

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. június 29-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, belterület 1004/29 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

dr. Tóth Andrea
irodavezető
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Önkormányzati Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és
Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. június 29-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, belterület 1004/29 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala
Ikt.sz.: LMKOH/201-14/2023.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Lajosmizse, belterület 1004/29 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 640 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan a Béke lakótelepen, a Dózsa György úton a Mobil Petrol és Lukács zöldség, gyümölcs kereskedés között található. Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 0267/5 és 0267/6 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása tárgyában hozott 12/2020. (I.31.) határozata alapján 2023. február 20. napjára 09:00 órára árverés került kiírásra Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Lajosmizse belterület 1004/29 hrsz-ú, 640 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (Mobil Petrol benzinkút mögötti telek) 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésére. A tárgyi árverés licitáló hiányában eredménytelenül zárult. A kikiáltási ár 3.850.000 Ft volt, mely a Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság által 2022. december 27. napján elkészített, és LMKOH/201-1/2023. számon iktatott értékbecslésen alapult. Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I.23.) önkormányzati rendelete a tárgyi ingatlant kertvárosias lakóövezetbe sorolja, azonban telken belüli kötelezően fásítandó területként jelöli ki. A tárgyi ingatlan 128 m²-nyi területét terheli továbbá Lajosmizse Város Önkormányzata, mint jogosult javára bejegyzett vízvezetési szolgálmi jog. Ezen ingatlan kieső terület, melynek fenntartása, gyommentesítése jelentős többlet terhet ró a kertészeti ágazatra. Fejlesztési lehetőségek is jelentősen korlátozottak ezen a területen, továbbá a megközelítése is nehézkes a kerékpárút, valamint a mellette található árok miatt. A megállapított értéken történő értékesítési kísérlet nem vezetett eredményre. Erre tekintettel elkészítettük a Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság által 2022. december 27. napján elkészített, és LMKOH/201-1/2023. számon iktatott értékbecslés felülvizsgálatát, mely jelen előterjesztésem 1. számú mellékletét képezi.

A tárgyi értékbecslésben a fenti értékcsökkentő tényezők alapján a forgalmi érték 20 %-kal csökkentésre került, továbbá megállapított az ingatlanforgalmi szakértő egy szabadulási értéket is, mely 2.240.000,- Ft. Erre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítésre kijelölését fenntartani és egy kikiáltási árat meghatározni szíveskedjen.

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 5. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az 1 millió forint egyedi értéket meghaladó vagyont értékesíteni a Képviselő-testület általi kijelölést követően nyilvános árverés útján lehet. Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán közzé kell tenni.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét bejegyzett, ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által elkészített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Határozat-tervezet

...../2023. (....) ÖH.

Lajosmizse, belterület 1004/29 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 0267/5 és 0267/6 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása tárgyában hozott 12/2020. (I.31.) határozatában foglaltakat fenntartja, és továbbra is értékesítésre jelöli ki az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Lajosmizse, belterület 1004/29 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 640 m² nagyságú ingatlant.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1.) pontban értékesítésre kijelölt ingatlan vonatkozásában a nyilvános árverés lefolytatásának alapját képező kikiáltási árat Ft-ban határozza meg.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert, hogy a jelen határozat szerinti árverést kitűzze, lefolytassa és a nyertes ajánlattevővel -vagy a szükséges esetben az elővásárlásra jogosult Magyar Állam elfogadó nyilatkozata esetén a Magyar Állammal- az adás-vételi szerződést megkösse, és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, intézkedéseket megtegye.

Felelős: Képviselő-testület, illetve polgármester

Határidő: 2023. június 29.

Lajosmizse, 2023. június 21.

Basky András s.k.
polgármester

A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

1/11

Soponyai és Fia

Kereskedelmi és Szolgáltató **Betéti Társaság**

6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.

Alroda: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14. III. em. 315.

Tel: +36-76/739-050, +36-76/487-522/120, +36-30/925-1689

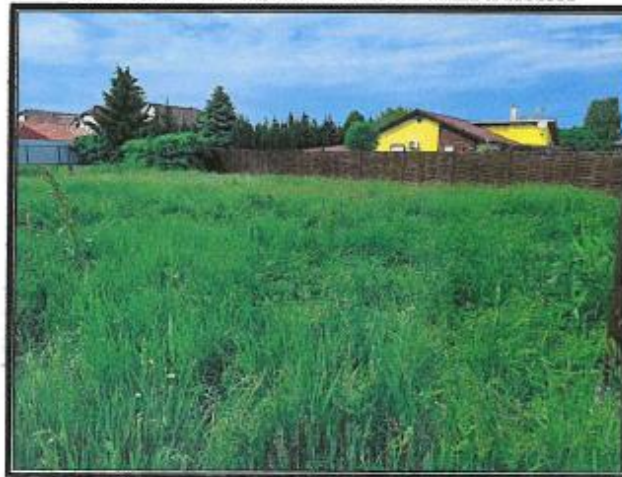
E-mail: zoltan@soponyai.hu



A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett beépítetlen terület megnevezésű- ingatlan **egésze** becsült forgalmi értékének megállapításáról ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak

FELÜLVIZSGÁLATA, valamint az ingatlan

SZABADULÁSI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA



A szakvélemény:

11 számozott oldalt tartalmaz


A jegyzőkönyv

3 eredeti példányban készült, melyből
2 példány a Megrendelő részére kerül átadásra
1 példány irattárba kerül

Készítette:

 **SOPONYAI és FIA**
KER. és SZOLG. BT.
Kecskemét, Petúr bán u. 6.
Adószám: 2564523-2-03

Soponyai és Fia
Kereskedelmi és Szolgáltató
Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.


Soponyai Zoltán
ingatlanforgalmi szakértő
okl. sz.: 1623/1990.
1/21/2007.
névj. sz.: IVÉK-G/15/2010.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

Tartalomjegyzék

- 1. Értékelési összesítő
- 2. Értékelési feladat
- 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 4. Az ingatlanok jellemzői
 - 4.1. az ingatlan elhelyezkedése
 - 4.2. a terület rész jellemzői
- 5. Értékbefolyásoló tényezők
- 6. Az értékelés módszere
 - 6.1. piaci összehasonlító adatok szerinti
 - 6.2. költségalapú módszer szerinti
- 7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok
- 8. Forgalmi érték meghatározása
 - 8.1. piaci összehasonlító adatok szerinti érték meghatározás
- 9. Egyéb megjegyzések

A 2022. december 27. napján kell és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

3/11

1. Értékelési bizonyítvány, a legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása:

1 MEGBÍZÁS TÁRGYA				
Megnevezés, terület:	I/1. kivett beépítetlen terület	640 m ²		
2 INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA				
Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse belterület „címképzés alatt”			
Helyrajzi szám:	1004/29			
3 TULAJDONVISZONYOK ÉS BEJEGYZETT TERHEK:				
Tulajdonos:	II/1. Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. (bej. hat., érk. idő: 207517/2/2020.05.28., eredeti hat., érk. idő: 65219/2/2003.09.24., jogcím: tulajdonba adás az 1992. évi II. tv. 16.§., 1993. évi II. 12/A. és 12/B. §-ai alapján)			
Teherlap:	<p>III/1. önálló szöveges bejegyzés: az ingatlan helyrajzi száma átszámozva a 0276/6 helyrajzi számról fekvéshatár változás átvezetése során. (bej. hat., érk. idő: 207517/2020.05.28.)</p> <p>III/3. önálló szöveges bejegyzés: jelen ingatlan területe telekhatár rendezés folytán 350 m²-rel csökkentve az 543/988/2020. számú változási vázrajz tartalma szerint. (bej. hat., érk. idő: 218660/6/2021.06.04.)</p> <p>III/4. vízvezetési szolgalmi jog a vázrajzon meghatározott 128 m² területnagyságra Lajosmizse Város Önkormányzata (törzsszáma: 15724612) 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. javára bejegyezve (bej. hat., érk. idő: 228140/2/2022.09.22.)</p>			
4 ÉRTÉKELT JOG		tulajdonjog		
5 AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA:		forgalmi érték felülvizsgálata az értékelést követően felmerült értékcsökkenítő szempontok figyelembevételével, az ingatlan esetleges értékesítése miatt a vételár megállapítása tárgyában.		
6 AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:		az ingatlan egésze.		
7 INGATLAN LEÍRÁSA:				
Megközelíthetősége:	Lajosmizse város belterületén, jól megközelíthető helyen, portalanított út mellett, a város központjától légvonalban mintegy 1400 méter távolságra helyezkedik el, a Dózsa György útról közelíthető meg.			
Közműellátottság:	az értékelt ingatlan csatolt közművek nélküli.			
Beépítettség:	beépítetlen.			
8 ÉRTEK MEGHATÁROZÁS MÓDSZERE:				
Értékelés felülvizsgálat elve:	összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer a 25/1997. PM rendeletben, és az EVS 2023-ban foglalt irányelvek figyelembevételével.			
Figyelembe vett "értékesítés" időtartam:	365 nap			
Értékelés fordulónapja:	2023 június 10.			
9 ÉRTEK MEGHATÁROZÁS:		Nettó érték:	ÁFA (27%)	Bruttó érték:
Az értékelés alá vont ingatlan becsült forgalmi értéke (per-, igény- és tehermentes állapotban, Ft):		2.204.724.-	595.276.-	2.800.000.-
Az értékelés/felülvizsgálat alapját képező becsült fajlagos alapérték (Ft/m ²):		3.383.-	914.-	4.297.-
Az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada „szabadulási értéke” (Ft):		1.763.780.-	476.220.-	2.240.000.-

Kecskemét, 2023. június 16.


 SOPONYAI és FIA
 KER. és SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petőfi tér u. 6.
 Tel.: +36-30-9251-689
 e-mail: zoltan@soponyai.hu
 Soponyai Zoltán
 ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petőfi tér u. 6.
 Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
 e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a
Lajosmizse bellerület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed
tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak
felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása

4/11

2. Értékelési feladat:

Lajosmizse Város Önkormányzata – 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. – képviselőjében Basky András polgármester megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő), valamint a **Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság** – 6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6. – képviselőjében Soponyai Zoltán, mint a társaság képviselője jogosult belfelja, vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között létrejött és a Megrendelőnél az LMKOH/201-11/2023. szám alatt iktatott vállalkozási szerződésben foglaltak alapján a Vállalkozó feladata a Lajosmizse bellerület **1004/29** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanról 2022. december 27. napján kelt ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, valamint az ingatlan „szabadulási értékének” megállapítása.

A megbízás szerint a feladata az volt, hogy a vagyonértékelést készítő cég ismételt mérje fel **6050 Lajosmizse bellerület, Dózsa György út mellett** elhelyezkedő, közelebbi közigazgatási megnevezés nélküli – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlanról és az értékelés óta felmerült szempontok alapján vizsgálja felül a fent hivatkozott ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltakat, majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletzettséggel annak jelenlegi piaci forgalmi értékét korrigálja, a felülvizsgálatról szóló szakértői véleményt készítse el oly módon, hogy az tartalmazza az ingatlan „szabadulási értékét” is.

Az ügy előzményei:

A megrendelő megbízása alapján társaságunk végezte el a fent körülírt ingatlan forgalmi értékének becslését. Az érték meghatározása összehasonlító értékadatok alapján, azok átlagának korrigálásával történt. Az ingatlan egészének becsült értéke bruttó 3.850.000,- Ft volt. Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben becsült forgalmi érték alapulvételével a került az ingatlan meghirdetésre. A hirdetés eredménytelenül zárult.

Megrendelő az LMKOH/201-10/2023. szám alatti leveleiben a fenti tényről értesítette társaságunkat és az értékbecslésben foglaltak felülvizsgálatát, illetve a felülvizsgálattal együtt az ingatlan szabadulási értékének megállapítását kérte arra tekintettel, hogy az összehasonlító értékadatok súlyozásánál nem minden körülmény lett figyelembe véve.

Megrendelő kérésének eleget téve jelen jegyzőkönyv az ingatlan értékének felülvizsgálatát, valamint a szabadulási érték megállapítását tartalmazza.

Az ingatlan értékének felülvizsgálata, az érték meghatározása érdekében 2023. június 10. napján ismételt helyszíni szemlét tartottunk, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, illetve Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk (tulajdoni lap másolat, térkép kivonat) alapján vettük figyelembe. A helyszíni szemlén a Megrendelő képviselőjében Dr. Tóth Andrea, míg az értékelő cég részéről Soponyai Zoltán volt jelen.

Az érték felülvizsgálata során ismételt figyelemmel voltunk a 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet és az EVS 2023 iránymutatásaira, valamint a 13/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltakra. Önkormányzati rendeletében foglaltakra, melyek az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, az európai értékelési normákról, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapításáról szól.

Megrendelő arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az, milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

A tevékenységi körünkben eljárva, a szakma szabályai szerint végeztük el az adatok rögzítését. Az ingatlanral kapcsolatos néhány speciális szakmai kérdés korrekt megválaszolása érdekében más szakma képviselőivel is konzultáltunk a vagyonérték meghatározása során.

Lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, emeljük a nyíltpiaci értékének meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. Ehhez figyelembe vettük az ingatlanhányad oszcso adóitását, piaci helyzetét, a hasznosíthatóság jelenlegiétől eltérő lehetőségét, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatáról, valamint a szabadulási érték megállapításáról készített jegyzőkönyv csak a hivatkozott ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel együtt érvényes.

3. Az ingatlan nyilvántartási leírása:

A hivatkozott jegyzőkönyvben leírtakhoz képest változás nem történt, így az ingatlan-nyilvántartási adatok ismételt leírásától eltekintek.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.
Telefon: +36-30/9251-688, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse bellerület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felőlvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

5/11

Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Bács-Kiskun Vármegyei Község-hivatal
 Kecskemét 6000, Fecske utca 25. Oldal: 1 / 1

Hiteles tulajdoni lap - Szerte másolat
 Megrendelés száma: 30005/48244/2021
 2021.06.06

LAJOSMIZSE Sektor: 53
 Bellerület: 1004/29 helyrajzi szám

"Cimképzés alatt"	MÉRÉS	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	terület kat. t. jöv. alosztály adatak ha m ² k. fill. ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
. Kivett beépítetlen terület	0	640 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, ékezesi idő: 207517/2/2020.05.28
 eredeti határozat: 69219/2/2003.09.24
 jogcím: tulajdonos
 jogállás: tulajdonos
 név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 6050 LAJOSMIZSE Városház tér 1.
 törzesszám: 15724612
 - az 1992. évi II. Tv. 16. §. 1993. évi II. Tv. 12/A.§. 12/D. §-a alapján.

MÉRÉS

1. bejegyző határozat, ékezesi idő: 207517/2/2020.05.28
 Önlálló szöveges bejegyzés az ingatlan hrsz-a átnevezésére a 0267/6 hrsz-ról fekvéshatár változás átvezetése során.

3. bejegyző határozat, ékezesi idő: 218660/6/2021.06.04
 Önlálló szöveges bejegyzés jelen ingatlan területre telekhatár rendezés folytán 350 m²-al csökkentve az 583/988/2020 számú változási vázrajz tartalma szerint.

4. bejegyző határozat, ékezesi idő: 228140/2/2022.09.22
 Vízvezetési szolgálati jog
 A vázrajzon megjelölt 128 m² terület nagyságára.
 Jogszerűt:
 név: LAJOSMIZSE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15724612
 cím : 6050 LAJOSMIZSE Városház tér 1.

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 valóságnyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték eredő dokumentumnak. Ha a tulajdoni lap költéséigvetései adevy rőzörőre került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
 Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
 e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása

6/11

4. Az ingatlan leírása:

A hivatkozott jegyzőkönyv fenti pontjában és annak alpontjaiban leírtakat változatlan tartalommal fenntartom, az ingatlan tágabb és szűkebb környezetében olyan változás nem történt, mely a fenti pontban leírtak kiegészítését indokolná.

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése



Légi fotó



Utcakép



4.2. Az ingatlanhoz tartozó terület leírása:

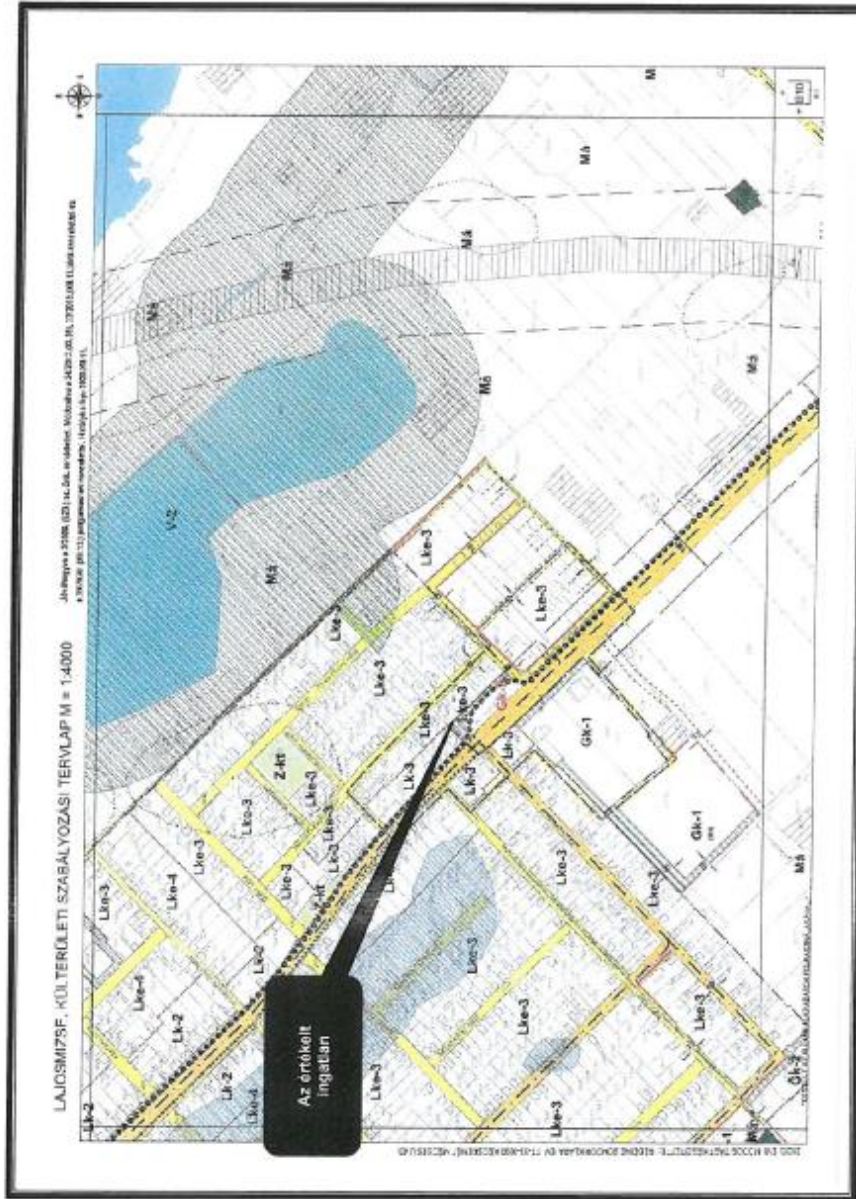
A hivatkozott jegyzőkönyv fenti pontjában leírtakat változatlan fenntartom.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petür bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689; +36-76/739-050; +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabaddíjás értékének megállapítása.

7/11

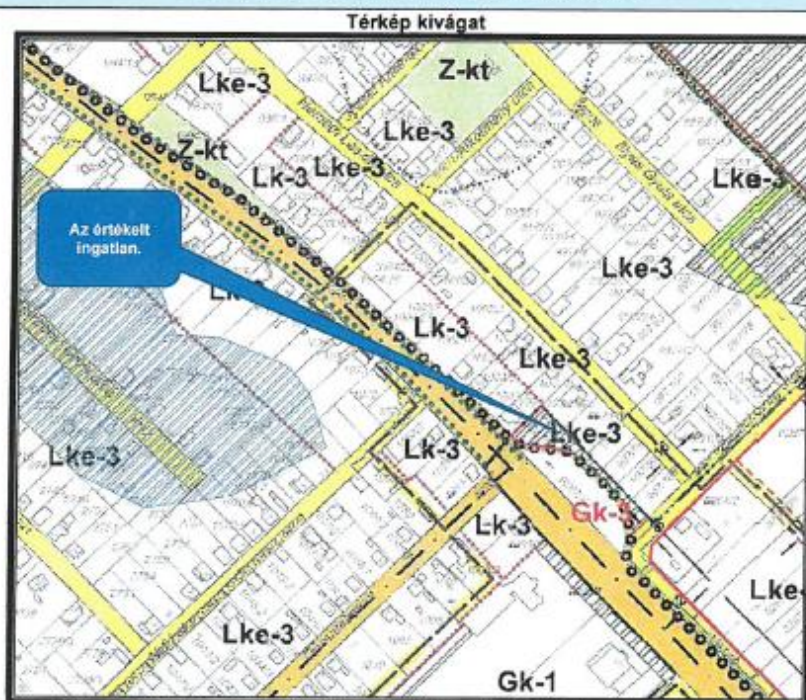
Térképmásolat



Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-évi Társaság
6000 Kecskeméti, Petőfi tér u.6.
Telefon: +36-30/9251-669, +36-76/739-050, +36-76/487-522120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

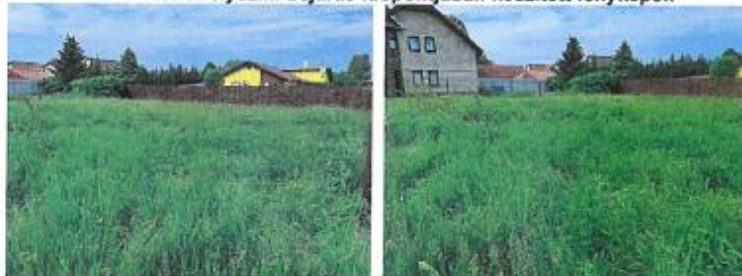
A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület magnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

8/11



Az ingatlan helyrajzi száma a csatolt térképen 0276/6, a belterületbe vonást követően a helyrajzi szám a jelenlegire változott. (Lásd: tul.lap II/1.)

Az ismételt helyszíni bejárás időpontjában készített fényképek



az értékelte ingatlan a kerítés mellett hosszanti irányban húzódó

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskeméti, Petúr bán u.6
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása

9/11



az értékelt ingatlan és közvetlen környezete



az ingatlan előtt húzódó kerékpárút

5. Értékbefolyásoló tényezők:

5.1. Értéknövelő tényezők:

A hivatkozott jegyzőkönyvben leírtak szerinti.

5.2. Értékcsökkentő tényezők:

A hivatkozott jegyzőkönyvben leírt értékcsökkentő tényezőket fenntartom, illetve az alábbival egészítem ki:

- az értékelt ingatlan előtt kerékpárút húzódik csapadékvíz elvezető árokkal, így az ingatlan megközelítése nehézkes és körülményes.

6. Az értékelés módszere:

A hivatkozott ingatlanforgalmi szakértői véleményben leírt értékelési módszer nem változik, azt változatlan tartalommal fenntartom, az ismételten leírástól eltekintek.

7. Az értékelés felülvizsgálata során felhasznált, figyelembe vett adatok:

- ☞ tulajdoni lap másolat és a TRT adatai,
- ☞ az ingatlan jogi, közgazdasági környezetének feltérképezése,
- ☞ információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékek

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a Lajosmizse belterület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

10/11

8. Forgalmi érték felülvizsgálata:

A fenti körülmények és a rendelkezésünkre álló összehasonlító értékek együttes és gondos mérlegelése alapján a **6050 Lajosmizse, belterületben található 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan egésze jelenlegi „felülvizsgált” piaci forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:**

Az ingatlanhoz tartozó terület:

640 m²

8.1. Korrigált piaci összehasonlító módszerű értékelés:

A hivatkozott jegyzőkönyv fenti alpontjában felsorolt összehasonlító értékek fenntartom, ugyanis a hivatkozott értékelés és a felülvizsgálat között mintegy 5 és fél hónap telt el, így újabb összehasonlító értékek felsorolásától eltekintek.

Az összehasonlító értékek alapján átlagolt, számított fajlagos alapérték változatlanul **8.594. Ft/m²**.

Az ingatlan jellemzőire tekintettel az alábbi korrekció indokolt:

Korrekció indoka:	A korrekció mértéke (%):
Az ingatlan elhelyezkedése:	0
A terület nagysága és alakja	-20
A nehéz megközelítés:	-10
A bejegyzett vízvezetési szolgálmi jog	-5
A nehéz megközelíthetőség:	-5
A beépíthetőség hiánya, valamint az előírt fásítási kötelezettség:	-15
A csatlót közművek hiánya	-5
Összesen:	-50

A fajlagos alapérték számítása:

$$\text{összehasonlító értékek szerinti átlagérték} \times \text{korrekció} \\ 8594 \text{.-Ft/m}^2 \times (1-050) = 4297 \text{.-Ft/m}^2$$

Az ingatlan felülvizsgált, aktuális értékének meghatározása:

$$Té = TA \times A \\ \text{ahol } Té = \text{telekérték, } TA = \text{bruttó fajlagos alapár} \quad A = \text{telek területe} \\ 640 \text{ m}^2 \times 4297 \text{.-Ft/m}^2 = 2.750.080 \text{.-Ft}$$

Becsült forgalmi érték kerekítve:

2.800.000.-Ft, azaz Kétmillió-nyolcszáz ezer forint

Nettó értéken: 2.204.724.-Ft, ÁFA (27%) értéke: 595.276.-Ft

8.2. Az ingatlan szabadulási értékének meghatározása:

Megrendelő utasítása alapján az ingatlan szabadulási értékét is meg kell határozni. A ingatlan jellemzői alapján a szabadulási érték 20%-os korrekció alkalmazásával

2.240.000.-Ft, azaz Kétmillió-kétszáznegyvenezer forint

Nettó értéken: 1.763.780.-Ft, ÁFA (27%) értéke: 476.220.-Ft

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

A 2022. december 27. napján kelt és a
Lajosmizse bellerület, 1004/29 helyrajzi számon nyilvántartott – kivett beépítetlen terület megnevezésű – ingatlan 1/1-ed
tulajdoni hányada becsült forgalmi értékének megállapításáról készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak
felülvizsgálata, az ingatlan szabadulási értékének megállapítása.

11/11

9. Megjegyzések:

A felülvizsgálati szakvéleményben meghatározott érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltétel rendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudunk vállalni. A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban a tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alkú során realizálódik.

Az értékelési tevékenység során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 365 napon határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

K e c s k e m é t, 2023. június 16.

 SOPONYAI és FIA
KER. és SZOLG. BT.
Kecskemét, Petúr bán u. 6.
Adószám: 2024553-2-03
Soponyai Zoltán
ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu