

4. NAPIREND

Ikt.sz.: 3686/2024

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. 09. 23-án
17⁰⁰ órai kezdettel tartandó ülésére**

- Tárgy:** Dr. Barta Zsuzsanna ingatlanvételi
szándéknyilatkozatának a megtárgyalása
- Előterjesztő:** dr. Gál Imre polgármester
- Előterjesztés tartalma:** Kérelem
- Szavazás módja:** Egyszerű többség
- Megtárgyalja:** Integrált Hatáskörű Bizottság, Pénzügyi és
Gazdasági Bizottság
- Láttam:**


dr. Kúcséra Bettina
jegyző



Dr Barta Zsuzsanna
2365 Inárcs
Honvéd utca 11

Polgármesteri Hivatal Inárcs		
Érkezett: 2024.09.18.		
szám: 3672-2/2024	1.....db mell.
előszám:	írószám:	előadó: 
Inárcs, 2024. szeptember 18.		

Inárcs Önkormányzat
2365 Inárcs

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott dr. Barta Zsuzsanna és férje Kovats Imre ezúton szeretnénk a hrsz 861/2 alatt nyilvántartott ingatlant megvásárolni. Ez és az én telkem valamikor egy hrsz alatt szerepelt. Gyermekeink későbbiekben terveznek itt építkezni.

Kérjük a t. Testület hozzájárulását.

Tisztelettel,



Dr. Barta Zsuzsanna



Kovats Imre

AVDH Bélyegző

RÉTKÖZ
VAGYONÉRTÉKELŐ

vagyonértékelés cégeknek

Rétköz Vagyonértékelő Kft.
1112 Budapest, Rétköz utca 51.

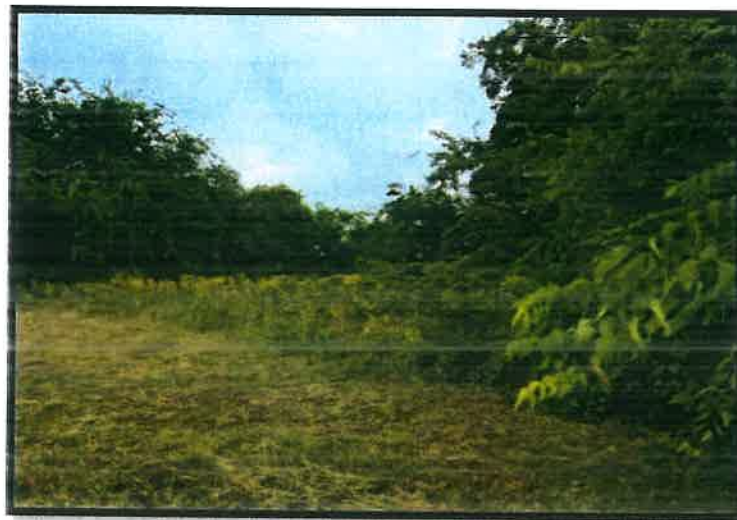
adósz.: 12395547-2-43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-57671004

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

2365 Ináracs, belterület



sám alatti

861/2 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2024. szeptember



A Rétköz Vagyonértékelő Kft
a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségének ajánlásával
végzi szakmai tevékenységét.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térkép melléklet	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Inárcs Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Iktatószám	: RTK-161
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2365 Inárcs
Utca, házszám	: belterület
Hrsz:	: 861/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Inárcs Nagyközség Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjoc
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 1 035 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 035 m ²
Övezeti besorolás	: falusias lakó
Beépíthetőség	: 30%
Közművesítettség	: gáz telken belül; víz, csatorna és áram az utcában

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2024. szeptember 13.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 14 200 000 Ft azaz Tizennégymillió-kettőszázezer- Ft .
-----------------------------------	---

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg **Afa-t nem tartalmaz.**

Budapest, 2024. szeptember 17.

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rákóczi utca 51
Adósz.: 12305547-2-43

Mészáros Ferenc

ügyvezető

Rétköz Vagyontértékelő Kft.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Inárcs Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a **Rétköz Vagyonértékelő Kft-t, (1112 Budapest, Rétköz utca 51.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

2365 Inárcs, belterület Hrsz: 861/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Értékelés célja: piaci érték meghatározása jelen állapot szerint.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2003-2022) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2365 Inárcs, belterület
Ingatlan címe (természetbeni):	2365 Inárcs, belterület
Helyrajzi száma:	861/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti mérete :	1 035 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 035 m ²
Tulajdonviszony:	Inárcs Nagyközség Önkormányzata 1/1
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Bejegyzett terhek és jogok:	Önálló szöveges bejegyzés a 861 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Az ingatlanpiaci trendek hullámzóak, az építési telkek után az agglomerációs településeken továbbra is élénk a kereslet. Azonban az építési költségek emelkedése, a telekárak szinten maradásával jártak. Hosszútávon azonban mérsékelt emelkedés várható.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Inárcs Pest megye déli régiójának egyik legdinamikusabban fejlődő települése, lakosainak száma évről-évre növekszik.

Megközelíthetőség szerint a Dabasi kistérség települései közül Inárcs van legközelebb Budapesthez, személyautóval a fővárosból és Kecskemétről is 15-20 perc alatt megközelíthető. Inárcs és Budapest, valamint a környező települések között rendszeres menetrend szerinti Volán autóbusz közlekedik. Inárcsot a belterület nyugati sávján a Budapest–Lajosmizse vasútvonal keresztezi.

A vizsgált ingatlan belterületen fekszik, a Bajcsy-Zsilinszky utca – Barizs köz – Honvéd utca – Perényi köz által határolt területen. A határoló utcák burkolata aszfaltozott, az értékelt ingatlanhoz vezető út földút.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	nincs
Vezetékes víz közmű:	nincs
Csatorna:	nincs
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	falusias lakó	Lf-O/2
Beépíthetősége:	30%	
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület	
Beépítési mód:	beépítetlen	
Tájolás/lejtésvizonyok:	D-Dny-i tájolású, enyhén lejtős terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró <input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Trolibusz <input type="checkbox"/> Fogaskerekű
		<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Hév <input type="checkbox"/> Komp
Kerítettség:	kerítetlen	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan beépítetlen, rajta néhány fán kívül jelentős növényzet nem található. Alakja szabályos téglalap alakú, felszíne feltöltött terület. Telekhatárokat elválasztó kerítéssel nem rendelkezik. Közművek közül a gáz telken belül van, víz, csatorna és az áram az utcáról beköthető.

Az övezeti besorolása Lf-O/2 Falusias lakóövezet, melynek részletes övezeti leírását mellékletben csatoltuk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2022), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\%-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5\%-15,5\%$.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,

> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynei, károsodott létesítménynei, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	2365 Inárcs, belterület Hrsz: 861/2	Pest m. Inárcs, belterület	Pest m. Inárcs, belterület	Pest m. Inárcs, belterület
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m ²)	1 035	1 200	1 039	962
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		14 500 000	14 000 000	17 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m ²)		12 083	13 474	17 672
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		10 875	12 127	15 904

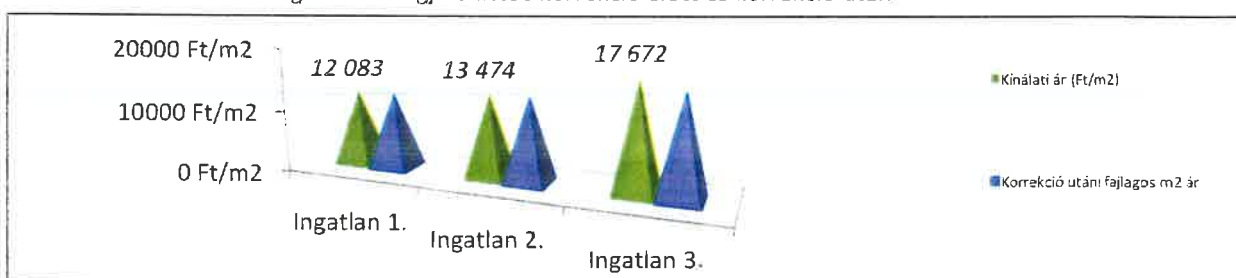
Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Kerítetlen, LF-2-es besorolású, víz-villany közművel rendelkező építési telek. A gáz telek előtt, csatorna folyamatban. Ingatlan.com/34253500
2. adat:	Lf-2 belterületi építési telek, elektromos áram a telek előtt. Ingatlan.com/34307904
3. adat:	Új parcella, összközmű az utcában, szabályos sík telek. Ingatlan.com/34171905
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Építészeti szempontok:	meglévő felépítmény	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	0%	-5%
Telekadottságok:	eltérő méret	10%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	10%	5%
Infrastruktúra:	földes út	0%	0%	0%
Összes korrekció:		10%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		11 963	13 340	15 904
Átlagár:		13 736		
Ingatlan értéke kerekítve:		14 200 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		1 035 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		800 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		200 m ²
1.2.	Beépíthetőség (terepszint felett):		30 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		0,30
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		311 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		311 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		259 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		259 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		805 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		208 293 750 Ft
Bevételek összesen:			208 293 750 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		0 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		0 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
Építési költségek			
- fajlagos építési költség:			515 000 Ft/m ²
- alapterület:			311 m ²
a.	Építési költség:		159 907 500 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	2 398 613 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		6 000 000 Ft
3.2.	d.	Közműfejlesztés:	800 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	1 599 075 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	6,5%	10 393 988 Ft
c.	Tartalékképzés:	3,0%	4 797 225 Ft
3.3.	d.	Elvárt nyereség:	5,0% 7 995 375 Ft
Költségek összesen:			193 891 775 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			14 400 000 Ft

Megegyezés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, a maradványelvű értékelést egy feltételezett és megvalósítható beépítés mellett kalkuláltuk, melyet a tényleges tervek elkészültével javasolt többször újraszámolni. A végső értéket a piaci összehasonlító elemzéssel számított eredmény adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	14 200 000 Ft	100%	14 200 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	14 400 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				14 200 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerékítve):

14 200 000 Ft

azaz **Tizennégymillió-kettőszázezer - Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- 5/ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 7/ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 8/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;

TULAJDONI LAP

Nyest Vármegyei Kormányhivatal
 7632 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 171

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31979/2024

2024.09.12

NÁRCES

Szektor: 53

belterület 861/2 helyrajzi szám

"Simképzés alatt"		I. RÉSZ		
Az ingatlan adatai: alrcézlet adatak művelési aj/kivett megnevezés/		terület ha m ²	kat.t.jöv. k.Fill.	alcszítvány adatak ter. kat.jöv ha m ² k.Fill
		min.0		
Kivett beépítetlen terület		0	1035	0.00
		II. RÉSZ		
<ul style="list-style-type: none"> • tulajdoni hányad: 1/1 • bejegyző határozat, érkezési idő: 37879/2018.06.22 • jogcím: közös tulajdon megszüntetése • jogállás: tulajdonos • név: INÁRCES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA • cím: 2365 INÁRCES Rákóczi utca 4. • törzsszám: 15391164 				
		III. RÉSZ		
<ul style="list-style-type: none"> • bejegyző határozat, érkezési idő: 37879/2018.06.22 				
<p>Összes szociális bejegyzés a 861 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki.</p>				
<p>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.</p>				
TULAJDONI LAP VÉGE				

TÉRKÉPMÁSOLAT

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.12 09:24:58

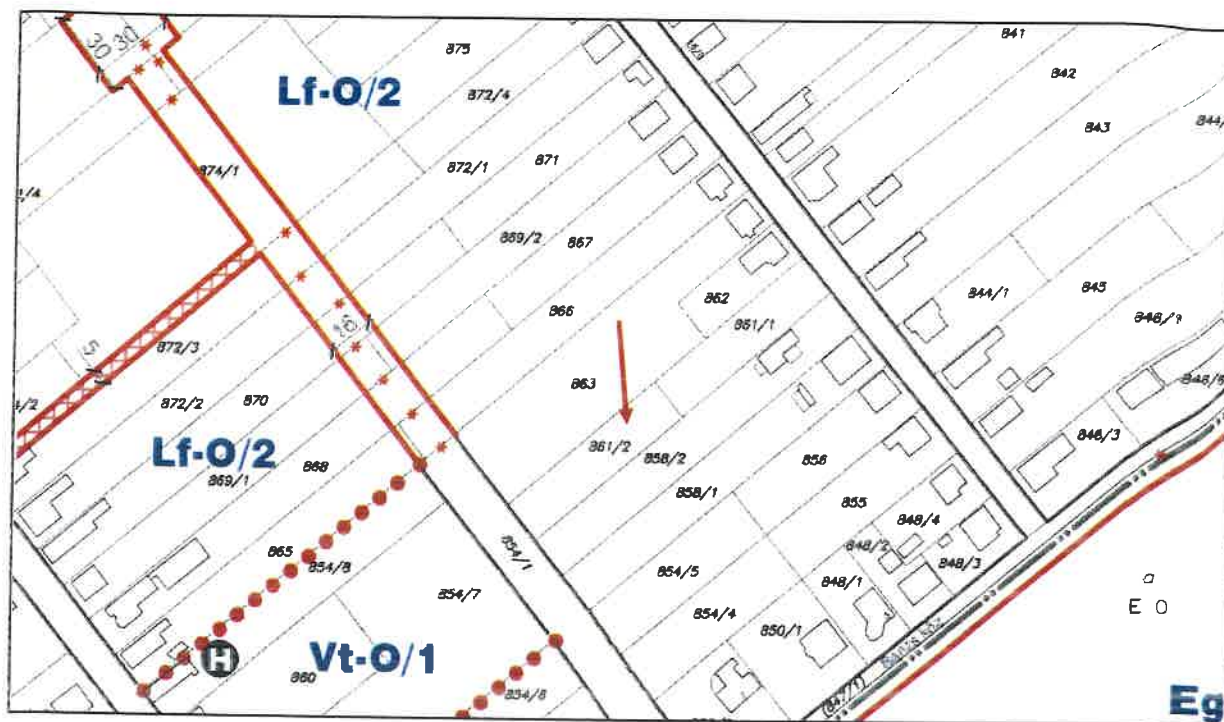
Helyrajzi szám: INÁRCRS belterület 861/2

Megrendelés szám: 7/2673/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 25894660002024



ÖVEZETI BESOROLÁSÖVEZETI LEÍRÁS

AZ FL JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- (1)³⁶
- (2) Ha a tárgyi építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közötti legkisebb oldalkert méretét (az OTÉK-ban meghatározott számítási mód szerinti 6 m-ről) legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni a tűzoltóság egyedi vagy általános felmentése alapján, a szomszédos telkek építési jogai ez által nem csorbulnak.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Azon övezetek területén, amelyek övezeti jelében a telekalakítási terv készítésének kötelezettségére utaló „T” betűjel szerepel, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (5)³⁷
- (6)³⁸
- (7) Az övezetben csak kisállattartás céljára szolgáló állattartó épület létesítésére szabad engedélyt kiadni.
- (8)³⁹ Az építési övezetekben meghatározott oldalhatáron álló beépítési módtól eltérően az adott építési övezet előírásait figyelembe véve az épület a szabadon álló beépítés építési helyének megfelelően is el lehet helyezni, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai nem sérülnek, az építési telek 20 méternél szélesebb, és ha az építési övezeti előírások teljesíthetők.

Az FL-2 jelű lakóövezet

11. §⁴¹

FL-2	OL	30
	5.0	800

(1) Az övezetben az építmények elhelyezését paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
Oldalhatáron álló	800	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
		40	30	5,0

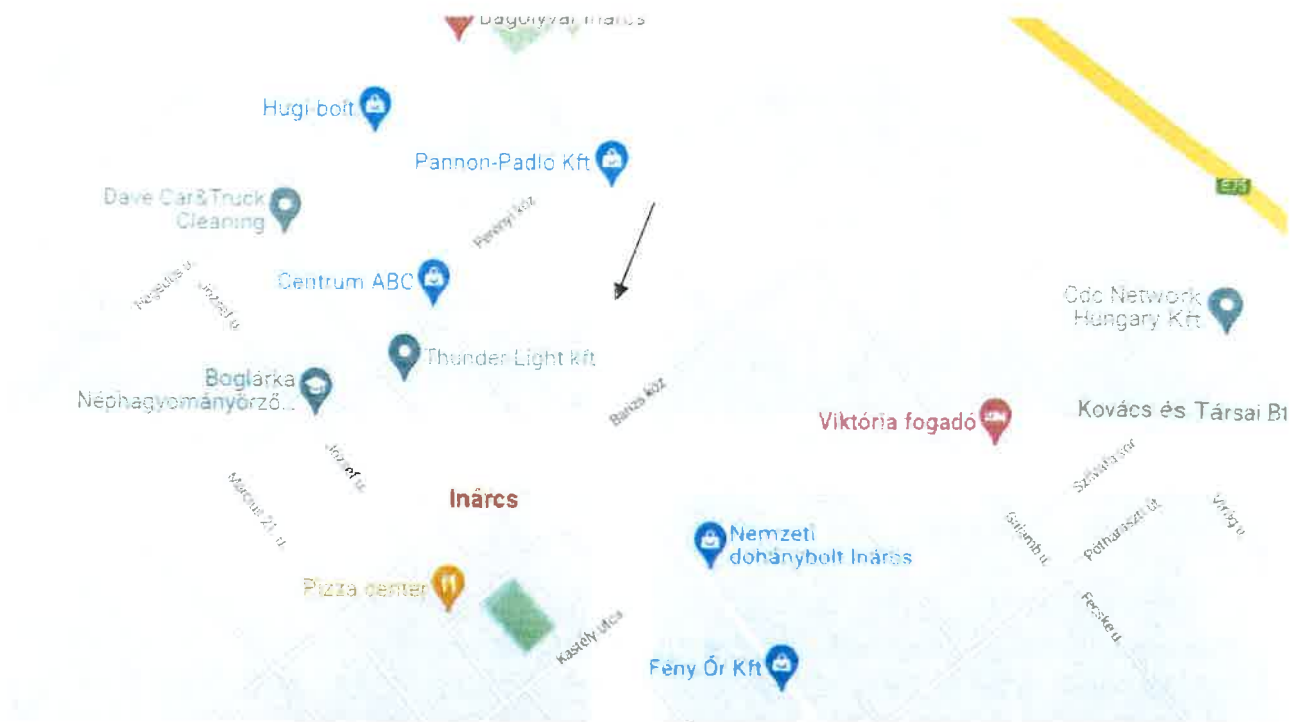
(2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3. 4. 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.

- ³⁶ Hatályon kívül helyezte a 7/2008. (VI. 12.) Ör. 9. §-a
³⁷ Hatályon kívül helyezte a 6/2019. (IV.30.) ör. 28. § (2)
³⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2008. (VI. 12.) Ör. 10. §-a
³⁹ Megállapította a 9/2009. (IV. 30.) Ör. 3. §-a
⁴⁰ Módosította a 7/2008. (VI. 12.) Ör. 11. §-a
⁴¹ Módosította a 7/2008. (VI. 12.) Ör. 12. §-a
⁴² Módosította a 7/2010. (VII. 29.) 6. §-a
⁴³ Módosította a 7/2010. (VII. 29.) 6. §-a

Hatályát vesztesse: 2008. június 13.
 Hatályát vesztesse: 2019. április 30.
 Hatályát vesztesse: 2008. június 13.
 Hatályba lépés ideje: 2009. május 8.
 Hatályba lépés ideje: 2008. június 13.
 Hatályba lépés ideje: 2008. június 13.
 Hatályba lépés ideje: 2010. szeptember 28.
 Hatályba lépés ideje: 2010. szeptember 28.

KÖZMŰTÉRKÉP

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan megközelítése



03. ingatlan megközelítése



04. vizsgált terület



05. vizsgált terület



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. vizsgált terület



09. vizsgált terület



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület