítási és elemzési eszközök fejlődését - nem lenne helyénvaló korlátozni a jövőbeli alakulást azzal, hogy az értékbecslőknek azt javasolják, hogy maradjanak bizonyos, manapság elismert módszerek mellett. Ugyanakkor a szabványosított értékbecslési módszerek elősegítik az átláthatóságot és az értékbecslési jelentések megértését; a naprakész értékbecslési szabványok erősítik az értékbecslések és értékelések jó gyakorlatát és pontosságát.

Annak érdekében, hogy egy megfelelő értékelési alapa alapozott értékbecslés készüljön, egy vagy több értékbecslési megközelítést alkalmaznak. Az alapelvekben előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítés van a földterületek és épületek értékbecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

A piaci megközelítésben az értékbecslést az adott ingatlanok a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A jövedelem megközelítést az olyan értékbecslési módszerek leírására alkalmazzák, ahol a tőkeértéket a becsült jövőbeli jövedelem tőkésítése vagy diszkontálása útján lehet levezetni az ingatlanból, akár bérleti díj ez a jövedelem akár az ingatlanon folyó üzlet által létrehozott bevétel. Egyes országokban a jövedelem megközelítés formáját, amely szerint a tényleges vagy lehetséges bérleti áramlást elemzik és tőkésítik, mint a piaci megközelítés egyik alosztályát kezelik; azokban az országokban jövedelem megközelítést olyan értékbecslésekre tartják fenn, amelyeket azoknak a vállalkozásoknak a jövedelmére alapoznak, amelyek az ingatlanon működnek.

A költség megközelítés egy értékmegjelölést ad, arra a gazdasági alapvetésre alapozva, hogy a vevő nem fog többet fizetni az ingatlanért, mint egy egyenértékű hasznosítású ingatlan megszerzésének a költsége, akár vásárlással, akár építéssel történt, beleértve a megfelelő földterület árát, ami lehetővé teszi azt az építkezést. Gyakran szükséges az adott ingatlan értékcsökkentésének végrehajtása egy teljesen új, egyenértékű ingatlanéval összehasonlítva.

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat 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 szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: 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.

- Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

- A bevételek és kiadások becslése használati módonként (többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként):
 - Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.
 - A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.
 - A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások és a működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.
 - A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.
 - A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

- A tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
- Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása: Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzüpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

2.3. Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

A telek és felépítmények értékelése

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

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

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

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

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

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentős ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát,

közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

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

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap típusa:	E-hiteles - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2023. május 12.
Ingtalan címe:	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.
Ingtalan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Kerekegyháza 737

I. rész

I/1	
Művelési ág:	Kivett
Megnevezése:	lakóház, udvar
Területe:	844 m ²

I/3	
Bejegyzett jog/tény:	egyéb bejegyzés Bejegyző határozat: 61825/1998.112.02 A kivett megnevezése irodaházzal lakóház udvarra változott.

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	7968/10000
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a szociál- és nyugdíjpolitikáért felelős miniszter.	

II/5	
Tulajdoni hányad:	7968/10000
Jogállás:	vagyonkezelő

Jogosult neve:	Magyar Államkincstár
Jogosult címe:	1054 Budapest, Hold utca 4.
Törzsszám:	15329970

II/6	
Tulajdoni hányad:	2032/10000
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az egészségbiztosításért felelős miniszter.	

II/7	
Tulajdoni hányad:	2032/10000
Jogállás:	vagyongazdálkodó
Jogosult neve:	Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő
Jogosult címe:	1139 Budapest, Váci út 73/A.
Törzsszám:	15328106

III. rész

III/2	
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés a kivett lakóház udvarról irodaházra visszaállítva.

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

Az értékelt ingatlant magába foglaló település adatai, elhelyezkedése és jellemzői

A település főbb adatai

Régió:	Dél-Alföldi régió
Vármegye:	Bács-Kiskun
Járás:	Kecskemét
Jogállása:	város
Népesség:	6 509 fő
Területe:	81.28 km ²

Az 1856-ban alapított Kerekegyháza város az Alföld szívében, Bács-Kiskun vármegye északnyugati részén, a Duna-Tisza közti Homokhátságon fekszik, Kecskeméttől 19 km-re. A település története az Árpád-korra nyúlik vissza, amikor is egy kör alakú templom épült, ahonnan a város a nevét kapta. Az első írásos dokumentumok 1323-ból származnak. Az itt élő emberek ősei a régmúlt időben pásztorkodással, földműveléssel, halászattal foglalkoztak. A hagyományok, a szellemi és tárgyi örökség e múltból ered.

Kerekegyháza országon belüli és régióon belüli elhelyezkedését a következő ábrák mutatják:



A település tömegközlekedési kapcsolatai:

Megközelíthetőségének módja:	szárazföldi
Lehetséges tömegközlekedési módok:	helyközi autóbusz
Helyi tömegközlekedési lehetőségek:	helyközi autóbusz

Település jellemzői

Meghatározó közintézmények:	polgármesteri hivatal / körjegyzőség
Oktatási intézmények:	bölcsőde, óvoda, általános iskola
Egészségügyi alapellátás:	járóbeteg szakellátás, fogorvosi szakellátás
Egészségügyi szakellátás:	házi orvosi ellátás
Kiskereskedelmi ellátottság:	hagyományos kisbolt, ABC

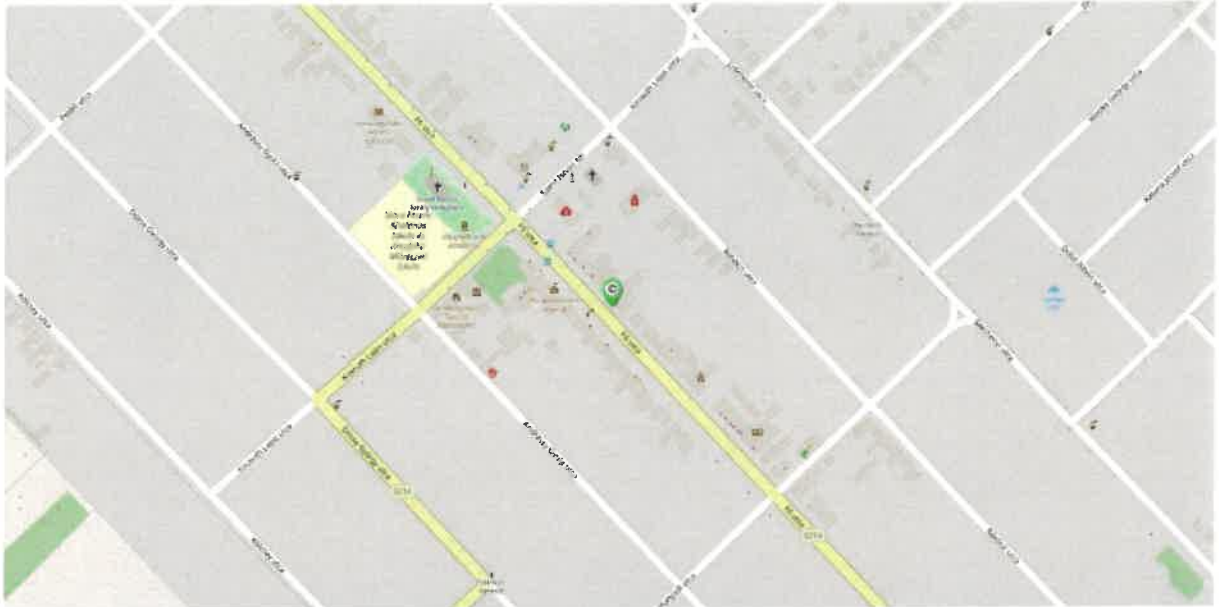
Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan a település központjában, a polgármesteri hivatal közvetlen közelében helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



Az ingatlan településrészen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek mutatják:



Az értékelt ingatlan releváns tömegközlekedési kapcsolatai

Tömegközlekedési módok: helyközi autóbusz

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetszennyezés nem vélelmezhető.

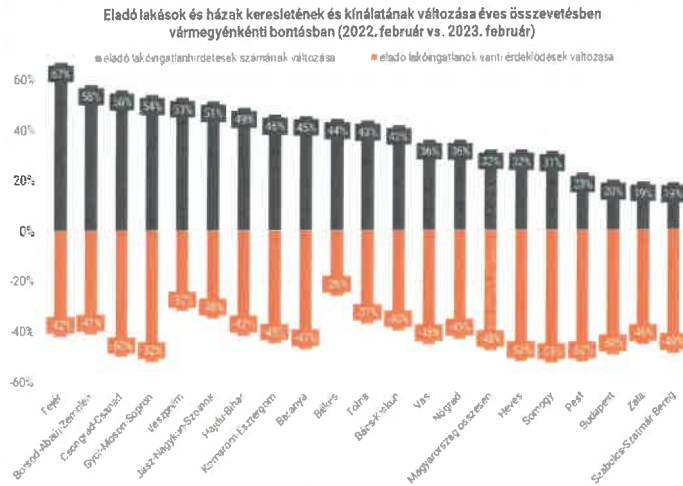
3.3. Ingatlanpiaci helyzet

A jelenlegi hazai ingatlanpiaci folyamatok

A Magyar Nemzeti Bank 2022. novemberi Lakáspiaci Jelentése alapján 2022 első felében a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. Az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítanak: a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedévében már több jel

is arra mutatott, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előre tekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakás piac további lassulására számíthatunk.

2022 harmadik negyedében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon. A tranzakciók száma 22,6 százalékkal csökkent, amin belül szeptember hónapban 34,2 százalékos volt a mérséklődés éves alapon. Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és előrejelzéseik a mélypont elérézését 2023. február-március hónapokra jósolták a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

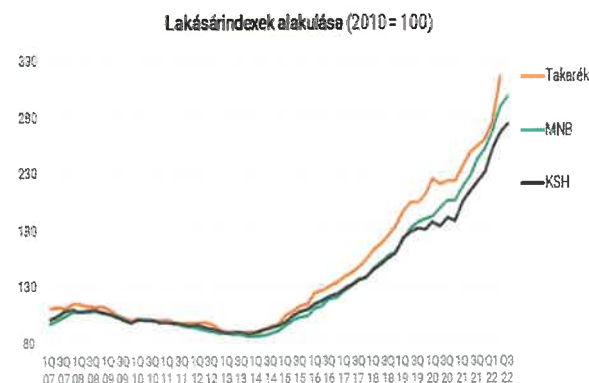


Az ingatlan.com elemzése alapján 2023 februárjában is éles különbség mutatkozott a lakás piac keresleti-kínálati oldala között. Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet éves összevetésben jelentősen, 48 százalékkal csökkent, miközben a kínálat számottevően, 32 százalékkal nőtt. Utóbbinak köszönhetően a hirdetésállomány meghaladta a 130 ezres szintet.

“A magas hitelkamatok miatt sokan még mindig óvatosak a lakás piacon, azaz tartózkodnak a vásárlástól. Ezt jelzi, hogy az eladó használt lakóingatlanok iránti érdeklődés éves szinten 48 százalékkal esett vissza idén februárban. Miközben egyre több lakás és ház található a piacon, azaz a kínálat egyre szélesebb. Az eladásra váró lakóingatlan-hirdetések száma 32 százalékkal 130 ezer fölé nőtt” - mondta Balogh László, a portál vezető gazdasági szakértője utalva az egymással teljesen ellentétes lakás piaci folyamatokra.

Ahogy a korábbi hónapokban, így februárban is lényeges eltérések voltak az országon belül a különböző vármegyékben. Csongrád-Csanádban, Fejérben és Győr-Moson-Sopronban volt a legnagyobb differencia: a szóban forgó vármegyékben az érdeklődés 42-52 százalékos hanyatlásával párhuzamosan 54-67 százalékkal szélesebb lett a kínálat, vagyis a két oldal között több mint 100 százalékpontot meghaladó különbség látható. Budapesten a majdnem 50 százalékos keresletcsökkenést közel 20 százalékos kínálatbővülés kísérte.

Balogh László szerint a vevők már eddig is jó alkupozícióban voltak a csökkenő kereslet és bővülő kínálat miatt, de ez a felállás idén tartósan fennmaradhat. Emiatt az eladók lépéskényszerbe kerülnek, ha szeretnének túladni az ingatlanukon. Ennek eredményeként pedig új egyensúly alakulhat ki a lakásárak szintjében is. (novekedes.hu)



2022 első felében még nagy lendület jellemezte a hazai ingatlanpiacot: az első negyedévben éves összevetésben nominálisan 26,8 százalékkal, reálértéken – a magas infláció miatt – 14,6 százalékkal emelkedtek az árak. A lakáspiacon évek óta tartó felívelés kezdete, 2014 óta több mint három és félszeresükre emelkedtek az árak nominálisan. A tavalyi év első hónapjaiban még az ország összes régiójában drágábbak lettek az ingatlanok, a legnagyobb, több mint 20 százalékos növekedést a Dél-Alföldön és a Közép-Dunántúlon jegyezték fel a fajlagos árakban 2021-hez képest, de nem sokkal maradt el ettől az észak-magyarországi régió sem.

A legkisebb, de így is csaknem 16 százalékos áremelkedést Közép-Magyarországon mérték. Leginkább – szintén több mint 20 százalékkal – a vármegyeszékhelyeken drágultak az ingatlanok, de hasonló mértékű, 19 százalékos emelkedés ment végbe a városokban is. Budapesten több, mint 15, a községekben 12 százalékkal emelkedtek az árak.

Az ingatlan.com elemzőinek véleményével egyezik a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takarékszövetkezet Jelzálogbank szakértőinek előrejelzése is: Az eladó lakások számának bővülésére és gyengébb keresletre számítanak a 2023 első felében. Az árak minden bizonnyal stagnálni fognak, egyes szegmensekben akár visszaesés is elképzelhető. A dinamikus növekedés várhatóan az év második felében sem tér vissza, így 2023 egészére összességében nominálisan enyhe, 4-6 százalékos növekedés valószínűsíthető, reálértéken pedig a lakóingatlanok árának csökkenésére lehet számítani.

Eltérően alakulhat a használt és az új építésű lakások árának dinamikája. Az új lakások esetében a kivitelezési költségek magas szintje miatt nem várható árcsökkenés. A használt ingatlanok árának alakulásában típus szerint és területileg is elképzelhetők nagyobb különbségek. A jobb munkaerőpiaci lehetőségekkel rendelkező településeken és a nagyobb gazdasági fejlesztések helyszínein stabilabb a lakás piac. Az energiapazarló vagy a nagyon nagy alapterületű ingatlanok piaca azonban sérülékenyebb lehet. A kedvezőtlenebb piaci körülmények ugyanakkor elhozhatják a lakások korábbi jelentős túlértékeltségének korrekcióját. (portfolio.hu)

A település általános ingatlanpiaci helyzete és egyéb jellemzői

Kerekegyháza város a vármegyeszékhelytől északnyugatra a Homokhátságon fekszik, az 52-es út felől, valamint az M5 autópálya –Lajosmizse felől is megközelíthető. Szabályos településszerkezete, a széles utcák, a tágas terek, a nagy zöldfelületek sajátos hangulatot biztosítanak. Mai lakóinak a mezőgazdaság, helyi ipari cégek, s vendégfogadás nyújt megélhetést. A Kerekegyháza-Kunpuszta védett területen ősgyep, szikes puszták, ősből jellemzi az eredeti szépségében megőrzött szép és tiszta természeti környezetet. A kedvező természeti adottságokra épülő idegenforgalom

meghatározó a város életében, a jelentős szálláshely-kapacitással rendelkező településen az üdülőtanyák egy része külföldi- tulajdonban van. A helyi ingatlanpiaci árak az országos trendnek megfelelően az utóbbi években itt is megemelkedtek, jellemzően kínálati piac alakult ki, az Önkormányzat új osztású telkeket alakított ki (Kodály Zoltán utca - Nyár utca - Lilaakác köz - Fehérakác köz), melyek nagy része beépült.

3.4. A telek műszaki jellemzői

Telek műszaki jellemzői

Telek területe	844 m ²
Telek értékelt területe	844 m ²
A telek formája/alakja	szabályos téglalap
Elhelyezkedés (a többi telekhez képest)	közbenső telek
Telek tájolása	észak-dél
Telek lejtése	megközelítőleg sík
Kerítés az utcafronton	teljes hosszban
Kerítés az oldalhatáron	teljes hosszban
Személy, és autóbemjáró kialakítása	Fedett kapubemjáró az udvarra.
Telken található növényzet	Elburjánzott, akáccal benőtt.

Beépíthetőség

Övezeti besorolás kódja	Vt-2
Övezeti térkép linkje	https://or.njt.hu/download/2005/resources/EJR_14497052-6._mell_klet_Belter_let_szab_lyoz_si_terve.pdf
További telekmegosztás lehetősége	nem
Indoklás	A megengedett legkisebb telekméret 720 m ² , így további telekmegosztás nem lehetséges.
A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke	20 %
Megengedett legkisebb kialakítható telek területe	720 m ²
Megengedett legkisebb kialakítható telek szélesség	12 m
Megengedett legkisebb épület magasság	4,0 m
Megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 m

Közmű kapcsolatok

Víz ellátás típusa	vezetékes
Hálózati víz csatlakozás	vízcsanak a telken
Szennyvíz kezelés módja	települési hálózat

Szennyvíz csatlakozás módja	települési hálózatra csatlakoztatva
Elektromos ellátás	vezetékes villamos hálózat
Hálózati áramellátás típusa	1 fázisú (230V)
Villamos hálózat bekötés	bekötve a telekre
Gáz ellátás	vezetékes földgáz
Vezetékes gáz	gázcsonk a telken
Csapadék elvezetés	felszíni nyílt csapadékelvezető árok
Általános megítélés	rendezetlen
Általános szöveges leírás	Utcafrontról kétszárnyú bejárati telekkapun keresztül lehet az udvarra jutni. A telekre korábban minden közmű bekötésre került, de órák hiánya miatt használatuk nem lehetséges, a vezetékhálózatok elavultak. Az udvar elhanyagolt, elburjánzott a növényzet, zömmel akáccal benőtt, a hátsó részén melléképület található.

3.5. Alapterület-kimutatás

Főépület, pinceszint, Tároló

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
tároló helyiség	34.63 m ²	34.63 m ²	20%	6.93 m ²	döngölt föld	nincs
Összesen	34.63 m ²	34.63 m ²		6.93 m ²		

Főépület, földszint, Lakótér

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
lakószoba	9.34 m ²	9.34 m ²	100%	9.34 m ²	simított beton	nincs
nappali + konyha	21.44 m ²	21.44 m ²	100%	21.44 m ²	mázás kerámia	nincs
fürdő+WC	2.89 m ²	2.89 m ²	100%	2.89 m ²	simított beton	nincs
közlekedő	8.36 m ²	8.36 m ²	100%	8.36 m ²	simított beton	nincs
előtér	4.60 m ²	4.60 m ²	100%	4.60 m ²	simított beton	nincs
Összesen	46.63 m ²	46.63 m ²		46.63 m ²		

Főépület, földszint, Fedett átjáró

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat

gépkocsi tároló	10.54 m ²	10.54 m ²	20%	2.11 m ²	simított beton	nincs
Összesen	10.54 m ²	10.54 m ²		2.11 m ²		

Melléképület, földszint, Melléképület

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
lakószoba	12.17 m ²	12.17 m ²	70%	8.52 m ²	simított beton	festett
lakószoba	15.60 m ²	15.60 m ²	70%	10.92 m ²	simított beton	festett
Összesen	27.77 m ²	27.77 m ²		19.44 m ²		

A földterületen található felépítmények területe összesen

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukált terület
Mindösszesen	119.57 m ²	119.57 m ²	75.10 m ²

3.6. Az épületek műszaki jellemzői
Épület fő paraméterei (Főépület)

Építés éve	1950
Felépítmény nettó alapterülete	91,80 m ²
Számított redukált terület	55,67 m ²
Épület megnevezése	Főépület
Természetbeni használat	lakhatásra nem alkalmas lakóingatlan

Épületszerkezeti kivitelezés

Épület tagolása	pince + földszint
Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	vegyes
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födém szerkezet	fagerendás
Fedélszék fajtája	nyereg tető
Tető héjalása	égetett agyagcserép
Tető szerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs
Egyéb jellemzők: A főépület kisméretű téglá tartófalazattal, fagerendás födémmel, fa tetőszerkezettel, szalagcserép héjazattal épült. Tetőszerkezete a nappali+konyha helyiségben a héjazat hiányosságai, elavultsága miatt megereszkedett, alátámasztásra szorul.	

Szakipari kivitelezés

Homlokzat képzés	köporos, vakolatlan
Külső hőszigetelés	nincs

Nyílászáró anyaga	fa
Nyílászárók üvegezése	egyrétegű
Belső nyílászáró anyaga	fa, hiányos
Egyéb jellemzők: A homlokzati színezés utcafront felől sérült, az udvar felől a vakolatréteg is levált, nyers felület van. Az épület nyílászárói elavultak, elhasználódtak, funkciójuk ellátására alkalmatlan állapotúak. Az ablakokból az üveg több helyen hiányzik, kitört.	

Épületgépészeti kivitelezés

Fűtési rendszer	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Közművek	vezetékes víz, vezetékes gáz, elektromos hálózat, szennyvízhálózat
Egyéb jellemzők: Az épület egyedi fűtési rendszerrel (konvektor) rendelkezett, a konvektorok azonban kiserelésre kerültek, így működő fűtési rendszerrel jelenleg nem rendelkezik. A közművek bevezetésre kerültek, de érvényes mérőórák hiányában használatuk nem lehetséges.	
Mérőórák	nincs
Légkondicionáló	nincs
Felvonó típusa	nincs
Telekommunikáció	nincs
Modern elektronika	nincs
Hulladék gyűjtés módja	vegyes szeméttároló
Energetikai minősítés	nincs
Egyéb jellemzők: Az épület egyedi fűtési rendszerrel (konvektor) rendelkezett, a konvektorok azonban kiserelésre kerültek, így működő fűtési rendszerrel jelenleg nem rendelkezik. A közművek korábban bekötésre kerültek, de felszerelt mérőórák hiányában (gázóra-, villanyóra leszerelésre került, a vízvezeték hálózati csöve levágva) használatuk jelenleg nem lehetséges, a belső közműhálózati vezetékek elavultak, vagy hiányosak.	

Általános műszaki állapot

Lakottság	nem lakott
Indoklás	A főépület jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan.
Műszaki állapot	romos
Komfortfokozat	komfort nélküli
Alaprajzi elrendezés	közepes
Építés éve	1950
Karbantartottság	elhanyagolt
Panoráma	nincs panoráma
Benapozottság	közepes

A főépület jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan. Gazdaságos felújításának lehetősége kérdéses, azonban nem minősül bontandónak.

Épület fő paraméterei (Melléképület)

Építés éve	1970
Felépítmény nettó alapterülete	27,77 m ²
Számított redukált terület	19,44 m ²
Épület megnevezése	Melléképület

Épületszerkezeti kivitelezés

Épület tagolása	földszint
Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	tégla (kerámia)
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födémszerkezet	fagerendás
Fedélszék fajtája	nyeregtető
Tető héjalása	égetett agyagcserép
Tetőszerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs

Szakipari kivitelezés

Homlokzat képzés	köporos
Külső hőszigetelés	nincs
Nyílászáró anyaga	fa
Nyílászárók üvegezése	egyrétegű
Nyílászáró hőszigetelés	nem hőszigetelt
Belső nyílászáró anyaga	fa
Belső nyílászáró típusa	tömör

Épületgépészeti kivitelezés

Fűtési rendszer	egyedi fűtéses
Fűtési energia forrás	gáz
Egyedi fűtés típusa	gázkonvektor
Melegvíz-ellátás	nincs
Közművek	vezetékes gáz, elektromos hálózat
Egyéb jellemzők: A melléképületben egyedi (konvektoros) fűtés került kialakításra, gáz közmű hiányában jelenleg nem üzemeltethető.	
Légkondicionáló	nincs
Felvonó típusa	nincs
Telekommunikáció	nincs
Modern elektronika	nincs
Hulladék gyűjtés módja	vegyes szeméttároló
Energetikai minősítés	nincs

Általános műszaki állapot

Lakottság	nem lakott
-----------	------------

Indoklás	Lakhatásra nem alkalmas, irodaként, tárolóként funkcionált korábban.
Műszaki állapot	felújítandó
Komfortfokozat	komfort nélküli
Alaprajzi elrendezés	közepes
Az épület nem korábbi építésű mint	1960
Az épület nem későbbi építésű mint	1980
Karbantartottság	elhanyagolt
Panoráma	nincs panoráma
Benapozottság	közepes

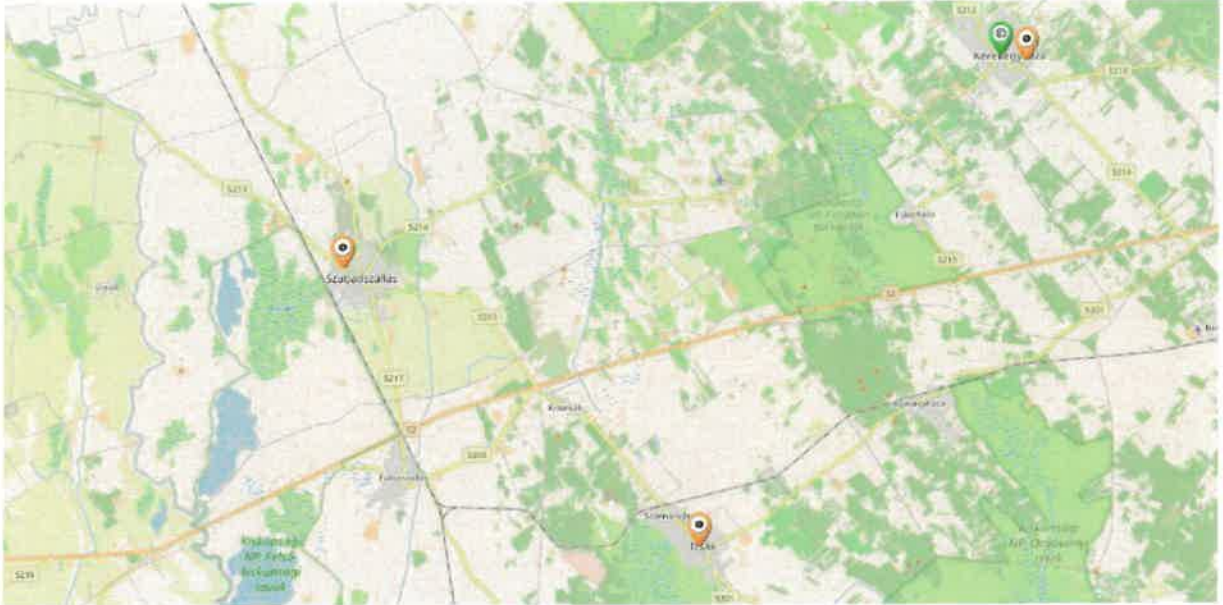
A melléképület általános műszaki állapota rossz. A külső falfelületekről helyenként mállik a vakolat, a helyiségekben a plafonon vizesedés figyelhető meg. A belső falfelületeken több helyen repedések találhatók.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A piaci érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A piaci érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az értékelt ingatlan piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

7 000 000 Ft-ban, azaz hétmillió forintban

határoztam meg.

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

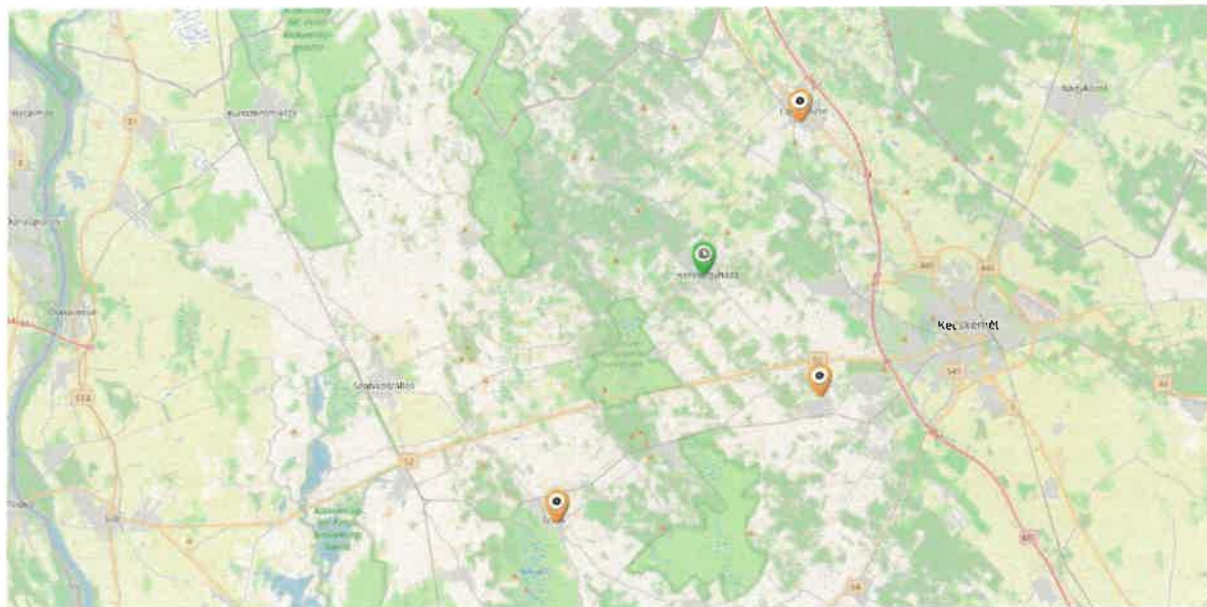
Hasonló jellegű ingatlanok bérbeadása kevésbé jellemző az ingatlan mikro környezetében, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során a földterület piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel számított értékét hozzáadjuk az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, a funkcionális avulás és a gazdasági avulás figyelembevételével levont értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint. A telek piaci értékének meghatározásakor az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, telekingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező telkek) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő telkek típusa azonos a vizsgált telekkel.

Az értékelt telek piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A számítások eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

6 600 000 Ft-ban, hatmillió-hatszáz ezer forintban

határoztam meg.

Épületek, építmények nettó pótlási költség alapú értéke:

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkákat takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

A földterületen található és az ingatlan részét képező, értéket képviselő vagyonelemek újra-előállítási költségét a fajlagos építési költség és a vagyonelemek mennyiségének (négyzetméter, köbméter, méter, darab) szorzataként határozzuk meg. A fajlagos építési költséget az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű építmények tényleges beruházási költségei, illetve az Építőipari Költségbecslési Segédlet aktuális évi kiadása szolgált alapul. Az avulás mértékét a korábban említett avulási kategóriában százalékosan kell megadni. Az avulások számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján is.

A fenti szempontok szerinti épületek és építmények költség alapú értéke a következőképpen alakul:

vagyonelem megnevezése	mennyi- sége	fajlagos költség	újraelőállítási költség	avulás			nettó pótlási költség
				fizi- kai	funk- cio- nális	kör- nye- zeti	
Tároló	34.63 m ²	250 000 Ft/m ²	8 657 500 Ft	60 %	70 %	0 %	1 038 900 Ft
Lakótér	46.63 m ²	350 000 Ft/m ²	16 320 500 Ft	60 %	70 %	0 %	1 958 460 Ft
Fedett átjáró	10.54 m ²	180 000 Ft/m ²	1 897 199 Ft	60 %	70 %	0 %	227 664 Ft
Melléképület	27.77 m ²	350 000 Ft/m ²	9 719 500 Ft	60 %	70 %	0 %	1 166 340 Ft
Összesen:							4 391 364 Ft

A fenti számítások eredményeképpen az épületek és építmények piaci értékét kerekítve

4 400 000 Ft azaz négymillió-négyszázezer forintban

határoztam meg.

Az előző számítások szerint az ingatlan költségalapú értékét

telek értéke 6 600 000 Ft + felépítmény értéke 4 400 000 Ft = 11 000 000 Ft

11 000 000 Ft azaz tizenegymillió forintban

határoztam meg.

4.4. Összesítő adatok

A piaci értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső piaci értéket. Jelen esetben az ingatlan piaci értéke két módszerrel, a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével és a költségszámításon alapú értékelési módszerrel is meghatározásra került. Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, de azok egyező nagyságrendje igazolja a számítások helyességét. Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével meghatározott érték reprezentálja leginkább, a nettó pótlási költségen alapuló értékelési módszert ellenőrzésként használjuk.

Végső érték meghatározása:

Összehasonlító adatokon alapuló piaci érték:	7,0 mFt	100%	7,0 mFt
Hozamszámításon alapuló piaci érték:	nem alkalmazott módszer		
Költségszámításon alapuló piaci érték:	11,0 mFt	0 %	0,0 mFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve			7,0 mFt

Előrejelzés az ingatlanpiaci változásokra:

A lakóingatlanok esetében 2023-ban lassú, de fokozatos élénkülésre számíthatunk, amelyet főként az infláció és a hitelkamatok alakulása, valamint a nemzetközi politikai és gazdasági helyzet befolyásolhat. 2022-es év végére elért mélypont után lassú élénkülésre számíthatunk 2023 folyamán, a korábbi megtorpanás után ébrednek a piac, a tranzakciós adatok élénkülést mutatnak, ugyanakkor a vásárlók alaposabbak és megfontoltabbak lehetnek. Az év legkeresettebb ingatlanjai a kiszámíthatóbb fenntartási költségük miatt a lakások lesznek, a vevőket pedig főként a kisebb ingatlanba költözés és a befektetési célú vásárlás motiválhatja 2023-ban. A befektetői jelenlét növekedésével kapcsolatban vegyes képet várhatunk, az értékesítők közel 36 %-a erősödésre, 31 % stagnálásra számít, míg 33 % csökkenő befektetői kedvvel kalkulál. Éves szinten a lakáspiacon legalább az inflációnak megfelelő áremelkedésre számítanak az elemzők, az eladók jellemzően kívánnak az értékesítéssel, így esetleges árszínvonal csökkenés egyes szegmensekben csak kivételes esetben, átmenetileg alakulhat ki.


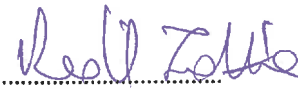
Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltségem nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott piaci értéknek.
- Az értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések az ide vonatkozó rendeletekkel, ajánlásokkal és szakmai irányelvekkel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2023. június 05.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2. Adószám: 12612811-2-41 MKB: 10102244-05684100-01003002	
 Laczkó Péter Mátyás ingatlanvagyon-értékelő A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft	 dr. Rendik Zoltán ügyvezető A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás			
Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Kerekegyháza, 737	6041 Kerekegyháza, József Attila utca	6080 Szabadszállás, Bajcsy-Zsilinszky utca	6070 Izsák, Bajcsy-Zsilinszky utca
Ingtatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	6080 Szabadszállás, Bajcsy-Zsilinszky utca	6070 Izsák, Bajcsy-Zsilinszky utca
Url	ingatlan.com/33257669	ingatlan.com/33253058	ingatlan.com/33363951
Gazdasági tényezők			
Kínálat / realizált ár	24 900 000 Ft	17 000 000 Ft	15 500 000 Ft
Telekméret	1400 m ²	742 m ²	486 m ²
Alapterület	150 m ²	193 m ²	95 m ²
Kínálat / Realizált	kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel időpontja	2023.06.05.	2023.06.05.	2023.06.05.
Kínálat/adásvétel korrekció	- 15 %	- 15 %	- 15 %
Módosított fajlagos m ² ár	141 100 Ft	74 870 Ft	138 684 Ft
Összehasonlító szempontok			
Telekméret	1400 m ² - 5% kedvezőbb	742 m ² 0% hasonló	486 m ² 0% hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	központhoz közeli 0% hasonló	központi 0% hasonló	központi 0% hasonló
Alapterület	150 m ² + 10% nagyobb	193 m ² + 20% nagyobb	95 m ² + 5% nagyobb
Jelleg, funkció	önálló családi ház 0% hasonló	önálló családi ház 0% hasonló	önálló családi ház 0% hasonló
Építési mód	vegyes 0% hasonló	vegyes 0% hasonló	vályog 0% hasonló
Építés/felújítás éve	1965 - 8% kedvezőbb	1940 + 5% kedvezőtlenebb	1945 0% hasonló
Műszaki állapot	komfortos - 25% kedvezőbb	közepes - 15% kedvezőbb	közepes - 25% kedvezőbb
Komfortfokozat	komfortos - 5% kedvezőbb	komfortos - 5% kedvezőbb	komfortos - 5% kedvezőbb
Korrigált fajlagos m ² ár	93 800	78 613	104 013

Az ingatlan piaci értéke:

75,11 m² * 93 800 Ft/m² = 7 045 318 Ft,

kerekítve 7 000 000 Ft, azaz hétmillió forint

Telekszámításon alapuló részletes számítás					
	Értékelendő	összehasonlító - 1	összehasonlító - 2	összehasonlító - 3	
Kerekegyháza, 737					
Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	6035 Ballószög,	6050 Lajosmizse,	6070 Izsák, Arany János utca	
Url		https://www.gdn-ingatlan.hu/338571	https://www.gdn-ingatlan.hu/338276	https://ingatlan.com/izsak/clado+telek/lakoovez+eti-telek/33197421	
Gazdasági tényezők					
Kínálat / realizált ár		8 900 000 Ft	8 500 000 Ft	6 500 000 Ft	
Telek terület	844 m ²	908 m ²	825 m ²	590 m ²	
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati	
Kínálat/adásvétel időpontja		202305	202305	2023.06.05.	
Kínálat/adásvétel korrekció		- 15 %	- 15 %	- 15 %	
Módosított fajlagos m ² ár		8 331 Ft	8 757 Ft	9 364 Ft	
Összehasonlító szempontok					
Településen belüli elhelyezkedés	központi	átlagos 0% hasonló	átlagos 0% hasonló	központi 0% hasonló	
Jelleg, funkció	családi ház építésére alkalmas lakótelek	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló	
Telek terület	844 m ²	908 m ² 0% hasonló	825 m ² 0% hasonló	590 m ² - 10% kedvezőbb	
Telek formája	szabályos téglalap	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló	
Telek lejtése	megközelítőleg sík	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	
Telek közművesítettsége	Összközműves	Részlegesen közművesített + 5% kedvezőtlenebb	Összközműves 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló	
Lokáció	Kerekegyháza	Ballószög - 15% kedvezőbb	Lajosmizse - 15% kedvezőbb	Izsák - 15% kedvezőbb	
Bépfelhőttség	50%	20% + 5% kedvezőtlenebb	30% + 5% kedvezőtlenebb	30% + 5% kedvezőtlenebb	
Korrigált fajlagos m ² ár	7 763	7 914	7 881	7 491	

Az ingatlan piaci értéke:

844 m² * 7 763 Ft/m² = 6 551 972 Ft,

kerekítve 6 600 000 Ft, azaz hatmillió-hatszázezer forint

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



1.

környezet



2.

környezet



3.

környezet



4.

környezet



5.

telek



6.

telek

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



7.

telek



8.

telek



9.

Főépület



10.

Főépület



11.

homlokzat



12.

homlokzat

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



13.

homlokzat



14.

homlokzat



15.

homlokzat



16.

homlokzat



17.

homlokzat



18.

homlokzat

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



19.

homlokzat



20.

épület bejárat



21.

épület bejárat



22.

épület bejárat



23.

épület bejárat



24.

épület bejárat

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



25.

tároló helyiség



26.

tároló helyiség



27.

tároló helyiség



28.

tároló helyiség



29.

lakószoba



30.

lakószoba

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



31. lakószoba



32. lakószoba



33. nappali + konyha



34. nappali + konyha



35. nappali + konyha



36. nappali + konyha

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



37.

nappali + konyha



38.

fürdő+WC



39.

fürdő+WC



40.

fürdő+WC



41.

közlekedő



42.

közlekedő

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



43.

előtér



44.

gépkocsi tároló



45.

gépkocsi tároló



46.

lakószoba



47.

lakószoba



48.

lakószoba

Fényképek	Ingatlan címe	6041 Kerekegyháza, Fő utca 68.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2023. május 22.	helyrajzi szám: 737



49.

lakószoba



50.

gázóra



51.

vízóra



52.

villanyóra



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42050/2023

2023.05.12

Szektor: 16

KEREKEGYHÁZA

Belterület 737 helyrajzi szám

6041 KEREKEGYHÁZA Fő utca 68.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar	0	844	0.00	
-------------------------	---	-----	------	--

3. bejegyző határozat: 61825/1998.11.02

a kivett megnevezése irodaházról lakó ház udvarra változott.

I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 7968/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 203177/2/2020.03.25

jogcím: hitelezői igény vagyontárgy átadásával történő kielégítése

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a szociál- és nyugdíjpolitikáért felelős miniszter.

5. hányad: 7968/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 203177/2/2020.03.25

jogcím: hitelezői igény vagyontárgy átadásával történő kielégítése

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR ÁLLAMKINCSTÁR

cím: 1054 BUDAPEST Hold utca 4

törzsszám: 15329970

6. tulajdoni hányad: 2032/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 203177/2/2020.03.25

jogcím: hitelezői igény vagyontárgy átadásával történő kielégítése

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az egészségbiztosításért felelős miniszter.

7. hányad: 2032/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 203177/2/2020.03.25

jogcím: hitelezői igény vagyontárgy átadásával történő kielégítése

jogállás: vagyonkezelő

név: NEMZETI EGÉSZSÉGBIZTOSÍTÁSI ALAPKEZELŐ

cím: 1139 BUDAPEST Váci út 73/A.

törzsszám: 15328106

I R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/42050/2023

2023.05.12

KEREKEGYHÁZA

Szektor: 16

Belterület 737 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58141/1998.09.22

Önálló szöveges bejegyzés a kivett megnevezése lakóház udvarról irodaházra visszaállítva.

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

TULAJDONILAP VÉGE



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

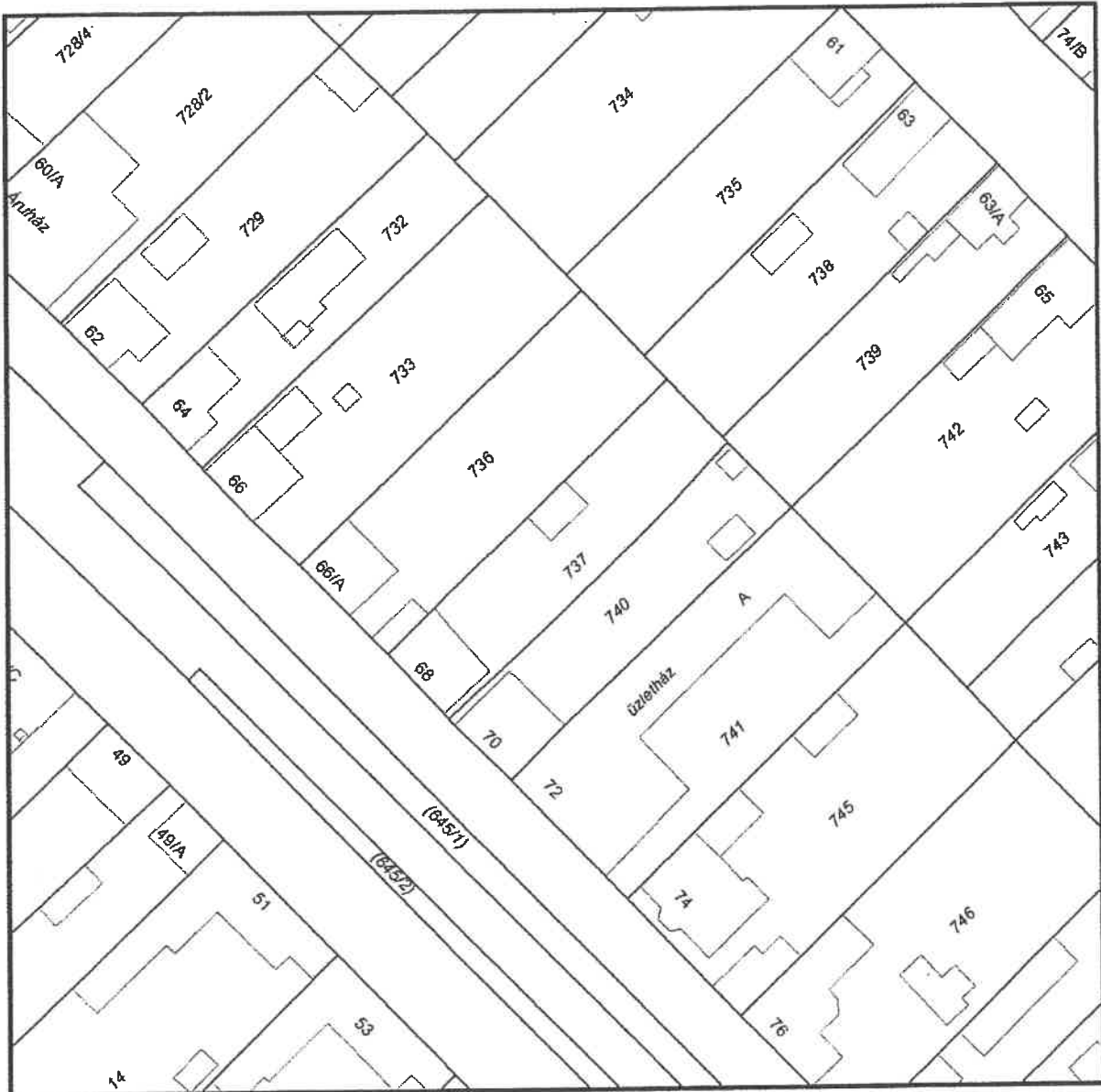
2023.05.16 14:02:33

Helyrajzi szám: KERÉKBEGYHÁZA belterület 737

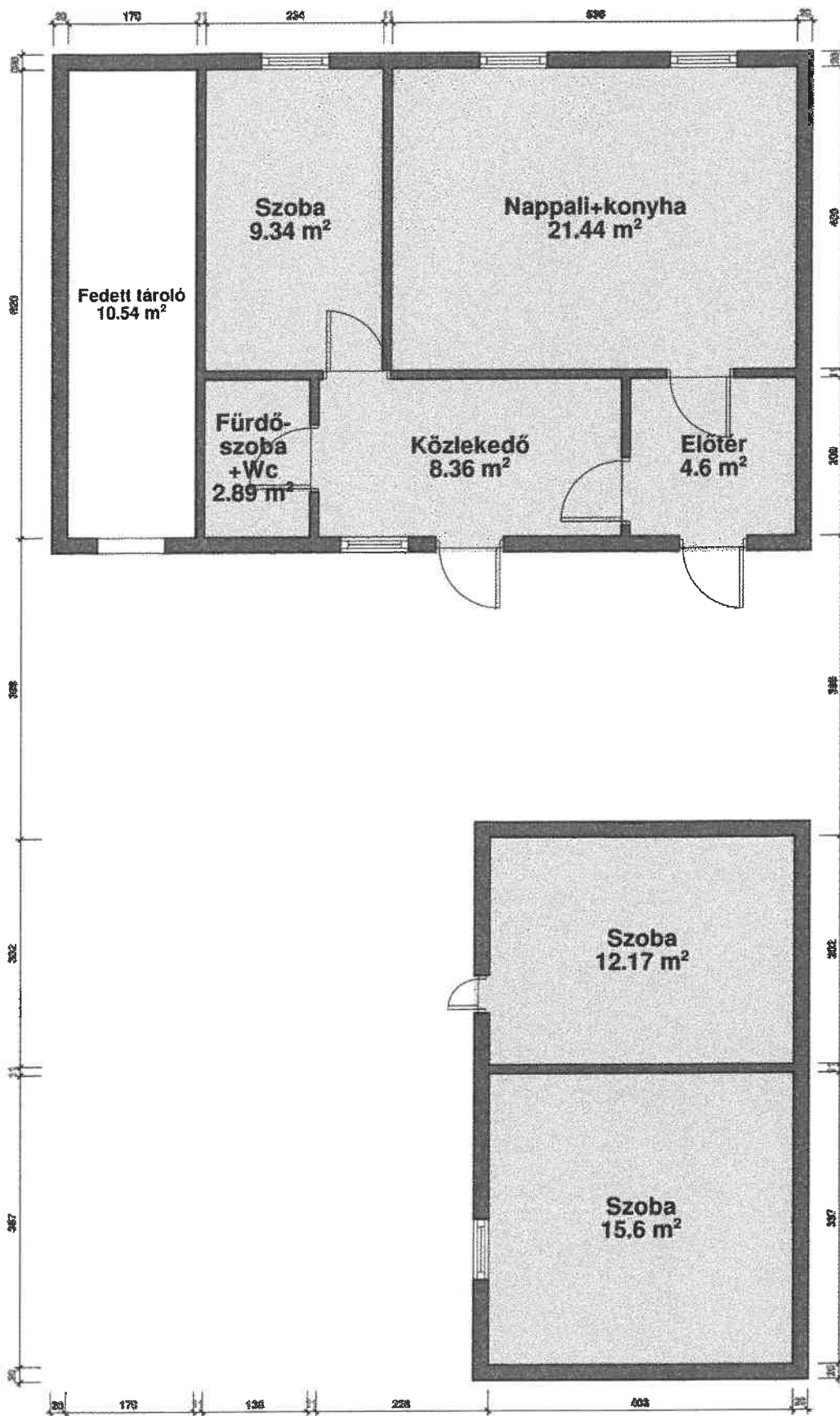
Megrendelés szám: 7/966/2023

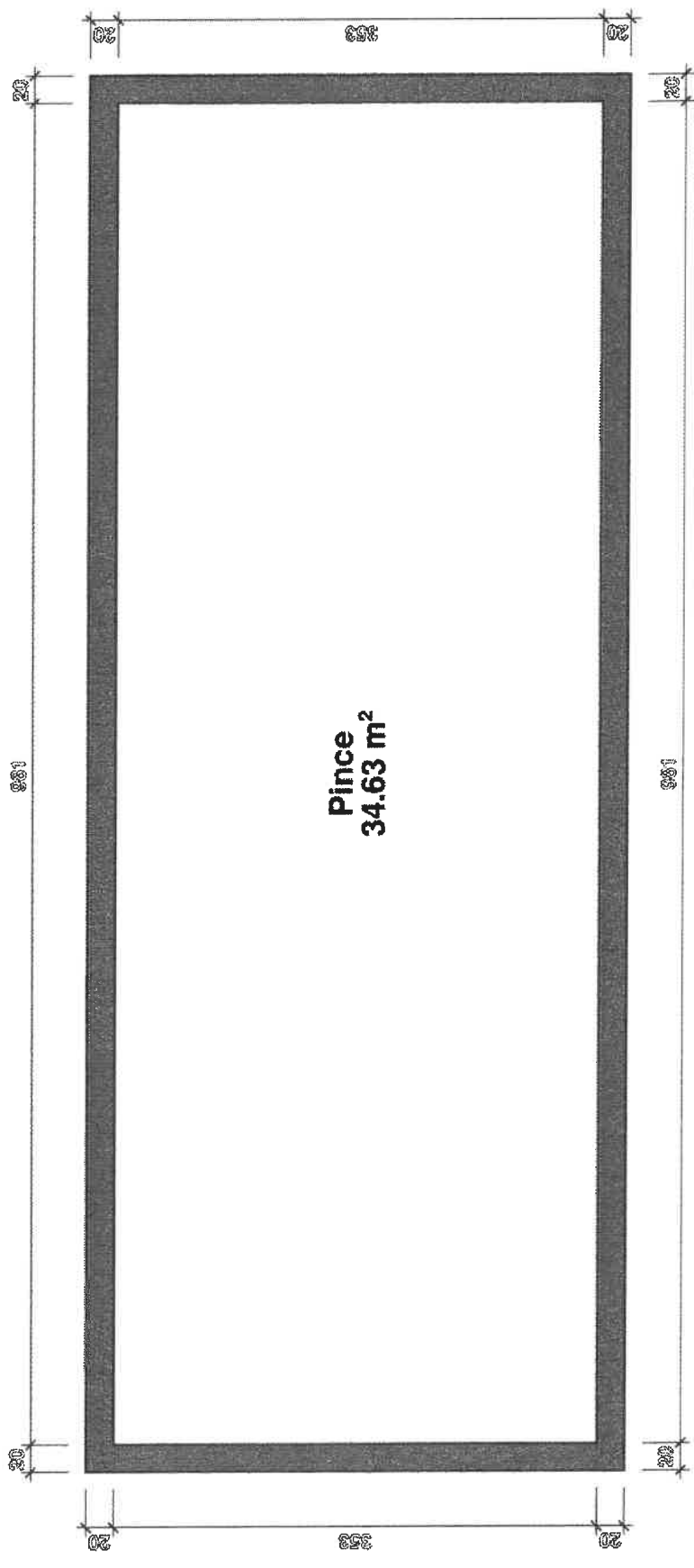
Méretarány: 1 : 1000

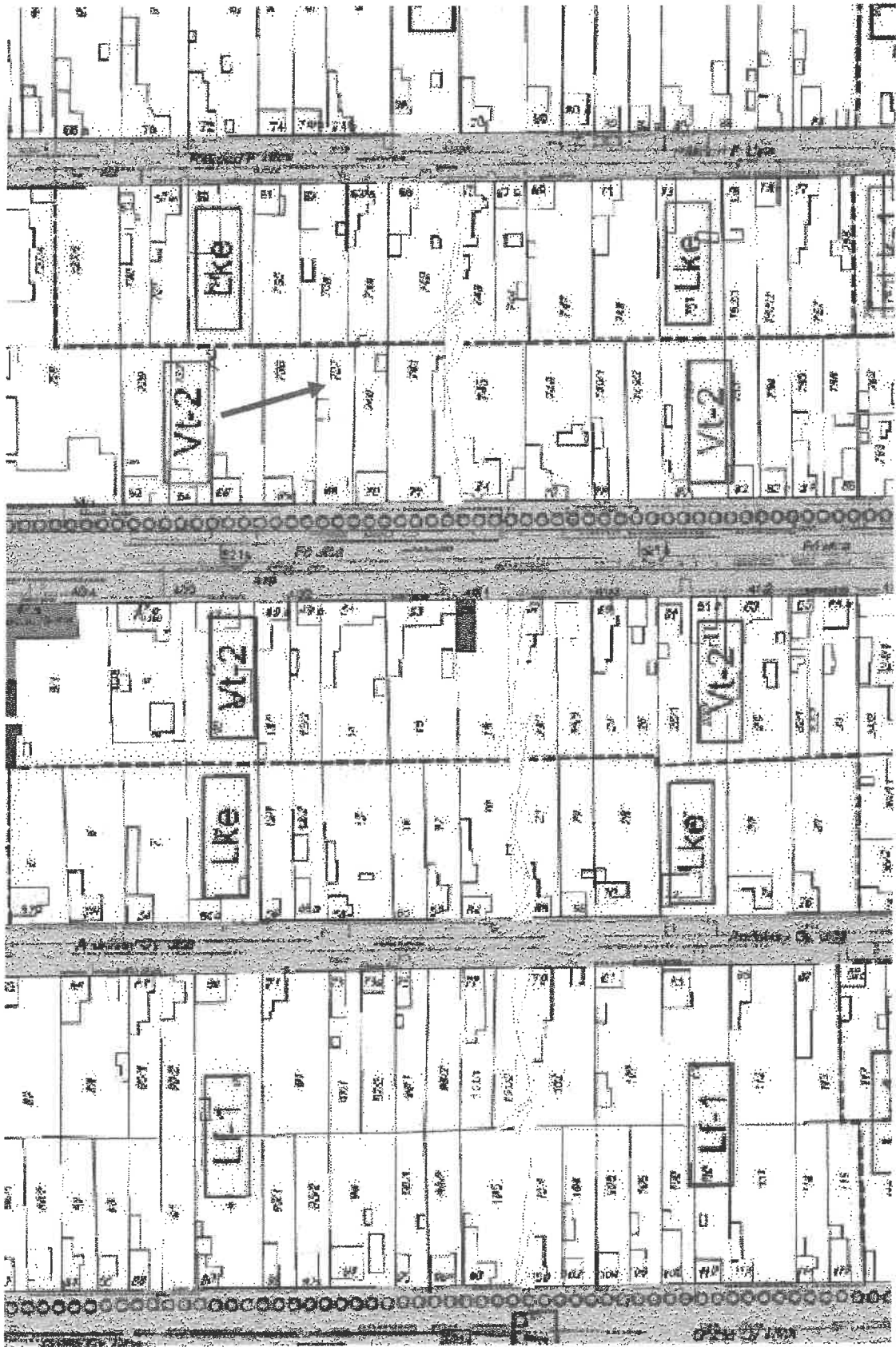
Térrajzsám: 59803670002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!







	OTÉK	HÉSZ
(3) A területen beavatandó telekalakításra és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazták: VI-1 jelű építési övezet		
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	-	K
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K
A beépítési mód	-	K
A megengedett legkisebb legnagyobb építménymagasság	-	K-8,5
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20
VI-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	-	K-120
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-12
A beépítési mód	-	oldalkatonán álló, zártan
A megengedett legkisebb legnagyobb építménymagasság	-	10-15
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	50
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	25
VI-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	-	900
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	20
A beépítési mód	-	szabadálló
A megengedett legkisebb legnagyobb építménymagasság	-	10-15
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	30
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	40

(4) Az övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók, azok megközelítésére az utca felől kapuval lezárt átjárót, vagy tömör kerítést kell létesíteni.

(5)

(6) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,0.



Tanúsítványok lekérdezése

Menü

Az oldalon energetikai tanúsítványok lekérdezésére van lehetőség. A szűrőfeltételek megadása után a 'Lekérdezés' gombra kattintva jelenik meg a feltételeknek megfelelő tanúsítványok listája. Több feltétel megadásával a lista tovább szűkíthető.

Szűrőfeltételek összes tanúsítvány

Település*

Kerekgyhaza



Közterület neve

Hátszám

HRSZ

737

Ha a települést még nem adta ki, akkor kötelező megadni a szűrőfeltételek között.

HET azonosító*

Lekérdezés

Feltételek törlése

Nem található a szűrési feltételeknek megfelelő tanúsítvány

A térképen a jelölőre kattintva
törölheti a keresést. Mindig csak a
legutolsó keresés eredménye látható.

HALÓZAT

Szűrés: (min. 3 karakter) X

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

ALAPTERKEPEK

- Földrésztetek
- Helyrajzi szám felirat
- Épületek
- Ortofotó 2022
- Ortofotó 2005
- Utcatérkép
- NTA

