

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kapoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 12. napján 18.00 órakor megtartott testületi üléséről



Az ülés helye:

Kultúrház
8671 Kapoly, Kossuth u. 55.

Az ülés időpontja:

2025. augusztus 12. 18.00 óra

Jelen vannak:

| | |
|--------------------------|----------------|
| Vidus Lajos | polgármester |
| Horváthné Pór Jolán | alpolgármester |
| Orsós Petra | képviselő |
| Bakos-Galambos Zoltán | képviselő |
| Jámbor Péter | képviselő |

Távol maradt:

-

Meghívottak:

| | |
|----------------|-------------------|
| Nagy János | jegyző |
| Pintér Adrienn | jegyzőkönyvvezető |

Lakosság részéről:

-

Vidus Lajos polgármester: Az ülést megnyitom. Megállapítom a jelenléti ív alapján, hogy a testület határozatképes. Javaslatként az Iskola eladását tárgyaljuk. Kézfeltartással szavazzunk.

Javasolt napirendi pontok:

1. Volt iskola ingatlan eladása

Előterjesztő: Vidus Lajos polgármester

Kapoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, az alábbi napirendi pontok megtárgyalását fogadta el határozattal:

39/2025.(VIII.12.) Kt. számú határozat

Tárgy: Javasolt napirendi pontok elfogadása

Kapoly Község Önkormányzatának képviselő-testülete a meghívóban szereplő napirendi pontot az alábbiak szerint fogadta el:

1. Volt iskola ingatlan eladása

Előterjesztő: Vidus Lajos polgármester

1. Napirendi pont tárgyalása:

Vidus Lajos polgármester: A Szabadság u. 60. alatti önkormányzati ingatlant a korábbi határozat értelmében nyilvánosan eladásra hirdettük meg. A hosszadalmas hirdetési időszak során Frech Helga szántódi lakos tett a meghirdetett értékben vételi ajánlatot. A megismételt értékbecslés elkészült. Javaslom az ingatlant az érvényes ajánlattevő, Frech Helga részére 11 Millió forintért értékesíteni.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett.

Kapoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal meghozta az alábbi határozatát:

40/2025.(VIII.12.) Kt. számú határozat

Tárgy: Kapoly Község Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 8671 Kapoly, Szabadság u. 60. (326 hrsz-ú) ingatlan értékesítéséről

Kapoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete figyelembe véve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-át, valamint az önkormányzat

vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2018. (XI.21.) önkormányzati rendeletét úgy dönt, hogy **Frech Helga** lakcím: 8622 Szántód, Szántódi utca 7/A.. Anyja neve: Feigel Anna Mária Szül.hely, idő: Budapest, 1982.11.29. Szem.ig.szám: 974396SE részére eladja a 8671 Kapoly, Szabadság u.60., 326 hrsz. alatti belterület kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlant összesen 11.000.000,- Ft, azaz Tizenegymillió forint értékben 1/1 arányban.

Az adás-vételi eljárással kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Felkéri és felhatalmazza a képviselő-testület a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

További kérdés, hozzászólás, indítvány nem hangzott el. Vidus Lajos polgármester az ülést 18:05-kor berekesztette.



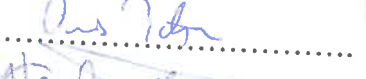



Vidus Lajos
polgármester



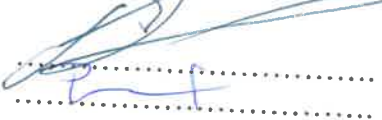

Nagy János
jegyző

JELENLÉTI ÍV

Kapoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 12. napján
18.00 órakor tartott testületi megjelentekről

| | | |
|-----------------------|----------------|---|
| Vidus Lajos | polgármester |  |
| Horváthé Pór Jolán | alpolgármester |  |
| Orsós Petra | képviselő |  |
| Jámbor Péter | képviselő |  |
| Bakos-Galambos Zoltán | képviselő |  |

Meghívottak:

| | | |
|----------------|-------------------|--|
| Nagy János | jegyző |  |
| Pintér Adrienn | jegyzőkönyvvezető | |

Lakosság részéről:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Kapoly Község Polgármesterétől
8671 Kapoly, Kossuth L.u.56.
Telefon, fax: 84/320-801
E-mail: titkarsag@kapolyikoh.hu

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 44.§-ban biztosított jogkörömben eljárva Kapoly Község Önkormányzatának Képviselő-testületét összehívom **2025. augusztus 12. napján 18,00 órától** kezdődő képviselő-testületi ülésre, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Kapoly Kultúrház, Kapoly, Kossuth L.u.55.

Napirendi pontok:

Nyilvános ülés:

- 1.) Volt iskola ingatlan eladása
Előterjesztő: Vidus Lajos polgármester

- 2.) Egyebek

Megjelenésére feltétlenül számítok!

Kapoly, 2025.08.05.

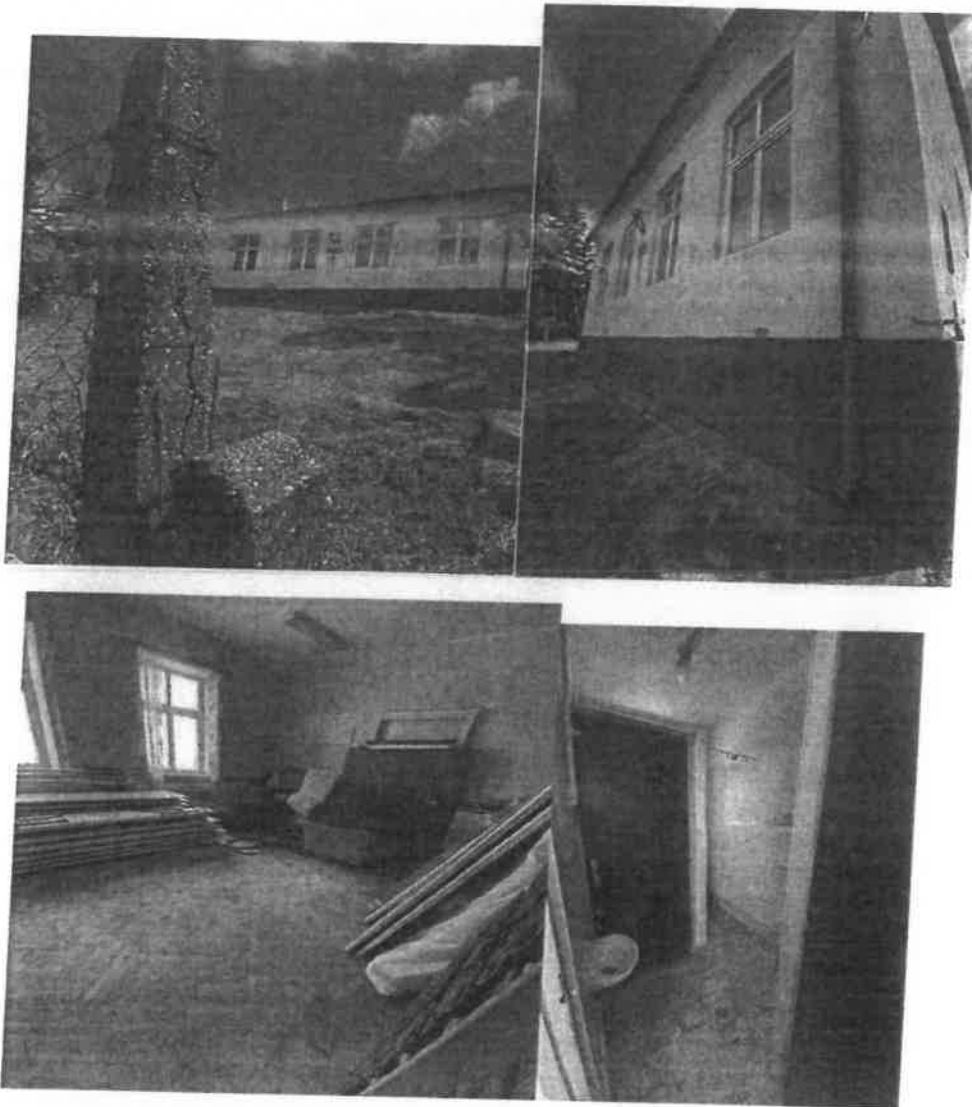
Tisztelettel:

Vidus Lajos sk.
polgármester

A 8671 Kapoly, Szabadság utca 60. szám alatti ingatlan

Hrsz.:326

Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyonértékelő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021 Kelt.:

2025. 07.30.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 8671 Kapoly, Szabadság utca 60.

Az ingatlan helyrajzi száma: 326

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés
Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan Somogy megyében, a Tabi járásban Kapoly községben található.

Kapoly Kaposvár és Szántód között helyezkedik el, megközelíthető közúton és vasúton .

A vizsgált ingatlan aszfalt úton megközelíthető, rendezett környéken elhelyezkedő volt általános iskola épület és a hozzá tartozó terület.

Az ingatlan telekhatáron elkerített, a felépítmények mellett beton burkolatokkal ellátott.

További elemzés 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

8.810.000 Ft, azaz nyolcmillió-nyolcszázötzezer HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2025.10.30-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2025. 07.22.

Az értékelés fordulónapja: 2025. 07.30.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2025. 07.30.



Tartalomjegyzék

| | | |
|--|---|---------------|
| 1 | A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei | 5. |
| 2 | Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása | 5-7.. |
| | 2.1 Forgalmi érték fogalma | |
| | 2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés | |
| 3 | Az értékelés célja és módszere | 7-8.. |
| 4 | Az ingatlan leírása | 8-12. |
| | 4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása | |
| | 4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása | |
| | 4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája | |
| 5 | Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása | 12-16. |
| | 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés | |
| | 5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés | |
| 6 | Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások | 16-18. |
| Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap, térképmásolat | | |

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Kapoly Község Önkormányzata

Megbízó címe: 8671 Kapoly, Kossuth Lajos utca 56.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: - A

megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 326 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 8671 Kapoly, Szabadság utca 60. szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy cladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik

- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik □ Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok

- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere Az

értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása Az

értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyoneérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyontárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlanok értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása 4.1

Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása A

nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 326

Az ingatlan megnevezése: kivett általános iskola

Az ingatlan címe: 8671 Kapoly, Szabadság utca 60.

Telek terület: 1042 m²

KAPOLY

Belterület

326 helyrajzi szám

Sektor: 53

8671 KAPOLY Szabadság utca 60.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m²

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv
ha m² k.fill

. Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület

0

1042

0.00

2. bejegyző határozat: 35505/2/1993.06.14
2 épület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36731/1993.07.16

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KAPOLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8671 KAPOLY Kossuth Lajos utca 56

törzsszám: 15399959

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 108821/2/2022.05.31

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan rendeltetése "kivett általános iskola"-ról "kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"-re változott.,.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

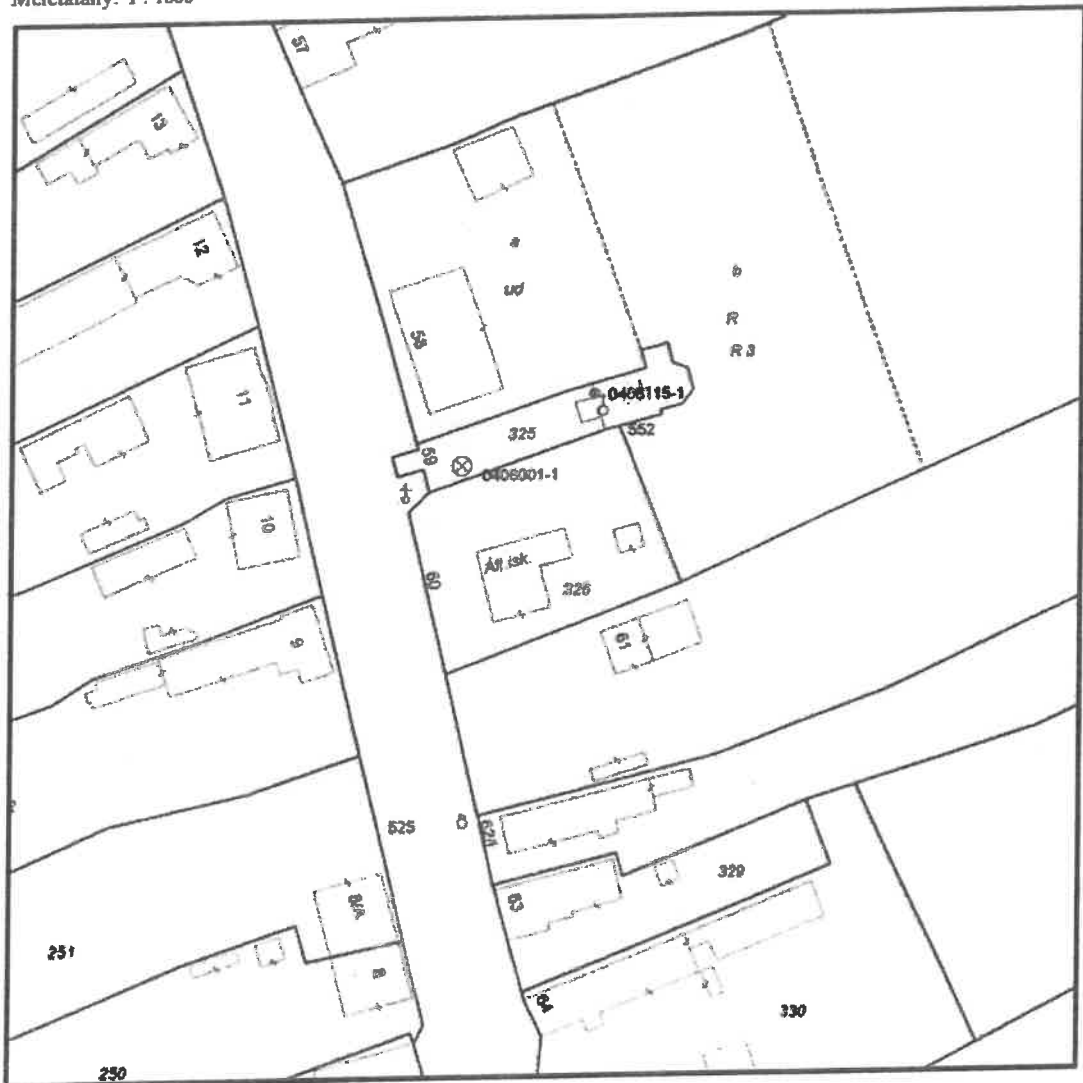
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.06.03 10:16:14

Helyrajzi szám: KAPOLY belterület 326

Mégrendelés szám: 1022866/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület összközműves: víz-,gáz-,villany és csatorna közmű

Vízellátás:

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott. Az ingatlan vízórával rendelkezik. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve, csatlakozva.

Vízminőség ellenőrzött, nyomásviszony megfelelő.

Szennyvíz:

Ciszterna

Áramellátás:

1 fázisú mérőn keresztül történik az áram szolgáltatás.

Csapadékcsatorna:

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

Fűtési rendszer:

A gázcsanak a telken belül.

Az ingatlan fűtési rendszere jelenleg nincs kiépítve (cserépkályhával megoldható)

Meleg víz ellátás:

--

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon található felépítmények elemzése, diagnosztika:

1. Iskola épület:

A felépítmény eredeti építési ideje az 1900 –as évek közepére tehető.

Nettó alapterülete: 116 m²

- **Alapozása: tégl**
- **Függőleges tartószerkezet: tégl**
- **Vízszintes tartószerkezet: gerenda /nád, sár**
- **Tetőszerkezet: fa fedélszerkezeten cserép /pala fedés**
- **Külső nyílászárók: hagyományos fa tokos ajtók és ablakok**
- **Belső burkolatok: kő illetve fa parketta , falakon diszperzites fedés.**

Vizes blokkokban kő padló, falakon mosható falfestés 150 cm magasságig.

Belmagasság átlagosan : több, mint 4 méter

A vizsgált felépítmény padlóburkolatai erősen elhasználódott állapotban.

Nyílászárók cseréire szorulnak.

Födémszerkezet: ép

Tetőszerkezet: ép (beázások sehol nem láthatóak).

Szerkezeti hibából adódó repedések nem, felázások, vizesedés tapasztalható a vízzáró réteg hiánya miatt.

A vizsgált felépítmény általános műszaki, esztétikai és szerkezeti állapota:

FELÚJÍTANDÓ/FELÚJÍTANDÓ/MEGFELELŐ

a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján.

2. Raktár:

A telken található egy kisebb téglá épület, amely huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas, nagyságrendileg 12 m² alapterülettel rendelkezik, tároló funkciót látott el. /Tégla függőleges tartószerkezet, fa lapostetős szerkezet, pala fedés, 2 méter alatti átlagos belmagasság/.

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra. Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (lakóház) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált

ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam. A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Kapoly és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„ A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” (a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

| |
|----------------------------------|
| Elhelyezkedés, megközelíthetőség |
| Általános statikai állapot |
| Általános műszaki állapot |
| Közművesítettség |

| | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1- es adat | 2-es adat | 3-as adat | 4-es adat | 5-ös adat |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | |
|----------------------------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| Vételár Ft | 9.800.000 | 14.200.000 | 10.000.000 | 8.250.000 | 13.050.000 |
| Netto belterület m2 | 106 | 160,5 | 119 | 91 | 136 |
| Fajlagos vételár Ft/m2 | 92.110 | 88.622 | 84.114 | 90.517 | 96.000 |
| Korrekción % | -20 | -20 | -20 | -20 | -20 |
| Korrigált fajlagos vételár Ft/m2 | 73.688 | 70.897,6 | 67.291,2 | 72.413,6 | 76.800 |

Forrás saját illetve ingatlanközvetítói bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 72.218,08 - Ft /m2

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

A 8671 Kapoly, Szabadság utca 60. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

8.810.000 Ft, azaz nyolcmillió-nyolcszázötvenezer HUF

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

□ Általános alapfeltételek:

A vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

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

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

□ Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem. A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az értékmeghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges. Jogi

kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.

Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges. □ Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2025. 07.30.

Szabó Edit

