



# Értékelési szakvélemény

a

**2335**

**Taksony, külterület,**

0138/93 HRSZ

„erdő” megnevezésű

**ingatlanról**



***Janák Farkas***

Ingatlanforgalmi értékbecslő

(B.18/14/20-1996)

2014-11-27

---

# Tartalomjegyzék

<b>TARTALOMJEGYZÉK .....</b>	<b>2</b>
<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....</b>	<b>3</b>
<b>I. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA, A MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK .....</b>	<b>5</b>
<b>II. MŰSZAKI ISMERTETÉS .....</b>	<b>6</b>
II. 1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE .....	7
II. 2. INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁGA .....	7
II. 3. AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN .....	7
II. 4. AZ ÉPÜLET ÉS AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ RENDELŐ .....	7
<b>III. AZ INGATLAN JOGI HELYZETE .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>8</b>
IV. 1. A LEGJOBB ÉS LEGELŐNYÖSEBB HASZNOSÍTÁS ELEMZÉSE .....	9
IV. 1. AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI .....	11
IV. 1. 1. Piaci érték alapú forgalmi értékelés .....	11
IV. 1. 2. Piaci érték alapú hozadéki értékelés .....	11
IV. 1. 3. Nettó pótlási költség elvű értékelés .....	12
IV. 1. 4. Tárgyi ingatlan esetében alkalmazott értékelési módszer .....	12
<b>V. AZONOSÍTÓ LAP .....</b>	<b>13</b>
V. 1. Az ingatlan általános adatait és adottságait bemutató adatlap .....	13
<b>VI. ÉRTÉKELŐ LAP .....</b>	<b>13</b>
<b>VII. Végső forgalmi érték meghatározása .....</b>	<b>15</b>
<b>VIII. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>16</b>

## MELLÉKLETEK

1. TULAJDONI LAP MÁSZOLAT
2. TÉRKÉPEK
3. FOTÓ DOKUMENTÁCIÓ

---

# Értékelési Bizonyítvány

**A vizsgált ingatlan**

*Taksony, külterület*

**Helyrajzi szám**

*0138/93*

**Az ingatlan tulajdonosai,  
tulajdoni hányaduk**

*Taksony Önkormányzat 5166/8912  
Nagy Brigitta 3746/8912*

**Az értékelés célja**

*Nagy Brigitta tulajdonos, 3746m<sup>2</sup>  
területének piaci forgalmi értékének  
megállapítása*

**Az értékelés fordulónapja**

*2014-11-27*

**A megállapított jog**

*Tehermentes tulajdonjog*

**Az értékelt ingatlan alapterülete**

*3746m<sup>2</sup>*

**Az értékelt vagyonelemek**

**Ingatlan:**

*217.268.-*

---

Jelen vagyonértékelésben szereplő állítások - amelyeken az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudomásom szerint igazak.

Ezen Értékelési Bizonyítvány a Megrendelő és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek. Az Értékelési Bizonyítvány csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

---

**A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan értéke az értékelés fordulónapján, 2014-11-27 -  
\*én**

**217.268.-Ft ,**

**azaz**

**Kettőszáztizenhét ezer-kettőszázhatvannyolc forint**

Kelt : Dunaharaszti, 2014-11-27

***Janák Farkas***

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**

**(B.18/14/20-1996)**

---

## I. Előzmények, az értékelés célja, a megállapított érték

A **Taksony, külterület 0138/93** sz. alatti ingatlan 3746/8912 tulajdon rész értékének meghatározását a Taksonyi Önkormányzat, továbbiakban **Megbízó** - megtisztelő megbízása alapján készítettem el.

Megbízóm az ingatlan-rész (3746m<sup>2</sup>) **piaci értékének meghatározását kérte.**

A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlanrész per-, teher-, és igénymentességét.

A megállapított érték az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítését feltételezi.

---

## II. MŰSZAKI ISMERTETÉS

---

## **II. 1. Az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Taksony lakóterületén kívül, a Duna part, Kis-Dunaág szélén, véderdőként, - gátként helyezkedik el. Megközelítése személygépkocsival, a „szigetre” vezető Révész utcáról lehetséges, gyalogosan a város központból 20-25 perc sétával megközelíthető.

## **II. 2. Infrastrukturális ellátottsága**

- Út: kiépített, de szilárd útburkolat nincs
- A vizsgált ingatlan önálló közműbekötésekkel nem rendelkezik
- **Az ingatlan infrastrukturális szempontból elmaradott**

## **II. 3. Az ingatlan helyzete a jövőben**

- A munka során a helyi Önkormányzatnál tájékoztam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről. Mivel a tárgyi ingatlan jelenleg külterület, véderdő, gát, önkormányzati fejlesztés itt nem várható.
- Általában a hasonló külterületi telekingatlanok iránt a kereslet igen gyenge tendenciát mutat, emiatt, valamint a vizsgált telekingatlan külterületi elhelyezkedése miatt folyamatos értéknövekedés nem várható.

## **II. 4. Az értékelés tárgyát képező tulajdon leírása**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Taksony városának külterületén a „Sziget” településrészen, a Kis-Dunaág” partján helyezkedik el. Megközelítése autóval, vagy gyalogosan lehetséges, földes úton keresztül. Az ingatlan környezetében egyik oldalon a Kis-Duna holtág, a másik oldalon külterületi szántók helyezkednek el.

A vizsgált területen közmű bekötés nem található.

A területen többségében nyír és nyárfák találhatók, de ezek a fák nem szoros ültetésűek, nem fa kitermelés céljából lettek ültetve, így a kitermelésük nem túl gazdaságos.

A helyszín a tulajdoni lap és a hivatalos térképmásolat alapján pontosan beazonosítható.

---

### III. Az ingatlan jogi helyzete

- Az értékelés tárgyát képező ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint ,

hrsz.: 0138/93

8912 m<sup>2</sup>

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosai Taksonyi Önkormányzat és Nagy Brigitta

### IV. ÉRTÉKEKÉLÉS



---

#### **IV. 1. A legjobb és legelőnyösebb hasznosítás elemzése**

Az értékelési munka során vizsgálat tárgyává tettem tárgyi ingatlan legjobb ( legnagyobb mértékű ) és legelőnyösebb hasznosítási formájának vizsgálatát. Ennek során vezérfonalként az Appraisal Institute: **The Appraisal of Real Estate** Tenth Edition 1992 alapján, annak fordításaként összeállított, 1994-ben megjelent Ingatlanértékelési Kézikönyv 217-236 oldalain megfogalmazott elveket használtam fel.

##### *Definíció*

A legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítást úgy határozhatjuk meg, mint egy üres telek vagy egy beépített ingatlan olyan eléggé valószínű és törvényes hasznosítását, ami fizikailag lehetséges, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és melynek eredménye a legnagyobb érték.

Ahhoz, hogy a legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítás fogalmát tisztán lássuk lényeges, hogy a piaci viselkedést megértsük. A piaci értéket piaci erők hozzák létre, ennél fogva a piaci erők és a legnagyobb mértékű és a legelőnyösebb hasznosítás közötti kölcsönhatás döntő fontossággal bír. Míg az értékelés célja a piaci érték felbecsülése, azt a legjövedelmezőbb, legversenyképesebb hasznosítást, amire az ingatlan alkalmas, a legnagyobb fokú és legjobb hasznosítás elemzésével állapítják meg.

A LEGNAGYOBB MÉRTÉKŰ ÉS LEGELŐNYÖSEBB HASZNOSÍTÁS TEHÁT PIACI MEGÍTÉLÉSTŐL FÜGGŐ FOGALOM.

Ennél fogva a legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítást úgy tekintjük, mint alapot, amin a piaci érték nyugszik.

Egy ingatlan beépítés szerinti legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítása 4 kritérium teljesülésétől függ:

1. törvényes megengedettség,
2. fizikai lehetőségesség,
3. pénzügyi megvalósíthatóság,
4. maximális jövedelmezőség

---

Lényeges szempont e kritériumok vizsgálatakor azok sorrendiségének megtartása, hiszen pl. szükségtelen a maximális jövedelmezőség elemzése, ha nem áll fenn a törvényes megengedettség.

Az alábbiakban e követelményrendszer alapján vizsgálom a tárgyi ingatlan legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítási formáját.

### 1. Törvényes megengedettség

Vizsgálata azért szükséges, mert magánkorlátozások, építési övezeti előírások, környezetvédelmi szabályzatok befolyásolhatják az adott ingatlanok lehetséges hasznosítási formáját.

*Tárgyi ingatlan esetében*

**Az ingatlan jelenleg 1/1 tulajdonban áll, ez nem jelent korlátozást az ingatlan esetleges vétel eladásában.**

### 2. Fizikai lehetőségesség

Esetünkben egy beépített területről van szó. A Városi Rendezési Terv szerint az ingatlan „szabadonálló beépítési mód szerint beépített ill. beépíthető családi ház és udvar megjelölésű”, így a beépítése a teljes területhez képest 25%-ig megoldható.

### 3. Pénzügyi megvalósíthatóság

Minden hasznosítás, mely várhatóan pozitív megtérülést eredményez pénzügyileg megvalósítható.

### 4. Maximális jövedelmezőség

A pénzügyileg megvalósítható hasznosítási formák közül az a legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítás, amely a piac által arra a hasznosításra indokoltnak tartott megtérülési rátával számolva, a teleknek vagy földnek a legnagyobb maradó értéket juttatja.

*Tárgyi ingatlan esetében*

A vizsgált terület a legelőnyösebb hasznosítás szerint létesült.

---

## **IV. 1. Az ingatlanértékelés módszerei**

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

### **IV. 1. 1. Piaci érték alapú forgalmi értékelés**

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

### **IV. 1. 2. Piaci érték alapú hozadéki értékelés**

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

---

#### **IV. 1. 3. Nettó pótlási költség elvű értékelés**

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási ( újrabeszerzési ) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni. Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

#### **IV. 1. 4. Tárgyi ingatlan esetében alkalmazott értékelési módszer**

*Tárgyi ingatlan esetében meghatároztam a piaci forgalmi értéket, mert véleményünk szerint a piaci forgalmi érték híven tükrözi a valós értéket.*

---

## V. AZONOSÍTÓ LAP

### V.1. Az ingatlan általános adatait és adottságait bemutató adatlap:

a terület nagysága (A):	- 8912m <sup>2</sup>
alakja, formája:	- szabálytalan alakú
a telek határai, kerítettsége:	Bekerítetlen külterületi telek.
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Földúton. Távolsági VOLÁN busz megállója 1200m, MÁV vasúti megálló 3000m
vezetékes távközlési kapcsolat:	nincs kiépítve
közművesítettsége:	közmű bekötéssel nem rendelkezik
lakott településen belüli elhelyezkedése:	Taksony külterületi részén található
a terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen, bekerítetlen „erdő” megjelölésű terület
fekvése, tájolása, domborzati és lejtésvizonyok:	Teljesen sík terület, rajta jellemzően nyír és nyárfákkal.
az ingatlanon jelenleg található fák, felépítmények	Jellemzően szabadon növekvő aljnövényzet, valamint nyír és nyárfák
hasznosítás jelenlegi formája(i):	erdőként, illetve gátként hasznosított
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	A jelenlegi.
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági területek
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	

**ingatlan-nyilvántartási azonosító száma:** 0138/93 hrsz

---

## VI. ÉRTÉKELŐ LAP

### VI.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/bugyi/elado+mezogazdasagi/erdo/pest+megye+bugyi/20996475?sid=0">http://ingatlan.com/bugyi/elado+mezogazdasagi/erdo/pest+megye+bugyi/20996475?sid=0</a>	APEH adatbázis	APEH adatbázis
Postai irányítószám	2335	2347	2351	2351
Település	Taksony	Bugyi	Alsónémedi	Alsónémedi
Utca/út/tér				
Az ingatlan típusa	erdő	erdő	erdő	erdő
Tagolódás				
Jellemzők		A területen főként akácfa található, de van benne nyárfa és fekete fenyő. Az erdő járható földút mellett helyezkedik el, nem messze a főúttól. A terület erdőművelésbe nincs bejelentve.	Jellemzően akácos, fakitermelésre alkalmas, mezőgazdasági területekkel körbeölelt keskeny, hosszú erdősáv	20 éve ültetett, rendezett nyár és nyírfa erdő
Építés éve				
Telek alapterülete	3746 m <sup>2</sup>	121585 m <sup>2</sup>	12800 m <sup>2</sup>	9600 m <sup>2</sup>
Összes számított alapterület				
Eladási/ kínálati ár		9 mill Ft	0,65 mill Ft	0,48 mill Ft
Inflációkorrekció				
Kínálati ár korrekció		-15%		
Fajlagos ár		74 Ft/m <sup>2</sup>	51 Ft/m <sup>2</sup>	50 Ft/m <sup>2</sup>
Környezeti korrekciós tényező				
Infrastruktúra (közmű, út)				
Állapot korrekciós tényező				
Egyéb korrekciós tényező				
Alapterület korrekció				
Korrigált fajlagos ár		74 Ft/m <sup>2</sup>	51 Ft/m <sup>2</sup>	50 Ft/m <sup>2</sup>
Összes korrekciós tényező:		74%	51%	50%
Fajlagos ár:	58 Ft/m <sup>2</sup>			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:			217 268 Ft	

---

**VII. Végső forgalmi érték meghatározás:**

---

**Véleményem szerint a végső értékelésnél a Piaci Forgalmú értébecslés mutatja meg a valós forgalmi értéket.**

---

<i>Az ingatlan végső, piaci forgalmi értéke <math>Fé=217.268.-Ft</math></i>
---

---

## VIII. Mellékletek



---

**A fényképek készítésének dátuma: 2014-11-26**  
**Cím: Taksony, külterület**  
**Helyrajzi szám: 0138/93**

