

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

Név: Gárdony Város Önkormányzata (2483 Gárdony, Szabadság út 20.-22.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 2483 Gárdony, Belterület, 5415/5 HRSZ-ú ingatlan kijelölt 389 m²-es telekrészéről.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2021/11/027.

A 2483 Gárdony, Belterület, 5415/5 HRSZ-ú ingatlan kijelölt 389 m²-es telekrészének a forgalmi értéke:

8.787.000.- Ft, azaz

nyolcmillió hétszáznyolcvanhétezer forint, ill.

24.408 EUR*

***= 1 EUR = 360 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2021. november 24.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....

Szántó Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2021.11.24.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsölő tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórás mintát kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapról meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021.november 24.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **2483 Gárdony, Belterület**

HRSZ: **5415/5**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Gárdony Város Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	
VezetékJog az E-On Zrt. részére.	

Hasznosítás jelenlegi formája:

kivett közpark

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	5414 m ² - ebből kijelölt telekrészlet az értékeléshez: 389 m ²					
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert	
Formája:	Téglalap alakú					
Beépítettsége:	ikerház	<u>önálló beép. mód</u>		Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	<u>központi</u>		központhoz közeli	központtól távol fekvő	településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		<u>autóbuszsal</u>		<u>személygépkocsival</u>	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	<u>aszfaltozott</u>	
Környező ingatlanok jellege	Üdülési/vendéglátási célú ingatlanok					
Telek tájolása, lejtés viszonya	sík domborzat					
Kerítés anyaga:	<u>Nincs</u>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételes	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-					
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<u>nincs</u>	
A telek általános megítélése	<u>Átlagosnál kisebb nagyságú , önállóan nem beépíthető terület a teleknagysága miatt</u>					
Környezeti ártalom, szennyezettség	-					
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás		
Panoráma	<u>Nem</u>		Részben	Igen		

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	Legutolsó felújítás éve:	-

Általános állapot: nincsen felépítmény

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V- utcafronton elérhető légkábelen		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	Közművezetékes		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	egyedi-		táv melegvíz	<u>nincs</u>
Fűtés	Központi	Egyedi:		Egyedi -	<u>Nincs</u>
Szennyvízelvetés	<u>Csatorna</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		Hálózatról			<u>Nincs</u>
Egyéb ellátottság	<u>telefon, kábel</u> <u>TV, internet</u>	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

Helyi Építési Szabályzat

Vt 4-2.4.8.5 a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

Vt 4-2.4.8.5 a betű jelzi, hogy az építést élvezet milyen terület-felhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. kistvárosi karakter | 3. falusi karakter |
| 2. kertvárosi karakter | 4. egyéb karakter |

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek kötelező beépítési módját jelzi

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| 1. szabadonálló (vegyes-telepszerű) | 4. tizes |
| 2. szabadonálló | 5. zártson |
| 3. oldajhatáron álló | |

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. $\geq 180 \text{ m}^2$ | 7. $\geq 1100 \text{ m}^2$ |
| 2. $\geq 300 \text{ m}^2$ | 8. $\geq 2000 \text{ m}^2$ |
| 3. $\geq 400 \text{ m}^2$ | 9. $\geq 4000 \text{ m}^2$ |
| 4. $\geq 550 \text{ m}^2$ | 10. $\geq 6000 \text{ m}^2$ |
| 5. $\geq 700 \text{ m}^2$ | 11. $\geq 10000 \text{ m}^2$ |
| 6. $\geq 800 \text{ m}^2$ | 12. $\geq 50000 \text{ m}^2$ |

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jelzi

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 0.* $\leq 2\%$ | 4. $\leq 30\%$ |
| 0. $\leq 5\%$ | 5. $\leq 40\%$ |
| 1. $\leq 10\%$ | 6. $\leq 50\%$ |
| 2. $\leq 15\%$ | 7. $\leq 60\%$ |
| 3. $\leq 20\%$ | 8. $\leq 75\%$ |
| 3.* $\leq 20\% + 5\%$ | 9. $\leq 80\%$ |

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. $\leq 3,5 \text{ m}$ | 6. $\leq 7,5 \text{ m}$ |
| 2. $\leq 4,0 \text{ m}$ | 7. $\leq 9,5 \text{ m}$ |
| 3. $\leq 4,5 \text{ m}$ | 8. $\leq 10,0 \text{ m}$ |
| 4. $\leq 6,0 \text{ m}$ | 9. $\leq 10,5 \text{ m}$ |
| 5. $\leq 7,0 \text{ m}$ | 10. $\leq 12,5 \text{ m}$ |
| | 11. $\leq 14,0 \text{ m}$ |

H = helyhez kötött építménymagasság pontosítása

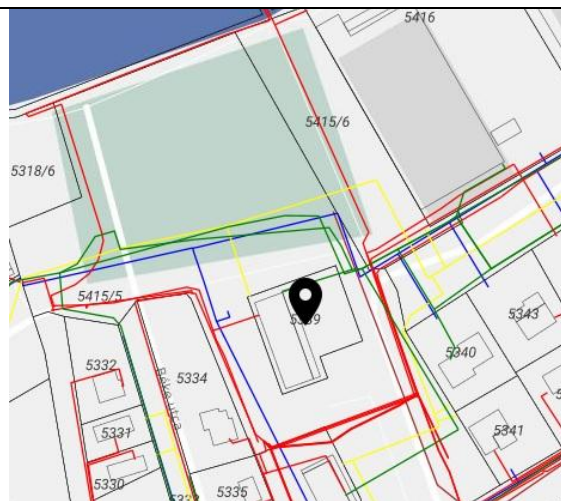
Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

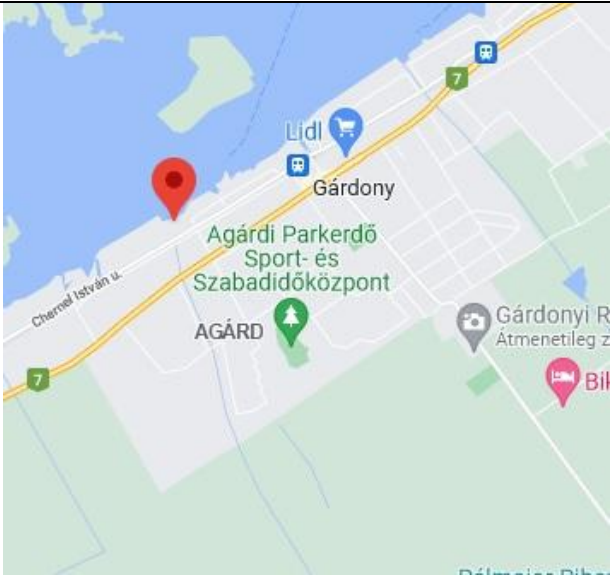
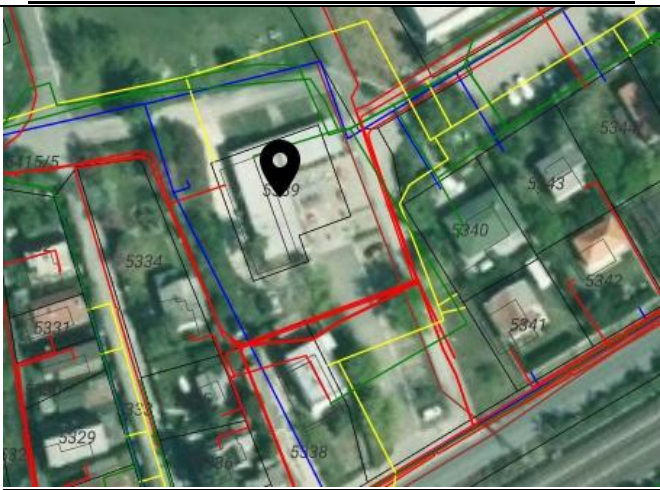
Lk	kistvárosi lakóövezet	Glp	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	ÖÜ	üdülésihasznos üdülőövezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Öh	hétvégi házas üdülőövezet
Vk	központi vegyes övezet	Kj	közünelvleges intézményi övezet
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

KÖ	általános közműövezet	Má	általános mezőgazdasági övezet
KZ	zöldövezet	Mk	kertesi mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Laz/ÜhZ	lakó/üdülőterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet társfalban erdőövezet
Ee	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendezési erdőövezet	Kb	közünelvleges bányászati övezet
Ev	védendő övezete	Kk	közünelvleges beépítésre nem szánt terület

E-közmű térkép



<p>Településen belüli elhelyezkedés</p>	
<p>Műholdkép az ingatlanról</p>	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	<p>Az ingatlan Gárdonyban, a település központjában található, a vízparttól kb. 150m-re. A telek szabálytalan alakú, 389 m²-es, sík domborzatú, nem körülkerített, beépítetlen terület. Az ingatlant pormentesített, 2 nyomvonalú betonozott útburkolaton keresztül lehet megközelíteni a Chernel J. utca felől. A telek nem megosztható. Az kijelölt ingatlan többségében a Z2 övezetben fekszik, azaz nem beépíthető. A telek közigazgatásilag Gárdonyhoz tartozik.</p> <p>Az ingatlan értékelésre kijelölt telekrésze önállóan nem beépíthető a méretei/ övezeti besorolása miatt.</p>
---------------	---

Felépítmény:	<p>Az ingatlanon nincsen semmilyen alá- és felépítmény.</p> <p>A kijelölt telekrész az övezeti besorolása miatt nem beépíthető!</p>
---------------------	--

Összegzés:	<p>Az ingatlan elhelyezkedése a településen belül jó, jól megközelíthető, értékesíthetősége rossz a alakzata miatt.</p> <p>Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból kiemelt településrészen található.</p> <p>A földszinti lakótér átlagos belmagassága 0,00 m.</p> <p>A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra -.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan - szobás.</p> <p>Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -.</p> <p>Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának - meg.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete 0,00 m².</p> <p>Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -</p>
-------------------	---

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladat.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
- 2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
- 3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
- 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Velence, Belterület	Gárdony, Belterület	Velencefürdő, Belterület	Gárdony, Belterület
Telek alapterülete (m2)	4210 m2	1087 m2	1700 m2	389 m2
Telek besorolása	Üdülő övezet	Üü 4-2.5.2.8.	Üü 2-2.6.3.5.	Z2
Domborzati viszonya	Sík	Sík	Sík	Sík
Telek alakzata	Téglalap	téglalap	téglalap	téglalap
Közművesítettség	Összközmű	Összközmű	Összközmű	Összközmű
Eladási ár (Ft)	117.000.000.-	34.900.000.-	49.000.000.-	-
Eladási éve	2020.	2019.	2020.	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	27.791.- Ft	32.107.-	28.824.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+40 %	+40 %	+40 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0%	0%	0%	-
Telek alakzata	- 10 %	- 10 %	- 10 %	-
Beépíthetőség	- 50 %	- 60 %	- 50 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	- 20 %	- 30 %	- 20 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	22.233.-	22.475.-	23.059.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(22.233+22.475+23.059)/3= 22.589.-			

Adásvételi árak 2019/2020/2021., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 22.589.- Ft/m2

VM= 389 m2 x 22.589.- Ft = 8.787.121.- Ft - kerekítve 8.787.000.- Ft

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUÁLIS	
Forgalmi érték:				8.787.000.- Ft	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap	X		
	180-360	nap			
Általános Forgalmi Érték:				8.787.000.- Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 2483 Gárdony, Belterület, 5415/5 HRSZ-ú ingatlan kijelölt 389 m²-es telekrészének a forgalmi értéke:

8.787.000.- Ft, azaz

nyolcmillió hétszáznyolcvanhétezer forint, ill.

24.408 EUR*

*** = 1 EUR = 360 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2021. november 24.

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2021. november 24.

.....
Szántó A. Gábor