



**Mályi Község Önkormányzata
Polgármesterétől**

cím: 3434 Mályi, Széchenyi u. 4., email: polgarmester@malvi.hu
tel: 46/529-050; 30/719-55-07; fax: 46/529-059; honlap: www.malyi.hu

Iktatószám: 107-25/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023.02.28. napján tartandó
rendes nyílt ülésére

**Döntés Mályi Község Önkormányzata és Vécsei István közötti ingatlancsere ügylet
lebonyolításáról**

Előterjesztést készítette:

Molnár Renáta

Előterjesztést véleményezte:

Pénzügyi Bizottság

Elfogadás módja:

Egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom Önöket, hogy a Magyar Falu Program keretében, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., 2022. március 21. napján kelt Birtokátruházási dokumentumokkal, Mályi Község Önkormányzata tulajdonába adta a Mályi belterület 75. hrsz., természetben 3434 Mályi Fő utca 59. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1344 m² térmértékű ingatlan 14/40-ed részét. Az ingatlan egyebekben egyenlő, 13/40-13/40 részben Vécsei István és Vécsei Istvánné tulajdonát képezi. Az ingatlanban a Vécsei család életvitelszerűen tartózkodik, azt otthonukként használják.

A csereügyletben szereplő másik ingatlan, a Mályi belterület 355/2 hrsz alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 360 m² térmértékű, természetben 3434 Mályi, Széchenyi utca 355/2 hrsz. szám alatt található ingatlan, mely 1/1 arányban Vécsei István tulajdonát képezi.

Az ingatlanok cseréje olyan módon valósulna meg, hogy Vécsei István az Egészség ház mögött elhelyezkedő - 1/1 arányú tulajdonát képező - beépítetlen területet, Mályi Község Önkormányzatának tulajdonába adja, amiért cserébe önkormányzatunk, a Mályi Fő utca 59. szám alatti ingatlan 14/40-ed tulajdonrészét átengedi Vécsei István részére. Az ingatlanok értékét független értékbecslő állapította meg, mely értékbecslések előterjesztésem mellékletét képezik. Az értékbecslésben foglaltakat alapul véve, az ingatlanok kölcsönösen kialakított, értéke 2.000.000,-Ft. Az ingatlanok cseréje pénzmozgással nem jár.

Az ügylet lebonyolításának előkészítésével megkerestem dr. Párkányi Tünde Annamária egyéni ügyvédet, aki arról tájékoztatót, hogy az ingatlanok cseréjének törvényes akadálya nincsen és előkészítette a kapcsolódó szerződés tervezetét, melyet előterjesztésem mellékleteként csatolok.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Mályi, 2023. február 20.

Viszokai István s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Döntés Mályi Község Önkormányzata és Vécsei István közötti ingatlancsere ügylet lebonyolításáról

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy:

1. a Mályi Község Önkormányzat tulajdonát képező, Mályi belterület 75. hrsz. természetben 3434 Mályi Fő utca 59. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1344 m² térmértékű ingatlan 14/40-ed részét, elcseréli a Vécsei István 1/1 arányú tulajdonát képező Mályi belterület 355/2 hrsz alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 360 m² térmértékű, természetben 3434 Mályi, Széchenyi utca 355/2 hrsz. szám alatt található ingatlannal,
2. az elcserélt ingatlanok egyező értékére tekintettel, az ingatlanok tulajdoni hányadának kölcsönös átruházását követően semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igénye nincs,
3. felkéri Dr. Párkányi Tünde Annamária egyéni ügyvédet a szerződés hitelesítésére,
4. felkéri a polgármestert, az ingatlanok cseréjének lebonyolítására és a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

INGATLAN-CSERESZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Mályi Község Önkormányzata (székhelye: 3434 Mályi, Széchenyi utca 4., statisztikai számjele: 15726016-8411-321-05, adószáma: 15726016-2-05, törzskönyvi azonosító száma: 726016, képviseli: Viszokai István polgármester), mint Tulajdonos-1. (továbbiakban: **Tulajdonos-1.**)

másrészről

Vécsei István /születési név: Vécsei István, szül.: Mályi, 1948.05.28, an.: Liptai Mária, személyi azonosítója: 1 480528-1254, adóazonosító jele: 8297320227/ 3434 Mályi, Fő utca 59. szám alatti lakos, mint Tulajdonos-2. (továbbiakban: **Tulajdonos-2.**)

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testületeszámú önkormányzati határozatban döntött a 14/40-ed tulajdoni arányban tulajdonában álló **Mályi belterület 75 hrsz. alatt felvett „kivett lakóház, udvar”** megnevezésű 1344m² térmértékű, természetben 3434 Mályi Fő utca 59. szám alatt található ingatlan és **Mályi belterület 355/2 hrsz alatt felvett, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű 360m² térmértékű, természetben 3434 Mályi, Széchenyi utca 355/2 hrsz. szám alatt található **ingatlan tulajdoni hányadának cseréjéről**, továbbá felhatalmazta a polgármestert jelen szerződés aláírására.

A Preambulumban részletezettekre figyelemmel a Szerződő Felek jelen csereszerződést (a továbbiakban: „Csereszerződés”) kötik.

1./ A Tulajdonos-1 14/40-ed arányú tulajdonát képezi Mályi belterület 75 hrsz. alatt felvett „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1344 m² térmértékű, természetben 3434 Mályi Fő utca 59. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan-1). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan-1-t terheli III/4-5. sorszám alatt Holtig tartó haszonélvezeti jog Vécsei István és Vécsei Istvánné javára.

Tulajdonos-1 kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, azt adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli, biztosítékként, vagy fedezetként lekötve nincs, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga, illetve nincs olyan jogi egyéb tény, vagy körülmény, mely a Tulajdonos-2 e szerződés szerinti tulajdonszerzését vagy birtokba lépését kizárná vagy korlátozná.

1.1./A Tulajdonos-2 1/1arányú tulajdonát képezi Mályi belterület 355/2 hrsz alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 360 m² térmértékű, természetben 3434 Mályi, Széchenyi utca 355/2 hrsz. számalatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan-2).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan-2 tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdonos-2 kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli, biztosítékként, vagy fedezetként lekötve nincs, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga, illetve nincs olyan jogi egyéb tény, vagy körülmény, mely a Tulajdonos-1 e szerződés szerinti tulajdonszerzését vagy birtokba lépését kizárná vagy korlátozná.

Jelen szerződés tárgyát a Tulajdonos-1 Ingatlan-1 tulajdoni hányadának és a Tulajdonos-2 Ingatlan-2 tulajdoni hányadának cseréje képezi, az ingatlanok egyenértékűsége mellett.

Mályi Község Önkormányzata
Képv: Viszokai István polgármester
Tulajdonos-1

Vécsei István
Tulajdonos-2

Dr. Párkányi Tünde Annamária
ügyvéd

2./A Felek jelen szerződés aláírásával elcserélik egymás között a csereszerződés 1. és 1.1 pontjaiban megjelölt ingatlanokat. Ennek eredményeként Mályi Belterület 75 hrsz.-ú ingatlan 14/40-ed tulajdoni hányadát a Tulajdonos-2, a Mályi belterület 355/2hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni pedig a Tulajdonos-1 szerzi meg csere jogcímén. A csere eredményeként a következő tulajdoni helyzet alakul ki:

a) A Tulajdonos-1 1/1 arányú tulajdonában lesz a Mályi belterület 355/2hrsz.-ú, természetben 3434 Mályi, Széchenyi utca 355/2 hrsz. szám alatt található ingatlan.

b) A Tulajdonos-2 14/40 arányú tulajdonában lesz a Mályi belterület 75hrsz.-ú, természetben 3434 Mályi Fő utca 59. szám alatt található ingatlan.

Felek kölcsönösen kijelentik, hogy ismerik a tulajdonukba kerülő ingatlan állapotát, azt megtekintették, tisztában vannak műszaki állapotával.

3./ Az elcserélt ingatlanok Felek által kölcsönösen kialakított, egyező értéke 2 000 000 Ft, azaz Kettőmillió forint. Az elcserélt ingatlanok egyező értékére tekintettel a Felek rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni hányadának kölcsönös átruházását követően egymással szemben semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igényük nincs.

4./ Az elcserélt ingatlanok értékének egyezőségére tekintettel a Tulajdonos-1 a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Mályi Belterület 75hrsz.-ú ingatlan 14/40-ed tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön a Tulajdonos-2 javára; míg a Tulajdonos-2 jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy Mályi belterület 355/2hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön a Tulajdonos-1 javára. A tulajdonszerzés jogcíme mindkét esetben: csere.Felek a külön ellenjegyzett nyilatkozatban járulnak hozzá ahhoz, hogy a Felek tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4.1./ Az elcserélt ingatlanok birtokbaadása jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megtörténik. Az elcserélt ingatlanokat a Felek azok ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába és tulajdonába.

4.2./ A birtokbaadást követően az egyes ingatlanok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli.

5./Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés szerkesztésével kapcsolatos költségek, és földhivatali igazgatási szolgáltatási díj a feleket egyenlő arányban terheli.

6./A szerződő felek közül Tulajdonos-2 kijelenti, hogy magyar állampolgár és nem áll cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó bírói ítélet hatálya alatt, illetve ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

A Tulajdonos-1 önkormányzat kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, amelynek képviselője teljes jog- és cselekvőképességgel és a jogszabályok által előírt felhatalmazással rendelkező magyar állampolgár.

7./ A szerződő Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák **Dr. Párkányi Tünde Annamária (Székhely: 3534 Miskolc, Szarkahegy u. 23. 1/3. KASZ: 36078111) ügyvédet**, a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes

jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

8./A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

9./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 9 (kilenc) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló adásvételi szerződést a Felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti, – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 8 (nyolc) eredeti példányban aláírták.

Mályi, 2023.....

.....
Vécsei István
Tulajdonos-2

.....
Mályi Község Önkormányzata
Képv: Viszokai István polgármester
Tulajdonos-1

Pénzügyileg ellenjegyzem:

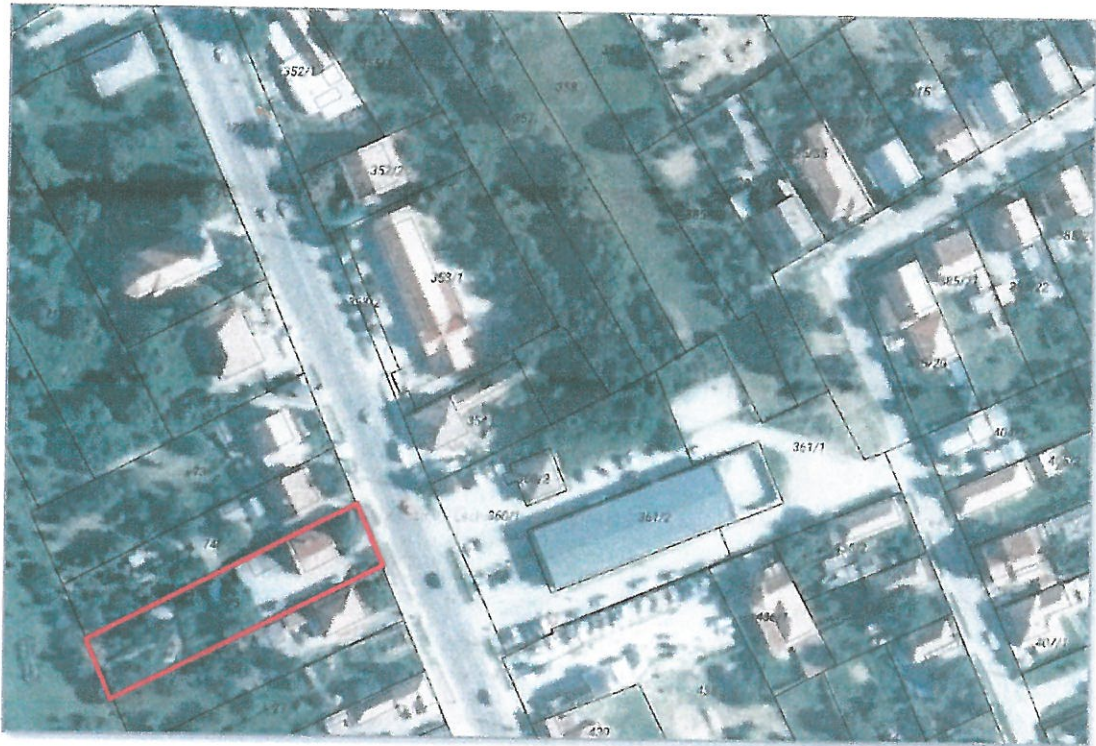
Mályi, 2023....

.....

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Mályiban, 2023..... napján:

.....
Dr. Párkányi Tünde Annamária ügyvéd
3534 Miskolc, Szarkahegy u. 23. 1/3.
(KASZ: 36078111)

Ingatlan címe:	3434 Mályi, Fő utca 59.
Helyrajzi szám:	75
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Tartalom

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....	3
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	5
2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	6
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	7
3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA	7
3.1.1 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....	7
3.2 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	8
4. AZ INGATLAN ALAPADATAI.....	9
4.2 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	9
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	10
5.1 PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER	10
5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....	11
5.3 KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	11
6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....	12
6.1 PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	12
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	13
FOTÓ MELLÉKLET	14
TULAJDONI LAP	15
TÉRKÉPMÁSOLAT.....	19
TÉRKÉP	20

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:		Egyéb		Üzletfél neve:		Mályi Község Önkormányzata	
A megrendelés azonosítója (CIB Bankcsoport):				Értékelői azonosító:			
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):		3434 Mályi, Fő utca 59. hrsz: 75		Értékelt hányad:		14/40	
Az értékelő (Társaság) neve:		Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.		Az értékelés fordulónapja:		2022.11.25	
Az értékelés készítőjének neve:		Hausz László, Takács Alán		Jogosultság igazolása:		FT L 205696-1/12	
A helyszíni szemle ideje:		2022.11.21		Jelenlegi készütség:		100%	
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:		értékesítési irányra		Az értékelő jog:		tulajdonjog	
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:				Dátuma:			
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):		1/kivett lakóház, udvar		Díjtáblázat szerinti ingatlan kategória:		lakó	

Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:		2022.11.15		Tulajdoni lap szerinti cím:		3434 Mályi, Fő utca 59.		Az ingatlan fekvése:		belterület	
hrsz		Művelési ág/ megnevezés		Terület m2		Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa		tulajdoni hányada		Bejegyzett jogok	
75		kivett lakóház, udvar		470		Mályi Község Önkormányzata		14/40		Szélegety:	
										nincs	

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges ellérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:

Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) az térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Bejegyzett jogok jelzése:

1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetékgig, bányaszolgalm, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elővisszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perjeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. Hasznosítottság:

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:		kivett beépítetlen terület		Az ingatlan "fő típusa" és "altípusa":		lakó		Hasznosítottság:	
---	--	----------------------------	--	--	--	------	--	------------------	--

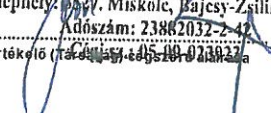
Telek ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	470	felépítmények száma (db):	0 db	
	terület t. lap szerint a beépítés és önálló épület esetén (m2):	0	szintek száma:		
	összes bruttó alapterület (m2):	0	építési övezet:	Vt	
	összes nettó alapterület (m2):	0	közmuvek (mért/saját kiépített közmuvek kötés, közmuépítő létesítmény):		
	pinca (tér szint alatti m2):	0		egyéb ellátottság:	
	föld szint (m2):	0			
	emelet (ek) (m2):	0	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:		
	tetőtér (m2):	0			
össz. beépíthető/hasznos ter. (m2):	0	további lényeges adat:			

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Az értékelés a 3434 Mályi, Fő utca 59., 75 helyrajzi számú telek ingatlan, 1344 m2 teljes méretéből csak a 14/40 tulajdoni hányadot érinti, ami mindösszesen 470 m2. Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok. Megközelítése a 3-as számú főútról közvetlenül, aszfaltozott úton lehetséges. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 70 m-re található. A területen az infrastruktúráis ellátottság jó. Az ingatlan füves, fákkal beültetett terület.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	2 023 807 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENLEGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:		PIACI ÉRTÉK:	2 020 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:		LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	1 500 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:	
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:		25%	
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állammegőrzés, értékesítés költségei):		Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
10%		Egyéb adatok megbízhatatlansága:	2%
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	Átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értéktartása/értékállósága:	Inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelte ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:		A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket vettük figyelembe.	
Telek piaci forgalmi értéke:	2 020 000 Ft	Számviteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték; (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA- kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).
2 565 400 Ft			
Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta!			
Az értékelte ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású? nem			
Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás		
igen	nem esetén indokolás:		
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel		
igen	nem esetén indokolás:		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelte épület(ek), építvány(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fe nemzárt/üzembehelyezési/működési/környezeti használati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indokolás: nem bocsájtották rendelkezésünkre		
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelte tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
nem	nem esetén indokolás: nem bocsájtották rendelkezésünkre		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékelés készítője nyilatkozzuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént, valamint az ingatlanértékelés a vonatkozó Együttműködési Keretmegállapodásnak megfelelően készült. Tudomásul vesszük, hogy az Együttműködési Keretmegállapodás szerinti bármely Megbízó belső szabályzatainak, megnevezésű rendelkezéseivel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan nem			
Az értékelés keltje:		2022.11.25	


Értékelés készítőjének aláírása

INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
Székhely: 1086. Budapest, József u. 43-45. A ép. 1/2
Fiók telephely: 1057. Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2
Adószám: 23862032-2-02
Értékelő (Társaság képviselője): 

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 Mályi, Fő utca 59., 75 Hrsz-ú ingatlan**, 14/40 tulajdoni hányadának forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanrész piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan forgalomképes. Nettó forgalmi értéke a 2022. november 25. határnapon:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

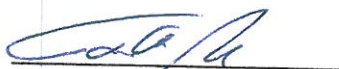
Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

- A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.
- Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.
- Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezelem.
- Jelen értékbécslés két példányban, 20 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt az 4. 5. oldalon és a 13. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

Jelen értékbécslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valóságnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk tértízesmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbécslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbécslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2022. november 25.



Takács Alán

közreműködő értékelő

GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
Székhely: 1086. Budapest, József u. 43-45 A ép. 1/2
Fiók telephely: 3527. Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2
Adószám: 23882032-2-42
HATISZ LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	Mályi Község Önkormányzata
Megbízó címe:	3434 Mályi, Széchenyi u. 4.
Megbízott:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László
Megbízott címe:	Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
Megbízás tárgya:	3434 Mályi, Fő utca 59., 75 helyrajzi számú ingatlan 14/40 tulajdoni hányad forgalmi értékbecslése.

A megbízás célja:	fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Értékelt vagyonértékű jog:	tulajdonjog
Meghatározásra kerülő érték:	piaci forgalmi érték

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➤ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja:	➤ 2022.11.21.
Téma felelőse:	➤ Hausel László, Takács Alán

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

Borsod-Abaúj-Zemplén	Borsod-Abaúj-Zemplén megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt találkozunk az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos. Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék”). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld. 
Mályi	Mályi lakossága 4267 fő. A település Miskolctól 10 km távolságra az M3-as országos főközlekedési út gyűjtővonalán fekvő, a miskolci agglomeráció közvetlen övezetében elhelyezkedő, jelentős nagykereskedelmi telephellyel, üdülőteleppel, és zártkerttel rendelkező, kertvárosi jellegű település. A község már a honfoglalás korában is lakott volt, majd később a Myskouc nemzetség birtokába került. Egy 1233-ból származó oklevél a falut Maly, majd Mali néven említi. A név feltehetően a mál (hegyoldal, oldal) szóból ered. A XIV. században a Széchyek birtoka, majd a diósgyőri vár tartozéka lett. Ebben az időben híres volt bortermeléséről. A következő évszázadokban számtalan tulajdonosa volt, és meglehetősen jólétben éltek lakosai. A török időszak adóterhei miatt azonban többször elnéptelenedett, a Thököly és Rákóczi által vezetett kuruc háborúkban pedig végképp pusztává vált, és csak a szatmári béke után települt be újra. 1861-ben a régi középkori eredetű templom helyén épület fel a klasszicista stílusú, nemes vonalú római katolikus templom. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt. Amelyek országos hírnevet adtak a községnek. Az itt található sóder kitermelésére megalakult Mezőnyékládházi Kavicsbánya Részvénytársaság 1940-ben már 60 főt foglalkoztatott. A falu határában található bányató ma is népszerű pihenőhely.

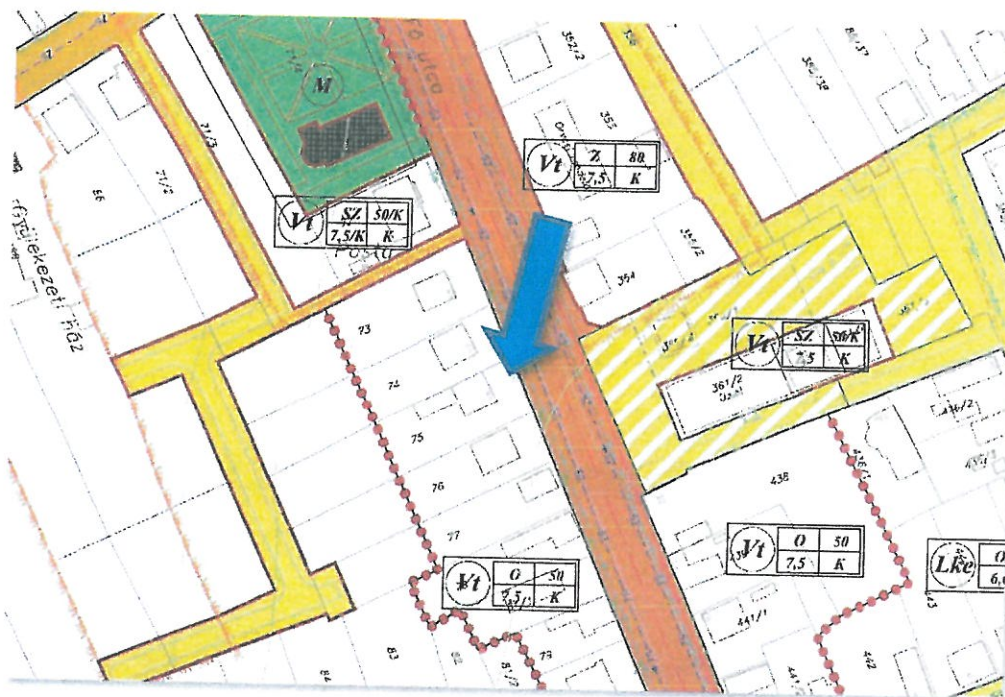
3.1.1 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

1990 után Mályi területi növekedése megállt, az ezután épült lakások a már meglévő utcákat bővítették, illetve befejeződtek az 1989-ben elkezdett sorházak is. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt., Mályi-Glass Kft., amelyek országos hírnevet adtak a községnek

3.2 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Vt – Településközpont vegyes terület
Formája:	Szabálytalan sokszög
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.
Környezete:	A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról K-i irányba lekanyarodva, zúzottköves földúton lehetséges.
Tömegközlekedési kapcsolat:	A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 150 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Aszfalt.
Infrastruktúra:	A területen az infrastrukturális ellátottság jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	A telek sík, ÉNy-DK hossz tengelyű.
Kerítés az utcafronton:	Van
Kerítés a többi telekhatáron:	Van
Telken található növényzet:	füves, fás cserjés
Parkolás:	Az utcán
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	+ központi elhelyezkedés - nehezen megközelíthető



Közművek:

Vízellátás	telekingatlan határain belül
Villamos energia	telekingatlan határain belül
Szénhidrogén (Gáz)	telekingatlan határain belül
Vízvezetés	telekingatlan határain belül



4. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3434 Mályi, Fő utca 59.
Helyrajzi szám:	75
Helye:	Mályi, belterület
Nyilvánartás szerinti megnevezés:	Kivett lakóház, udvar
Az értékelt rész használata a valóságban:	Beépítettlen terület
Tulajdoni viszonya:	Saját tulajdon
Tulajdonos:	Mályi Község Önkormányzata 14/40 tulajdoni hányad
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti területe:	1344 m ²
Az értékelt tulajdonrész területe:	470 m ²
Széljegyek:	Nincs
Terhek, jogok:	Nincs

4.2 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékelés a 3434 Mályi, Fő utca 59., 75 helyrajzi számú telekingatlan, 1344 m² teljes méretéből csak a 14/40 tulajdoni hányadot érinti, ami mindösszesen 470 m². Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok. Megközelítése a 3-as számú főútról közvetlenül, aszfaltozott úton lehetséges. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 70 m-re található. A területen az infrastrukturális ellátottság jó. Az ingatlan füves, fákkal beültetett terület.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanna1. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a fő1dterü1et és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése; a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni meg akkor sem, ha a piac ezeket elfogadna. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.3 KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Az értékelendő ingatlan:

3434 Mályi, Fő utca 59.

Helyrajzi szám:

75

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		Mályi, Ibolya utca	Mályi, Mátyás király u	Mályi, Kankalin utca
Környezete:	Vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt	Lke	Lke	Lke
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32970619	32162038	33201251
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		9 090 000	20 300 000	9 100 000
telekméret (m ²)	470	909	3 380	1 064
fajlagos ár (Ft/m ²)		10 000	6 006	8 553
tulajdonáttr viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. november	2022. november	2022. november
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		9 000	5 405	7 697
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
terület (m ²)	470	1,00	1,00	1,00
közművek		nagyobb	nagyobb	nagyobb
övezeti besorolás	Vt	1,00	1,01	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
alak, forma, oszthatóság		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	kedvezőbb	hasonló
bontandó felépítmény		1,00	0,90	1,00
Egyébirányú hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1,00	1,00	1,00
SÚLYOZÁS		1,00	1,00	1,00
telek területe (m ²)	470	1,00	1,00	1,00
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 306	nincs	nincs	nincs
becsült érték (Ft)	2 023 807	1,00	1,00	1,00
		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,64	0,60	0,60
		5 773	2 961	4 632
		30%	40%	30%

A telekingatlan piaci összehasonlító elemzéssel kapott forgalmi értékét kerekítve — figyelembe véve az érték befolyásoló tényezőket, a környezetben kialakult értékviszonyokat, valamint az összehasonlító elemzések eredményét — a következő összegben határozom meg:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítás végeztem el, mivel az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értéket leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	2,02 MFt	súly:	100%	2,02 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke = **2,02 MFt**

Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

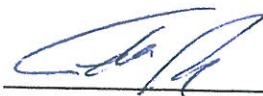
Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	2 020 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	2 020 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	1 500 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	1 500 000

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓ MELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP

Miskolc, 2022. november 25.


Takács Alán
közreműködő értékelő


GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
Székhely: 1086. Budapest, József u. 43-45 A ép. 1/2.
Fiók telephely: 3527. Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2.
HAUSEL LÁSZLÓ
Cég. az. 115-09-013927
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓ MELLÉKLET



Az ingatlan megközelíthetősége

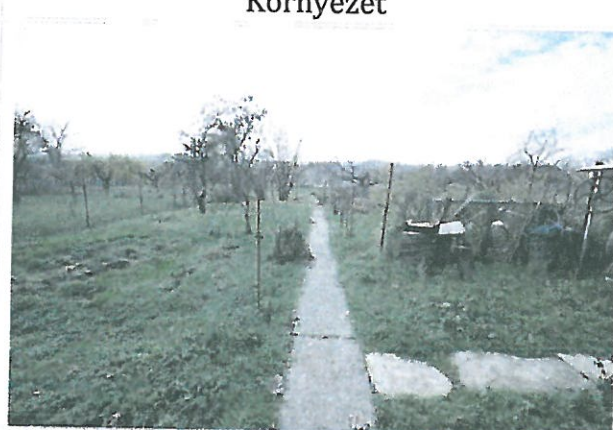


Az értékelt ingatlanrész



Az értékelt ingatlanrész

Környezet



Környezet

Jellemző növényzet

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/106750/2022

2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 53

Belterület 75 helyrajzi szám

3434 MÁLYI Fő utca 59.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

1324 (m2) törölő határozat: 59049/2008.06.18

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

1344

0 00

2. bejegyző határozat: 59049/2008.06.18

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 14/40

törölő határozat: 63001/2019.10.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 13047/1927.10.06

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/7

1457/1921.03.19

törölő határozat: 63001/2019.10.10

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 5/7

13047/1927.10.06

jogállás: tulajdonos

név : Gergely Józsefné

sz.név: Mező Julianna

a.név : Bodnár Julianna

cím : 3553 KISTOKAJ -

4. tulajdoni hányad: 13/20

törölő határozat: 42290/2010.05.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 19524/1981.09.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Vécsei István

sz.név: Vécsei István

szül. : 1948

a.név : Liptai Mária

cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59.

törölő határozat: 42290/2010.05.03

4. tulajdoni hányad: 13/40

bejegyző határozat, érkezési idő: 42290/2010.05.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Vécsei Annamária

sz.név: Vécsei Annamária

szül. : 1981

a.név : Kurucz Mária Erzsébet

cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/106750/2022

2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 52

Belterület 75 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 13/40

bejegyző határozat, érkezési idő: 42290/2010.05.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Vécsei István

sz.név: Vécsei István

szül. : 1983

a.név : Kurucz Mária Erzsébet

cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59.

6. tulajdoni hányad: 14/40

törölő határozat: 42138/2022.04.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 63001/2019.10.10

törölő határozat: 42138/2022.04.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi u. 56.) gyakorolja.

7. tulajdoni hányad: 14/40

törölő határozat: 54697/2022.08.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 42138/2022.04.11

törölő határozat: 54697/2022.08.01

jogcím: 2021. évi CXKKII. törvény 1. § (1) bekezdés

jogállás: tulajdonos

név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.

törzsszám: 15726016

A 17.P.20.417/2022. peruzámon folyamatban lévő per kimenetelétől függő hatállyal.

8. tulajdoni hányad: 14/40

bejegyző határozat, érkezési idő: 54697/2022.08.01

jogcím: 2021. évi CXKKII. törvény 1. § (1) bekezdés 42138/2022.04.11

jogállás: tulajdonos

név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.

törzsszám: 15726016

III. RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/106750/2022

2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 53

Belterület 75 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43868/2008.04.03

törölő határozat: 63899/2008.07.21

Végrehajtási jog 2 000 000 FT, azaz kétmillió FT és járulékai erejéig, az utalás szerinti illetőségre.

Török Tamás Önálló Bírósági Végrehajtó (3530 Miskolc, Görgey Artúr u. 8. fsz./2.) Vh. ügyszám: 160.V.126/2008/8.

utalás: II /3.

jogosult:

név : Tolcsvai Márk Zsolt

szül. : 1978

a.név : Pusztai Zsuzsanna

cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Hegyikristály utca 3. D2 ajtó

Nem hiteles tulajdoni lap

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49391/2008.04.17

törölő határozat: 63711/2008.07.21

Végrehajtási jog 1 200 000 FT, azaz egymillió-kétszáz ezer FT és járulékai erejéig, az utalás szerinti illetőségre.

Török Tamás Önálló bírósági végrehajtó (3530 Miskolc, Görgey A. u. 8. fsz./2.) Vh. ügyszám: 160.V.146/2008/11.

utalás: II /3.

jogosult:

név : Kiss Roland

szül. : 1972

a.név : Földvári Erzsébet

cím : 3554 BÜKKARANYOS Csalogány út 9

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44539/2009.04.24

törölő határozat: 52636/2009.07.02

Végrehajtási jog 13 450 320 FT, azaz tizenhárommillió-négyezszázötvenezer-háromszázhusz FT és járulékai erejéig, az utalás szerinti, illetőségre.

Ügyiratszám: 1516/1/2009.

utalás: II /3.

jogosult:

név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15726016

cím : 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.

Nem hiteles tulajdoni lap

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42290/2010.05.03

Holtig tartó használati jog közösen illető, az utalás szerinti illetőségre.

utalás: II /4-5.

jogosult:

név : Vécsei Istvánné

sz.név: Kurucz Mária Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Andorkó Margit

cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/106750/2022

2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 52

Belterület 75 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42290/2010.05.03

Holtig tartó házönélvezeti jog közösen illető, az utalás szerinti illetőregra
utalás: II /4-5.

jogosult:

név : Vécsei István

sz.név: Vécsei István

szül. : 1948

a.név : Liptai Mária

cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 38932/2022.03.16

törölő határozat: 54697/2022.08.01

Perindítás

Vécsei Annamária I. rendű és Vécsei István II. rendű felperesnek a Magyar Állam alperes ellen
tulajdonjog megállapítása iránt a 17.P.20.417/2022. perczámon.

jogosult:

név: MISKOLCI JÁRÁSBÍRÓSÁG

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mánra nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

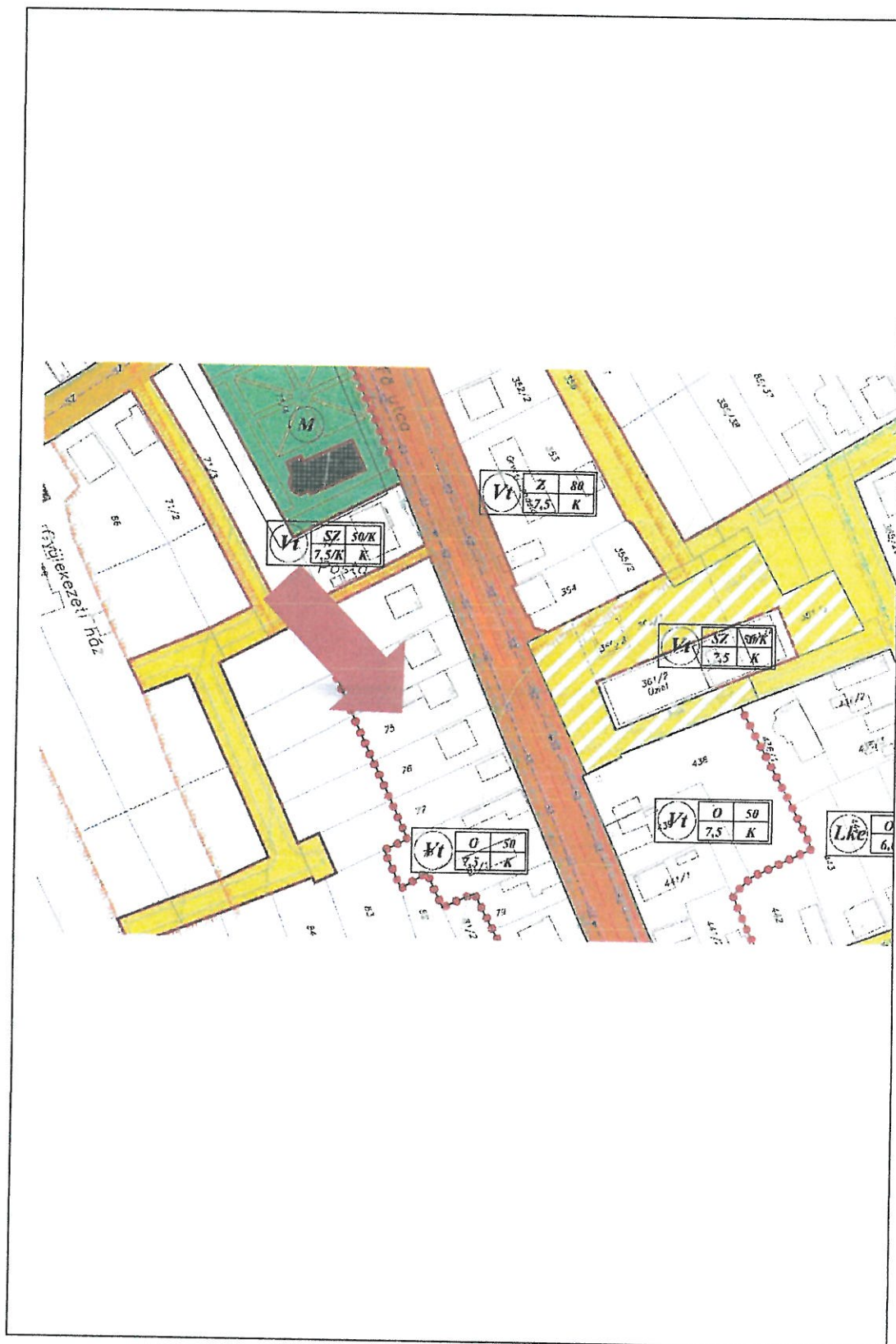
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

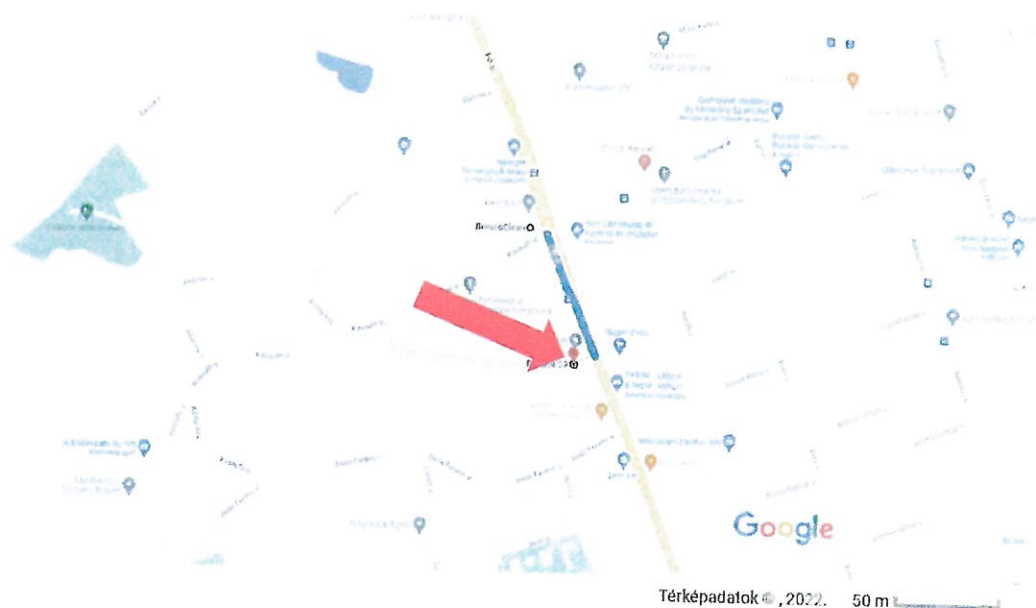
TÉRKÉPMÁSOLAT



TÉRKÉP



Kiindulás: BorsodClean, Mályi, Fő u. 49, 3434 Cél: Fő u. 59, Mályi, 3434 Autóval 170 m, 1 perc



BorsodClean

Mályi, Fő u. 49, 3434

- ↑ 1. Haladjon dél felé itt: Fő u./3. út
A cél jobbra lesz

170 m

Fő u. 59

Mályi, 3434

Ingatlan címe:	3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	355/2
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Tartalom

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....	3
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	5
2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK.....	6
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	7
3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA	7
3.1.1 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....	7
3.2 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	8
4. AZ INGATLAN ALAPADATAI	9
4.2 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	9
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	10
5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER	10
5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	11
5.3 KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	11
6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	12
6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	12
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	13
FOTÓ MELLÉKLET	14
TULAJDONI LAP	15
TÉRKÉPMÁSOLAT	17
TÉRKÉP	18

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	Egyéb	Üzletfél neve:	Mályi Község Önkormányzata
A megrendelés azonosítója (CIB Bankcsoporti):		Értékelői azonosító:	
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3434 Mályi, Széchenyi utca "felülvizsgálat alatt"	Értékelt hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2022.11.25
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László, Takács Alán	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2022.11.21	Jelenlegi készütség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	értékesítési irányrhoz	Az értékelő jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:		Dátuma:	
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):	1/beépítetlen terület	Díjtáblázat szerinti ingatlan kategória:	lakó

Tulajdoni lap adatai (az értékelő tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:		2022.11.15	Tulajdoni lap szerinti cím:	3434 Mályi, belterület 355/2 hrsz.		Az ingatlan fekvése:	belterület	
hrsz		Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa		tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széjegy:
355/2		kivett beépítetlen terület	360	Vécsei István		1/1		nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelt ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:				Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) az térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Természetbeni cím: 3434 Mályi, belterület 355/2 hrsz.				
Bejegyzett jogok jelzése:			1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok,vezetékjog,bányászati jog, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/visszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perjeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. haszonélvezeti/rözevényi jog, 16. Egyéb					

Az értékelő ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	kivett beépítetlen terület	Az ingatlan "fő típusa"/ és "altípusa":	lakó	Hasznosí- a szemle során információt nem tottság: kaptunk
Telek ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	360	felépítmények száma (db):	0 db
	terület t.lap szerint albeépített és önálló épület esetén (m2):	0	szintek száma:	
	összes bruttó alapterület (m2):	0	építési övezet:	Vt
	összes nettó alapterület (m2):	0	közmuvek (mért/saját kiépített közmuvek kötés, közmuépítői létesítmény):	
	pince (lérszint alatti m2):	0		
	földszint (m2):	0	egyéb ellátottság:	
	emelet (ek) (m2):	0	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:	
	tetőtér (m2):	0		
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):	0	további lényeges adat:	

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Az értékelés az 3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”, 355/2 helyrajzi számú telekingatlan mindösszesen 260 m2. Az értékelő ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok. Megközelítése a 3-as számú főútról K-i irányba lekanyarodva, zúzottkőves földúton lehetséges. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 150 m-re található. A területen az infrastrukturális ellátottság jó. Az ingatlan füves, fákkal benőtt terület.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	2 054 828 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENLÉGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:		PIACI ÉRTÉK:	2 050 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:		LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	1 500 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
Kockázati tényezők elenyezése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke: 25%	
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:	8%	Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állammegőrzés, értékesítés költségei):	10%	Egyéb adatok megbízhatatlansága:	2%
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értékeltartása/értékállósága:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelte ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:		A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket vettük figyelembe.	
Telek piaci forgalmi értéke:	2 050 000 Ft	Számviteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA- kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).
		2 603 500 Ft	
Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta!			
Az értékelte ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?			igen
Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetéssel, vagy van lakcímk igazolás		
igen	nem esetén indokolás:		
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetéssel		
igen	nem esetén indokolás:		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelte épület(ek), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
igen	nem esetén indokolás:		
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelte tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
igen	nem esetén indokolás:		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékbecsülés készítője nyilatkozzuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént, valamint az ingatlanértékelés a vonatkozó Együttműködési Keretmegállapodásnak megfelelően készült! Tudomásul vesszük, hogy az Együttműködési Keretmegállapodás szerinti bármely Megbízó belső szabályzatának megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.			
Az értékelés keltje:		2022.11.25	

Értékelés készítőjének aláírása

Értékelő (Társaság) cégvezető aláírása

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”, 355/2 Hrsz-ú** ingatlan, forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan forgalomképes. Nettó forgalmi értéke a 2022. november 25. határnapon:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

- A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.
- Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.
- Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezeltem.
- Jelen értékbécslés két példányban, 18 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt az 4. 5. oldalon és a 13. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

Jelen értékbécslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk tértízesmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbécslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbécslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2022. november 25.

Takács Alán
közreműködő értékelő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	Mályi Község Önkormányzata
Megbízó címe:	3434 Mályi, Széchenyi u. 4.
Megbízott:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László
Megbízott címe:	Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
Megbízás tárgya:	3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”, 355/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.

A megbízás célja:	fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Értékelt vagyonértékű jog:	tulajdonjog
Meghatározásra kerülő érték:	piaci forgalmi érték

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➤ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja:	➤ 2022.11.21.
Téma felelőse:	➤ Hausel László, Takács Alán

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

Borsod-Abaúj-Zemplén	Borsod-Abaúj-Zemplén megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt található az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos. Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék”). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld.
Mályi	Mályi lakossága 4267 fő. A település Miskolctól 10 km távolságra az M3-as országos főközlekedési út gyűjtővonalán fekvő, a miskolci agglomeráció közvetlen övezetében elhelyezkedő, jelentős nagykereskedelmi telephellyel, üdülőteleppel, és zártkerttel rendelkező, kertvárosi jellegű település. A község már a honfoglalás korában is lakott volt, majd később a Myskouc nemzetség birtokába került. Egy 1233-ból származó oklevél a falut Maly, majd Mali néven említi. A név feltehetően a mál (hegyoldal, oldal) szóból ered. A XIV. században a Széchyek birtoka, majd a diósgyőri vár tartozéka lett. Ebben az időben híres volt bortermeléséről. A következő évszázadokban számtalan tulajdonosa volt, és meglehetősen jólétben éltek lakosai. A török időszak adóterhei miatt azonban többször elnéptelenedett, a Thököly és Rákóczi által vezetett kuruc háborúkban pedig végképp pusztává vált, és csak a szatmári béke után települt be újra. 1861-ben a régi középkori eredetű templom helyén épület fel a klasszicista stílusú, nemes vonalú római katolikus templom. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt. Amelyek országos hírnevet adtak a községnek. Az itt található sóder kitermelésére megalakult Mezőnyékládházi Kavicsbánya Részvénytársaság 1940-ben már 60 főt foglalkoztatott. A falu határában található bányató ma is népszerű pihenőhely.



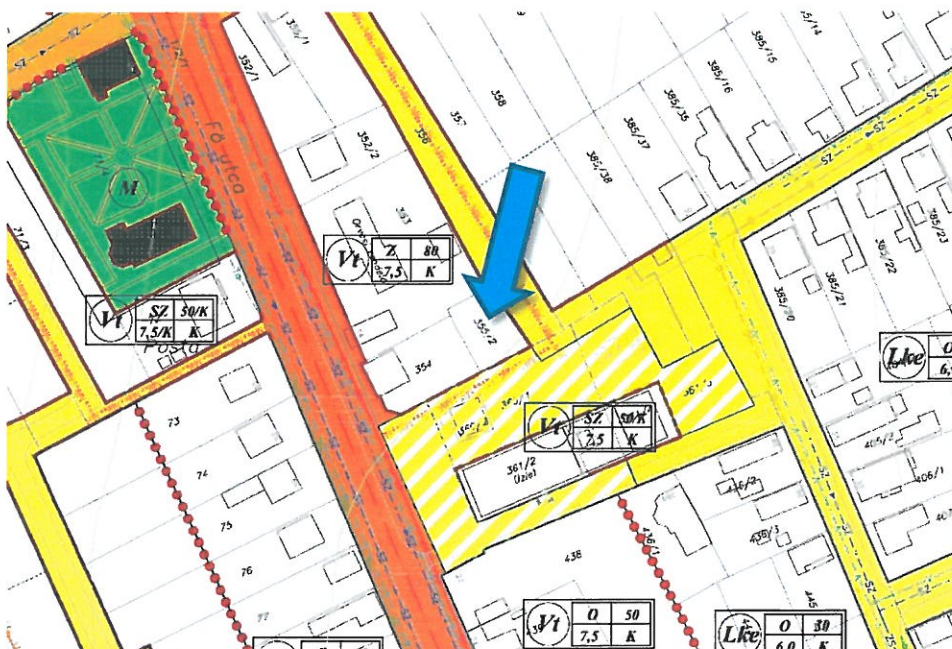
3.1.1 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

1990 után Mályi területi növekedése megállt, az ezután épült lakások a már meglévő utcákat bővítették, illetve befejeződtek az 1989-ben elkezdett sorházak is. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt., Mályi-Glass Kft., amelyek országos hírnevet adtak a községnek

3.2 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Vt – Településközpont vegyes terület
Formája:	Szabálytalan sokszög
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.
Környezete:	A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról K-i irányba lekanyarodva, zúzottköves földúton lehetséges.
Tömegközlekedési kapcsolat:	A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 150 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Aszfalt.
Infrastruktúra:	A területen az infrastrukturális ellátottság jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	A telek sík, ÉNy-DK hossztengetű.
Kerítés az utcafronton:	Van
Kerítés a többi telekhatáron:	Van
Telken található növényzet:	fűves, fás cserjés
Parkolás:	Az utcán
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	+ központi elhelyezkedés - nehezen megközelíthető



Közművek:

Vízellátás	utcában kiépítve
Villamos energia	utcában kiépítve
Szénhidrogén (Gáz)	utcában kiépítve
Vízvezetés	utcában kiépítve



4. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	355/2
Helye:	Mályi, belterület
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	Kivett beépítettlen terület
Használata a valóságban:	Beépítettlen terület
Tulajdoni viszonya:	Saját tulajdon
Tulajdonos:	Vécsei István 1/1
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti területe:	260 m ²
Az értékelt felépítmény nettó területe:	Nincs felépítmény
Széljegyek:	Nincs
Terhek, jogok:	Nincs

4.2 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékelés az 3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”, 355/2 helyrajzi számú telekingatlan mindösszesen 260 m². Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 170 m távolságra, D.-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A környező ingatlanok lakó és nem lakó ingatlanok. Megközelítése a 3-as számú főútról K.-i irányba lekanyarodva, zúzottköves földúton lehetséges. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 150 m-re található. A területen az infrastrukturális ellátottság jó.

Az ingatlan füves, fákkal benőtt terület.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanna1. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések: Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése; a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamtelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni meg akkor sem, ha a piac ezeket elfogadna. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.3 KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségapon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Az értékelendő ingatlan:

3434 Mályi, Széchenyi utca „felülvizsgálat alatt”

Helyrajzi szám:

355/2

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Mályi, Ibolya utca	Mályi, Mátyás király u	Mályi, Kankalin utca
Környezete:	Vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt	Lke	Lke	Lke
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32970619	32162038	33201251
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálat/adásvételi ár (Ft)		9 090 000	20 300 000	9 100 000
telekméret (m ²)	360	909	3 380	1 064
fajlagos ár (Ft/m ²)		10 000	6 006	8 553
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. november	2022. november	2022. november
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		9 000	5 405	7 697
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m ²)	360	nagyobb 1,01	nagyobb 1,06	nagyobb 1,01
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Vt	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útviszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény		nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
Egyébírányú hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		7 279	4 127	6 245
SÜLYOZÁS		30%	40%	30%
telek területe (m ²)	360			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 708			
becsült érték (Ft)	2 054 828			

A telekingatlan piaci összehasonlító elemzéssel kapott forgalmi értékét kerekítve — figyelembe véve az érték befolyásoló tényezőket, a környezetben kialakult értékviszonyokat, valamint az összehasonlító elemzések eredményét — a következő összegben határozom meg:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	2,05 MFt	súly:	100%	2,05 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke = **2,05 MFt**

Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint.

Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	2 050 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	2 050 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	1 500 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	1 500 000

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓ MELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP

Miskolc, 2022. november 25.

Takács Alán
közreműködő értékelő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓ MELLÉKLET



Az ingatlan megközelíthetősége



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan

Környezet



Környezet

Jellemző növényzet

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/106752/2022

2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 61

Bolterület 355/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 51464/2004.06.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Vécsei István
sz.név: Vécsei István
szül. : 1948
a.név : Liptai Mária
cím : 3434 MÁLYI Fő utca 59.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43871/2008.04.03
törölő határozat: 63646/2008.07.21
Végrehajtási jog 2 000 000 FT, azaz kétfélmillió FT és járulékaik erejéig.
Török Tamás önálló bírósági végrehajtó Miskolc, Görgey A. u. 9. fsz./2. Vh.160.V.126/2008/9.
jogosult:
név : Tolcsvai Márk Zoltán
szül. : 1978
a.név : Pusztai Zsuzsanna
cím : 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Hegyikristály utca 3. D2 ajtó

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49392/2008.04.17
törölő határozat: 63712/2008.07.21
Végrehajtási jog 1 200 000 FT, azaz egymillió-kétszázezer FT és járulékaik erejéig.
Török Tamás önálló bírósági végrehajtó (3530 Miskolc, Görgey A. u. 9. fsz./2.) Vh.Ügyszám: 160.V.146/2008/12.
jogosult:
név : Kiss Roland
szül. : 1972
a.név : Földvári Erzsébet
cím : 3554 BÜKKARANYOS Csalogány út 9

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 44539/2009.04.24
törölő határozat: 52636/2009.07.02
Végrehajtási jog 13 450 320 FT, azaz tizenhárommillió-négyezerötvenezer-háromszázhusz FT és járulékaik erejéig.
Ügyirat szám: 1516/1/2009.
jogosult:
név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15726016
cím : 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/106752/2022
2022.11.15

MÁLYI

Szektor : 61

Belterület 355/2 helyrajzi szám

3434 MÁLYI Széchenyi utca 355/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 343 (m2) törölő határozat: 59049/2008.06.18

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fi11.

alaprészlet adatai

ter. kat.jöv.
ha m2 k.Fi11

. Kivett beépítetlen terület

0

360

0.00

2. bejegyző határozat: 59049/2008.06.18

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 65197/2002.08.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 20051/1937.12.18

törölő határozat: 65197/2002.08.13

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szánadó Mihály

szül. : 1901

a.név : Hidvégi Mária

cím : 3434 MÁLYI Széchenyi utca 3

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 51464/2004.06.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 65197/2002.08.13

törölő határozat: 51464/2004.06.21

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nyerges Lajosné

sz.név: Szánadó Mária

szül. : 1921

a.név : Gonda Mária

cím : 3273 HALMAJUGRA Kossuth utca 112

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 51464/2004.06.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 65197/2002.08.13

törölő határozat: 51464/2004.06.21

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lovassy Lászlóné

sz.név: Szánadó Erzsébet

szül. : 1932

cím : 3500 MISKOLC Sibirik Miklós utca 15

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

TÉRKÉPMÁSOLAT



TÉRKÉP

Google Kiindulás: BorsodClean, Mályi, Fő u. 49, 3434 Cél: Fő u., Mályi, 3434 Autóval 240 m, 1 perc



BorsodClean

Mályi, Fő u. 49, 3434

- ↑ 1. Haladjon tovább dél felé itt: Fő u./3. út, Kossuth u./Széchenyi u. irányába
190 m
- ↩ 2. Forduljon balra
A cél balra lesz
48 m

Fő u.

Mályi, 3434

Ezek az útvonalak csak tervezési célokat szolgálnak. Előfordulhat, hogy építkezések, közlekedési vagy időjárási körülmények, illetve egyéb okok miatt a valóság nem egyezik meg a térkép eredményeivel. Az útvonal tervezésekor legyen tekintettel ezekre az eshetőségekre is. Az út során vegye figyelembe az összes jelzőtáblát és tájékoztatót.