



INGATLAN CSOPORT

EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

Értékelési szakvélemény

a

2335

Taksony,

2772/9 hrsz, Tomin Márton tulajdonában álló,
„kivett asztalosműhely és udvar” megnevezésű

ingatlanról



Janák Farkas

Ingyenforalmi értékesítő

(B.18/14/20-1996)

2020-06-22

Tartalomjegyzék

TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
I. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA, A MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK.....	5
II. MŰSZAKI ISMERTETÉS.....	6
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
III. AZ INGATLAN JOGI HELYZETE.....	8
IV. ÉRTÉKELÉS	8
IV. 1. A LEGJOBB ÉS LEGELŐNYÖSEBB HASZNOSÍTÁS ELEMZÉSE	9
IV. 1. AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI	11
IV. 1. 1. <i>Piaci érték alapú forgalmi értékelés</i>	<i>12</i>
IV. 1. 2. <i>Piaci érték alapú hozadéki értékelés</i>	<i>12</i>
IV. 1. 3. <i>Nettó pótlási költség elvű értékelés</i>	<i>12</i>
IV. 1. 4. <i>Tárgyi ingatlan esetében alkalmazott értékelési módszer</i>	<i>13</i>
V. ÉRTÉKELŐ LAP	13
VI. Végső forgalmi érték meghatározása.....	15
VII. MELLÉKLETEK	16

MELLÉKLETEK

1. TULAJDONI LAP MÁSZOLAT
2. TÉRKÉPEK

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan

Taksony, kivett asztalosműhely és udvar

Helyrajzi szám:

2772/9

**Az ingatlan tulajdonosa:
tulajdoni hányaduk**

Tomin Márton 1/1

**Az értékelés célja, az értékbecsülés
megrendelője**

*2772/9 hrszt-ú, Tomin Márton tulajdonában
álló ingatlan föld területének piaci forgalmi
értékének megállapítása. Megrendelő:
Taksonyi Polgármesteri Hivatal*

Az értékelés fordulónapja

2020-06-22

Az értékelt ingatlan alapterülete

4646 m²

Az értékelt vagyonelemek

Ingatlan:

5.836.- Ft/m²

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 2772/9 hrsz-ú
Tomin Márton tulajdonában álló
ingatlan értéke az értékelés fordulónapján, 2020-06-22 -én**

5.836.- Ft/m²

azaz

Ötezer-nyolcszázharminchat forint/m²

Kelt : Dunaharaszti, 2020-06-22

Janák Farkas

Ingatlanforgalmi értékbecslő

(B.18/14/20-1996)

I. Előzmények, az értékelés célja, a megállapított érték

A **Taksony, kivett asztalosműhely és udvar, 2772/9 hrsz sz.** alatti ingatlan 1/1 tulajdon rész értékének meghatározását a Taksonyi Polgármesteri Hivatal, továbbiakban **Megbízó** - megtisztelő megbízása alapján készítettem el.

Megbízóm az ingatlan (4646 m²) **piaci értékének meghatározását kérte.**

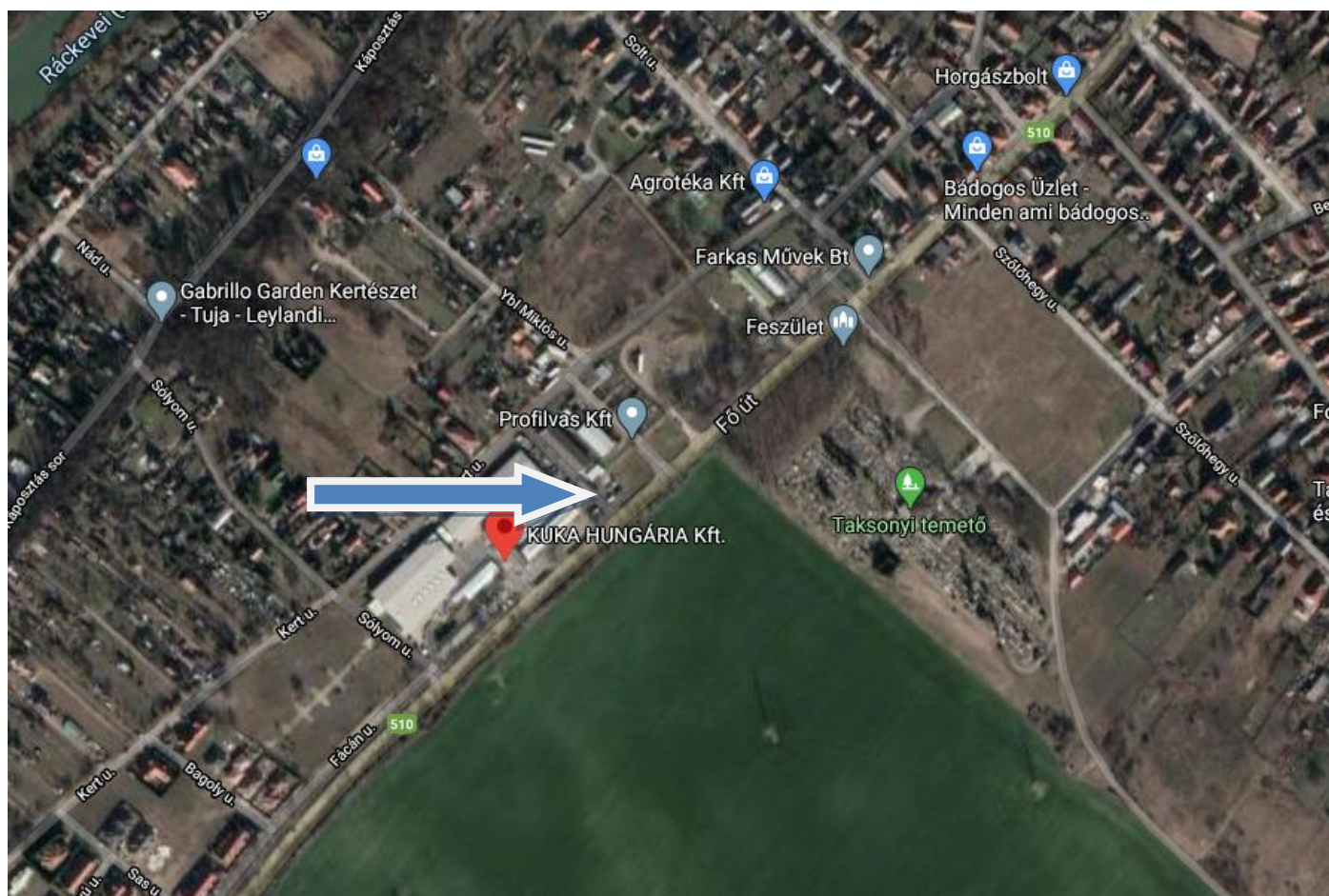
A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlanrész per-, teher-, és igénymentességét.

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 lakóterületének déli határánál, a mellékelt térkép szerint, az „Kuka Robotics ipari vállalat közelében helyezkednek el. Megközelítése személygépkocsival, az 510-es Fő útról lehetséges, gyalogosan a város központból 10-15 perc sétával megközelíthető.



II. 2. Infrastrukturális ellátottsága

- Út: kiépített, a lakóövezet közvetlen közelben, 100 méteren belül helyezkednek el
- A vizsgált ingatlan önálló közműbekötésekkel rendelkezik
- **Az ingatlanok infrastrukturális szempontból meghatározó, Fő út melletti elhelyezkedése kiemelt jelentőségű**

II. 3. Az ingatlan helyzete a jövőben

- A munka során a helyi Önkormányzatnál tájékoztam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről. A tárgyi ingatlanok körül, önkormányzati fejlesztés várható, kerékpáros út kiépítése folyamatban van

II. 4. Az értékelés tárgyát képező tulajdon leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Taksony lakóterületének déli határánál, a lakóövezettől, illetve a „Kuka Robotics” ipari területe mellett-között 100-150 méteren belül helyezkedik el. Megközelítése személygépkocsival az 510-es Fő útról lehetséges, gyalogosan a város központból 10-15 perc sétával megközelíthető.

A vizsgált területeken össz közmű bekötés található.

A területen ipari termelés zajlik, a környező telkek mindegyike bekerített.

A helyszín bejárást követően, valamint tulajdoni lap és a helyszínrajz alapján pontosan beazonosítható.

Hátrányai az ingatlannak:

-a vizsgált ingatlanon, a Taksonyi Önkormányzat „útszolgalmi, járdaszolgalmi” joga van bejegyezve, 1,5 méter szélességben, a telkek teljes kereszt hosszában

III. Az ingatlan jogi helyzete

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

A 2772/9 hrsz-ú ingatlan, Tomin Márton 1/1 tulajdonát képezi.

Az ingatlanon, aa Taksonyi Önkormányzat útszolgalmi, járdaszolgalmi joga van bejegyezve, 1,5 méter szélességben.

A Taksonyi Önkormányzat élni kíván útszolgalmi jogával, de ezt a jogot nem a telkek erre való kijelölése mentén kívánja érvényesíteni, hanem a vizsgált telkek terület keleti oldalán, közvetlenül az 510-es Fő útvonal mentén (mellékelt térkép szerint)

A Taksonyi Önkormányzat, a vizsgált területből, a tervezett kerékpár út javára kíván megvásárolni, hozzávetőleg 50m² területet, vizsgálatunk tárgya, ez az 50m²-nyi terület

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 lehetséges,
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 „Gip” besorolású, a közel és középtávú jövőben az is marad

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 maradék 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 adás-vételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonló 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 (újrabeszerezési) 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. ÉRTÉKELŐ LAP

V.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés									
	Vizsgált ingatlan		Ingatlan 1		Ingatlan 2		Ingatlan 3		
Adat forrása			https://ingatlan.com/taksony/elado+fejlt-terulet/ipari-terulet/31456920		https://ingatlan.com/taksony/elado+ipari/telek-ipari-hasznositasra/21036292		https://ingatlan.com/taksony/elado+ipari/telek-ipari-hasznositasra/3156976		
Postai irányítószám	2335		2335		2335		2335		
Település	Taksony		Taksony		Taksony		Taksony		
Utca/út/tér	Fő út 130-132. (tulajdoni lapon 140.)				IG-Z (zöldbe ágyazott ipari terület)		IG-Z (zöldbe ágyazott ipari terület)		
Az ingatlan típusa	kivett asztalosműhely és udvar		kivett beépítetlen terület		kivett beépítetlen terület		kivett beépítetlen terület		
Jellemzők			51-es főút mellett egy kiváló adottságokkal rendelkező, fejlesztési terület GIP-1,		Taksony Déli határában eladó ipari telek. Az ingatlant több módon lehet hasznosítani. Minden közmű a telek határon. Az ingatlan körbekerített. Fő útról könnyen megközelíthető		Taksonyban, ipari, beépítetlen terület, az ingatlan előtt az utcában található közművekkel		
Telek alapterülete	4646 m2		12 351 m2		12 453 m2		4500 m2		
Eladási/ kínálati ár			40 mill Ft		74 mill Ft		29 mill Ft		
Kínálati ár korrekció									
Fajlagos ár			3.238 Ft/m2		5.942 Ft/m2		6.444Ft/m2		
Környezeti korrekciós tényező			+10%						
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező			+20%		+20%		+20%		
Egyéb korrekciós tényező			önálló fejlesztésre nem alkalmas terület -10%		önálló fejlesztésre nem alkalmas terület -10		önálló fejlesztésre nem alkalmas terület -10%		
Alapterület korrekció									
Korrigált fajlagos ár			3.885 Ft/m2		6.536 Ft/m2		7.088 Ft/m2		
Összes korrekciós tényező:			+20%		+10%		+10		
Fajlagos ár:			5 836 Ft/m2						
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:					5.836 Ft/m2				

VI. Végső forgalmi érték meghatározás:

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

<p><i>Az ingatlanból értékelt, kijelölt, hozzávetőleg 50 m²-nyi terület végső, piaci forgalmi értéke</i></p> <p><i>Fé = 5.836.- Ft/m²</i></p>
--

VII. Mellékletek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/SS963/2020
2020.06.19

TAKSONY

Szektor : 6

Belterület 2772/9 helyrajzi szám

2335 TAKSONY Fő út 140.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

megnevezési ág/kivett megnevezés/

mín.e

terület

ha m2

kat.t.jöv. alorészlet adatok

k.fíll.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fíll

- Kivett asztalosműhely és udvar

0

4646

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64788/2003.12.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tomis Márton

szül. : 1954

a.név : Schneider Erzsébet

cím : 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Kiszáti utca 36./b

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/2006.08.08

Önálló szöveges bejegyzés összevonva a 2771/3 és 2772/4. hrszámú ingatlanokkal.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/2006.08.08

szedeti határozat: 46982/2002.08.08

Önálló szöveges bejegyzés ötszolgalmi / járdaszolgalmi/ jog 1,5 m. szélességben amely terheli a mindenkori tulajdonost.

jogosult:

név: ÖNKORMÁNYZAT

cím : 2335 TAKSONY Fő út 95

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64083/2008.11.05

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan kivett megnevezése "beépítetlen terület"-ről,
"asztalosműhely és udvar"-ra változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40910/2010.03.05

Vezeték jog

160 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŐ HALOZATI KFT törzsszáma: 13804983

cím : 1142 BUDAPEST Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

