



1.

Mályi Község Önkormányzata
Polgármesterétől

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

Iktatószám: Ált/48-38/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. 02.10. napján tartandó rendkívüli nyílt ülésére

Döntés a Mályi belterület 181. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztést készítette:
Elfogadás módja:

Péchy Orsolya gazdálkodási o.v.
egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az a Tisztelt Képviselő-testület előtt is ismert, az 54/2021. (IV.19.) határozat alapján többször megkíséreltük értékesíteni – ingatlan forgalmazó bevonásával is - a Mályi 181. hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben a Mályi Vezér u. 16. sz. alatt található, ún. Kastélyt.

Az elmúlt télen az épület állaga tovább romlott, már nemcsak a földem van leszakadva, de a tető is károsodott, így az épület további sorsáról döntést kell hozni a Képviselő-testületnek, mielőtt az még súlyosabb károkat szenved el. A Kastély helyreállításra vonatkozó pályázattal kapcsolatos elképzeléseink sajnos nem voltak sikeresek, így egyelőre saját erőből kellene a halaszthatatlan állagmegóvó munkálatokat elvégezni.

Az elmúlt időszakban több érdeklődő is megnézte a Kastély épületét és volt olyan, aki vételi szándékát is jelezte. Amennyiben az önkormányzat fenntartja értékesítési szándékát, kérem, hogy annak megerősítéséről hozzon döntést, valamint az értékesítésre vonatkozó pályázati felhívást fogadja el!

Mályi, 2022. február 8.

Viszokai István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Döntés a Mályi belterület 181. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Mályi Község Önkormányzata Képviselő-testülete fenntartja a Mályi belterület 181. hrsz-ú, természetben a Mályi Vezér u. 16. szám alatt található ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékát.
2. A Képviselő-testület - a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. (Hausel László ingatlanvagyon-értékelő) által készített ingatlanforgalmi értékbecslése alapján – az 1. pont szerinti ingatlan legalacsonyabb értékesítési árát 35.000.000 Ft (adómentes) összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület a pályázati felhívást a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Mályi Község Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet
Mályi 181. hrsz-ú, Vezér u. 16. sz. alatti ingatlan értékesítésére**

Pályázat kiíró szerv neve, címe:

Mályi Község Önkormányzata, 3434 Mályi, Széchenyi u. 4.

A pályázat célja:

A Mályi 181. hrsz-ú, természetben a Mályi Vezér u. 16. sz. alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 6.596 m² területű ingatlan értékesítése.

A pályázati feltételek:

A pályázati feltételekre vonatkozóan az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet előírásai alkalmazandók.

Az ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. alapján a Magyar Államnak elővásárlási joga áll fenn.

A pályázót terheli a szerződéskötéssel és az adás-vétel ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos minden költség.

A pályázati kötöttség időtartama a pályázat benyújtási határidejét követő 60 nap.

Szerződéskötés:

A pályázat nyertese vállalja az adás-vételi szerződés megkötését a pályázat eredményhirdetését követő 15 napon belül.

Az legalacsonyabb ajánlati ár összege:

35.000.000 Ft

A pályázati biztosíték kikötése:

A pályázónak a pályázattal érintett ingatlan ajánlati minimum értéke 10 %-ának megfelelő összeget, azaz 3.500.000 Ft-ot pályázati biztosítékként be kell fizetnie az önkormányzat számlaszámára: 55100320-12331697 és a befizetést bizonylattal igazolnia. A pályázaton nem nyert pályázó részére a pályázati biztosíték összegét az Önkormányzat az eredményhirdetést követő 8 napon belül visszafizeti. A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a szerződést határidőben nem köti meg vagy eláll a nyertes ajánlattevő a szerződéstől, a pályázati biztosítékként befizetett összeg nem jár vissza, azt a pályázat kiírója, mint szerződés megkötésére esetre járó kötbért köti ki.

Az ingatlanra vonatkozó főbb információk:

Az ingatlan a Mályi település központjától kb. 1 km távolságra, ÉK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A telek formája szabálytalan sokszög, 6.596 m² alapterületű. Az ingatlan aszfaltos úton közvetlenül megközelíthető.

Az épület az 1900-as években épült, hagyományos falazatú, szabadon álló, földszintes elrendezésű. felújítandó állapotú, teljes közműves.

Az épület rossz, elavult állapotú, de a 2021. februárban készült statikai szakvélemény szerint az épület teljes elbontása indokolatlan a tetőszerkezet és a földszint feletti födémek újraépítése esetén, kifogástalan műszaki színvonalú épület jöhet létre, amelyben – a nagyméretű termei miatt – közösségi funkció is helyet kaphat. Az épület teljes felújítása gazdaságosan megvalósítható.

Az épület gépészete gyenge, illetve hiányos. Az épületen lévő nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hővédelmet, állapotuk felújítandó. Az épület redukált alapterülete pincével együtt 384 m².

Az ingatlan birtokba adása a vételár kiegyenlítését követő 8 napon belül történik.

Írásbeli pályázat beérkezésének határideje, módja:

2022. február 22. 16:00 óra, elektronikus úton a hivatal@malyi.hu email címre, vagy a Polgármesteri Hivatal címére személyesen (3434 Mályi, Széchenyi u. 4.), vagy e-papíron Mályi Község Önkormányzatának címezve.

Pályázat elbírálásának határideje:

2022. február 23.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

Az ajánlattevő nevét, címét/székhelyét;

Ajánlattal érintett ingatlan megjelölését;

Ajánlati árat;

Az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:

- a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- az általa vállalt kötelezettségek teljesítésére,
- nem természetes személy pályázó esetén az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerint átlátható szervezetnek minősül,
- arról, hogy a pályázatában foglaltak mely része üzleti titok,
- arról, hogy hozzájárul a többi ajánlattevővel közös pályázati versenytárgyalás lebonyolításához.

Gazdálkodó szervezet pályázó esetén csatolandó 30 napnál nem régebbi cégkivonata, képviseletre jogosult aláírási címpéldánya;

A pályázati biztosíték megfizetésének bizonylata.

Pályázat típusa:

Egy vagy kétfordulós ajánlati eljárás, melyben ingatlanonként, a legmagasabb ajánlati árat adó pályázó kerül az eljárás nyerteseként megjelölésre.

Amennyiben több érvényes pályázat tartalmaz azonos, legmagasabb összegű ajánlatot, úgy a legkedvezőbb ajánlat a benyújtott pályázatok alapján nem állapítható meg, az eljárás licittárgyaláson folytatódik.

Licittárgyalás:

A licittárgyalás helye, időpontja: Mályi Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme (3434 Mályi, Széchenyi u. 4.) 2022. február 23. szerda 10.00

A licittárgyalásra az érvényes ajánlatot tevők kapnak meghívást. A versenytárgyaláson az ajánlattevők az első fordulóban tett írásos ajánlatuknál alacsonyabb összegű ajánlatot nem tehetnek. A licittárgyaláson a képviseletre való jogosultságot, vagy a képviseletre jogosult meghatalmazását igazolni szükséges.

A pályázatra vonatkozó további kérdések feltevésének, valamint a válaszok megadásának módja:

A pályázati kiírással, az érintett ingatlanokkal kapcsolatos tájékoztatás, megtekintésre való időpont a gazdalkodas@malyi.hu e-mail címen kérhető.

Kiíró fenntartja jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést, és ily módon – akár indoklás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

Mályi, 2022. február 14.









Ingatlan címe:	3434 Mályi, Vezér u. 16.
Helyrajzi szám:	181
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Tartalom

AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT 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
4.1 A FELÉPÍTMÉNY ISMERTETÉSE	9
4.2 AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI.....	9
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA.....	10
4.4 HELYISÉGEK FELSOROLÁSA.....	10
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	11
5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER	11
5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....	12
5.3 KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	12
6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....	13
6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	13
6.2. KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....	14
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	16
FOTÓMELLÉKLET	17
TULAJDONI LAP	19
TÉRKÉPMÁSOLAT.....	20
ALAPRAJZ.....	21
TÉRKÉP	22

AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT 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, Vezér u. 16. 181 hrsz.	Értékelt hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2022.02.09
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László	Jogosultság igazolása:	FTL 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2022.02.09	Jelenlegi készütség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	értékesítési irányárhoz	Az értékelő jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:		Dátuma:	
Együttesen értékelte ingatlanok száma : (db/funkció):	1/lakóház	Díjtáblázat szerinti ingatlan kategória:	lakó

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

T. lap kelte:		2022.02.09	Tulajdoni lap szerinti cím:	3434 Mályi, Vezér u. 16.		Az ingatlan fekvése:	belterület	
hrsz		Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelte ingatlan (rész) tulajdonosa		tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
181		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	6 596	Mályi Község Önkormányzata		1/1	4	nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, 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. Természetbeni cím: 3434 Mályi, Vezér u. 16.				
Bejegyzett jogok jelzése:		1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok,vezetékjog,bányaszolgalm, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. kerelbiztosítéki és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/misszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. haszonélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb						

Az értékelte ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelte) funkció:	használaton kívüli épület	Az ingatlan "főtípusa"/ és "altípusa":	lakó	Hasznosíthatóság:	a szemle során információt nem kaptunk
--	---------------------------	--	------	-------------------	--

Nem lakó ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	6 596	felépítmények száma (db):	1 db
	terület t/lap szerint albe-tét és önálló épület esetén (m2):		szintek száma:	földszint
	összes bruttó alapterület (m2):	462	építési övezet:	Vt
	összes nettó alapterület (m2):	402	közművek (mért/saját) klépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	víz, villany, gáz, csatorna
	pince (lérszint alatti m2):	18	egyéb ellátottság:	
	földszint (m2):	0	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:	
	emelet (ek) (m2):	0		
	tetőtér (m2):	0		
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):	420	további lényeges adat:	

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Az értékelte ingatlan Mályi település központjától kb. 1 km távolságra, ÉK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A telek formája szabálytalan sokszög, 6596 m2 alapterületű. A környezetben eltérő építési idejű, különböző típusú ingatlanok találhatók. Megközelítése a 3-as számú főútról ÉK-i irányba lekanyarodva a Vezér utcáról aszfaltozott úton közvetlenül lehetséges. Az utca burkolata aszfalt. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 650 m-re található.

Az épület rossz, avult állapotú, de a 2021 februárjában elkészített statikai szakvélemény szerint:

Az épület teljes elbontása indokoltan a tetőszerkezet és a földszint feletti födémek újjáépítése esetén, kifogástalan műszaki színvonalú épület jöhet létre, amelyben —a nagyméretű teremi miatt— közösségi funkciók is helyet kaphatnak. Az épület teljes felújítása gazdaságosan megvalósítható.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott fő módszer	eredménye:	35 100 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költség alapú módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye:	35 000 000 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény Ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENLÉGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:	86 400 000 Ft	PIACI ÉRTÉK:	35 060 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	51 800 000 Ft	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	26 300 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:	25%
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:	8%	Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítés költségei):	10%	Egyéb adatok megbízhatatlansága:	2%
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	nehéz (erős túlkínálat)	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 és a hozamszámításon alapuló értéket 60-40%-os súlyozással vettük figyelembe.	
Telek piaci forgalmi értéke:	25 800 000 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).
		44 526 200 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 feltüntetetttel, vagy van lakcím igazolás		
nem	nem esetén indokolás:	Természetbeni cím: 2310 Szigetszentmiklós Csepeli út 22	
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a Ingatlannyilvántartásban feltüntetetttel		
igen	nem esetén indokolás:		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelte épület(ek), építvány(ek) egyértelműen megegyez(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembelhelyezési/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 meghaladón is.			
Az értékelés kelte:		2022.02.09	

Értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 Mályi, Vezér u. 16., 181 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.

Forgalmi értéke a 2022. február 09. határnapon:

35.000.000, - Ft, azaz harmincötmillió 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, 22 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt az 4. 5. oldalon és a 16. 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 valóságosságáért 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 térítésmentes 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 találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2022. február 09.


HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	<i>Mályi Község Önkormányzata</i>
Megbízó címe:	<i>3434 Mályi, Széchenyi u. 4.</i>
Megbízott:	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László</i>
Megbízott címe:	<i>3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.</i>
Megbízás tárgya:	<i>3434 Mályi, Vezér u. 16., 181 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.</i>

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

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 ➤ költségalapú értékelési módszer
Helyszíni szemle időpontja:	➤ 2022.02.09.
Téma felelőse:	➤ Hausel László

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

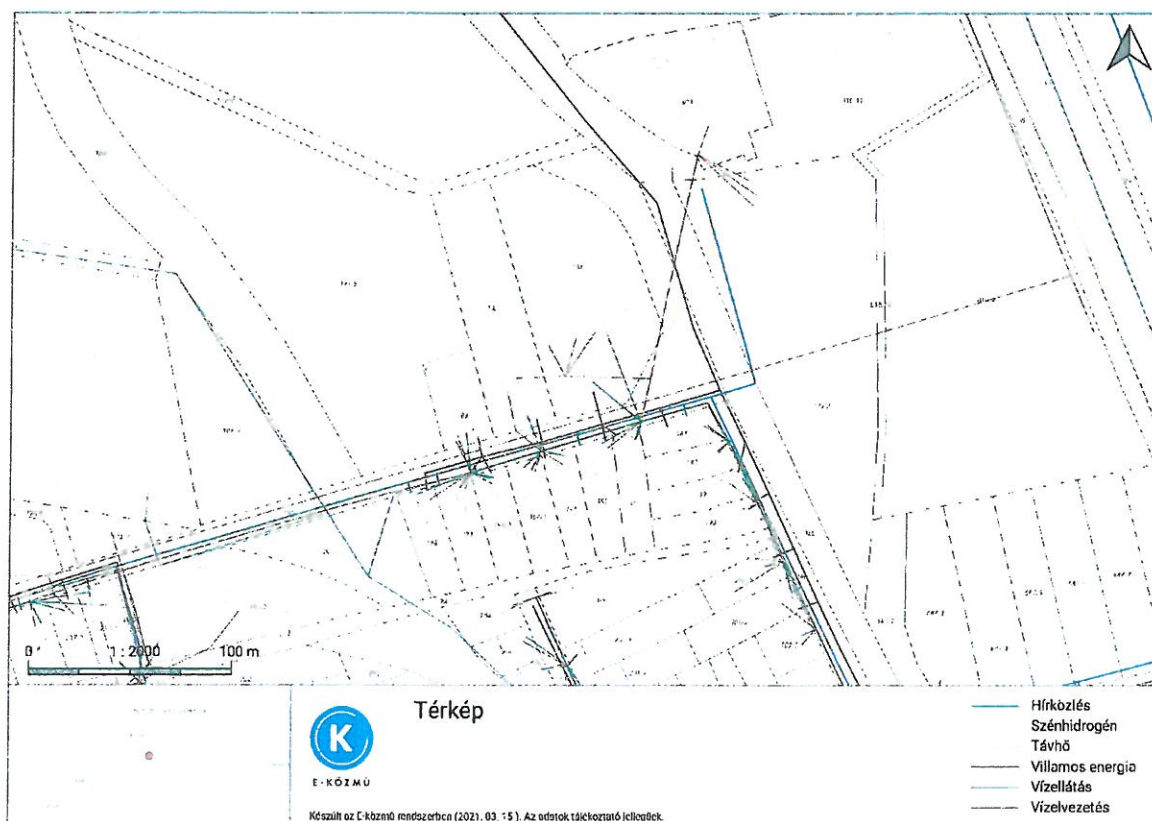
3. 2 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Vt 1.5 – Településközpont vegyes terület
Formája:	Szabálytalan sokszög
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1 km távolságra, ÉK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.
Környezete:	A környező ingatlanok eltérő építési idejű, különböző típusú ingatlanok.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról ÉK-i irányba lekanyarodva a Vezér utcáról aszfaltozott úton közvetlenül lehetséges.
Tömegközlekedési kapcsolat:	A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 650 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Aszfalt.
Infrastruktúra:	A területen az infrastrukturális ellátottság jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	A telek sík, ÉNy-DK hossztengetyű.
Kerítés az utcafronton:	Részben
Kerítés a többi telekhatáron:	Részben
Telken található növényzet:	füves, gyomos, konyhakert, fás cserjés
Parkolás:	Az utcán, telken
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	+ többféle hasznosíthatóság - avult elhanyagolt felépítmény

Közművek:

Vízellátás	van
Villamos energia	van
Szénhidrogén (Gáz)	van, mérőóra leszerelve
Vízvezetés	van



4. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3434 Mályi, Vezér u. 16.
Helyrajzi szám:	181
Helye:	Mályi, belterület
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Használata a valóságban:	lakóház
Tulajdoni viszonya:	Saját tulajdon
Tulajdonos:	Önkormányzat Mályi 1/1
Az ingatlan alapterülete:	6596 m ²
Felépítmény alapterülete:	385 m ²
Széljegyek:	Nincs
Terhek, jogok:	Van, ÉMÁSZ vezetékjog, 102 m ² -t érint

4.1 A FELÉPÍTMÉNY ISMERTETÉSE

3434 Mályi, Vezér u. 16.			
Építés éve:	1900 -as évek		
Felépítmény alapterülete:	384 m ²		
Funkció:	Lakóház, kúria		
Beépítési mód:	Szabadon álló		
Építési módja:	Hagyományos		
Épület tagolódása:	Földszint		
Alapozás:	Sávalap, feltehetően habarcsba rakott kő		
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Nem valószínűsíthető		
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla		
Válaszfalak anyaga:	Tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fa gerenda		
Tető formája:	Kontyolt nyeregtető		
Tető szerkezete, fedése:	Fa szerkezetű, égetett agyagcserép héjazattal.		
Homlokzat burkolata:	Az épület homlokzati burkolata: vakolt, kőporos		
Épület állapota:	Az épület rossz, avult állapotú, de a 2021 februárjában elkészített statikai szakvélemény szerint: Az épület teljes elbontása indokolatlan a tetőszerkezet és a földszint feletti födémelek újraépítése esetén, kifogástalan műszaki színvonalú épület jöhet létre, amelyben —a nagyméretű termei miatt— közösségi funkciók is helyet kaphatnak. Az épület teljes felújítása gazdaságosan megvalósítható.		
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein, falain, vizesedés nyomait, vakolat leválást láttam.		
Épület műszaki állapota:	Az épület gépészete gyenge, illetve hiányos. Az épületen lévő nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hővédelmet, állapotuk felújítandó.		

4.2 AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI

Bejárata:	Az épületbe a bejutás bármelyik homlokzaton lévő bejárati ajtón keresztül lehetséges, bár a bejáratokon megközelíthető helyiségek nem átjárhatóak.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa, kapcsolt gerébtokos ablakok, rossz állapotúak.
Fűtés, használati meleg víz:	Az épület fűtése nem megoldott. A használati melegvíz előállítása nem biztosított.
Helyiségek:	Az értékelt ingatlanban található helyiségeket a mellékelt alaprajz tartalmazza. Megjegyzendő, hogy az összes helyiségbe a bejutás nem volt megoldott a lakatok elrozsdásodása miatt.
Megjegyzés:	Az értékelt ingatlan jó állapotú.
Az ingatlan belső leírása, állapota:	A felépítmény, belső helyiségek állapota általánosan felújítandó, de a kialakítása miatt variálhatóságot tesz lehetővé. Összbenyomás: felújítandó.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1 km távolságra, ÉK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A telek formája szabálytalan sokszög, 6596 m² alapterületű. A környezetében eltérő építési idejű, különböző típusú ingatlanok találhatók. Megközelítése a 3-as számú főútról ÉK-i irányba lekanyarodva a Vezér utcáról aszfaltozott úton közvetlenül lehetséges. Az utca burkolata aszfalt. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 650 m-re található.

Az épület rossz, avult állapotú, de a 2021 februárjában elkészített statikai szakvélemény szerint:

Az épület teljes elbontása indokolatlan a tetőszerkezet és a földszint feletti födémek újraépítése esetén, kifogástalan műszaki színvonalú épület jöhet létre, amelyben —a nagyméretű termei miatt— közösségi funkciók is helyet kaphatnak. Az épület teljes felújítása gazdaságosan megvalósítható.

Az épület gépészete gyenge, illetve hiányos. Az épületen lévő nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet, állapotuk felújítandó.

Az értékelt ingatlan helyiségeit a mellékletben található alaprajz tartalmazza. Megjegyzendő, hogy az összes helyiségbe a bejutás nem volt megoldott a lakatok elrozsdásodása miatt.

4.4 HELYISÉGEK FELSOROLÁSA

Helyiségek megnevezése		Alapterület (m ²)	Kor. tényező (%)	Redukált alapterület (m ²)
1	Konyha	19,6	100	19,6
2	Szoba	28,05	100	28,05
3	Szoba	48,15	100	48,15
4	Szoba	23,65	100	23,65
5	Szoba	9,82	100	9,82
6	Szoba	27,30	100	27,30
7	Szoba	30,00	100	30,00
8	Szoba	38,70	100	38,70
9	Előtér	26,42	100	26,42
10	Közlekedő	13,73	100	13,73
11	Közlekedő	6,90	100	6,90
12	Terasz	19,08	100	19,08
13	Szoba	15,70	100	15,70
14	Előtér	5,50	100	5,50
15	Tároló	5,17	100	5,17
16	Szoba	16,00	100	16,00
17	WC	3,23	100	3,23
18	Padf.	4,24	100	4,24
19	Szoba	24,8	100	24,8
20	Pince	36	50	18
Alapterület összesen:		402,04		384,04
Redukált alapterület:				384

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 újraelállítási (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 ingatlanéhoz. 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 hozamellví 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 újrateltemtésének költségeit kell előíranyozni, 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 költségápon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Az értékelendő ingatlan: 3434 Mályi, Vezér u. 16.

Helyrajzi szám: 181

A felépítmény alapterülete: 384 m²

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	3434 Mályi, Vezér u. 16. 181 hrsz.	Miskolc	Urajban	Tibolddaróc
Felépítmény tagolása:	pince+fszt	földszint+tt	földszint+pince	földszint
Jelleg, funkció:	lakóház, kúria	lakóház, kúria	lakóház, kúria	lakóház, kúria
Építés éve:	1950	1900	-	-1950
Adat forrása:		ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32533687	125772757	31898864
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		49 900 000	20 000 000	17 800 000
telekméret (m ²)	6 596	4 392	3 600	3 533
redukált alapterület (m ²)	384	350	400	347
fajlagos ár (Ft/m ²)		142 571	50 000	51 297
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		114 057	40 000	41 037

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb 0,65	kedvezőtlenebb 1,30	kedvezőtlenebb 1,30
telekméret (m ²)	6 596	kisebb 1,30	kisebb 1,49	kisebb 1,58
alapterület	384	kisebb 0,99	nagyobb 1,00	kisebb 0,99
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1950	1900 1,00	1800 1,20	1925 1,00
közművek	összközmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	belterület VI	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi viszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		95 910	93 188	83 896
SÜLYOZÁS		40%	30%	30%
számítás alapját képező terület (m ²)	384			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	91 489			
becsült érték (Ft)	35 135 513			
Becsült érték kerekítve (Ft)	35 100 000			

6.2. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az értékelendő ingatlan: 3434 Mályi, Vezér u. 16.

Helyrajzi szám: 181

A felépítmény alapterülete: 384 m²

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Mályi, Deák Ferenc utca	Mályi	Mályi ipari terület
Környezete:	lakó	lakó	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:		beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt	Vt	Vt	Gks
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	megveszlek.hu
Adat azonosítója:		31620453	31832624	58567536
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		5 000 000	15 000 000	26 500 000
telekméret (m ²)	6 596	1 500	12 675	8 800
fajlagos ár (Ft/m ²)		3 333	1 183	3 011
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		2 667	947	2 409
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,30	hasonló 1,00
terület (m ²)	6 596	kisebb 0,90	nagyobb 1,12	nagyobb 1,04
közművek	össz. közmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Vt	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,30	kedvezőtlenebb 1,30
útviszonyok		kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20
alak, forma, oszthatóság		kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,97
megközelíthetőség		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20
bontandó felépítmény	nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
környezet		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 161	2 946	5 481
SÚLYOZÁS		35%	30%	35%
telek területe (m ²)	6 596			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	3 908			
becsült érték (Ft)	25 780 412			
becsült érték kerekítve (Ft)	25 800 000			

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:						
épület, építmény, építményrész stb.	1	LAKÓHÁZ	2	ÜZEMCSARNOK	3	GÉPTÁROLÓ
a felépítmény pótlási költsége	600 000 Ft/m ²		0 Ft/m ²		0 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	462 m ²		0 m ²		0 m ²	
fizikai avultság	80%		0%		0%	
funkcionális avultság szorzószáma	70%		0%		0%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%		0%		0%	
piaci helyzet miatt módosító tényező	55%		0%		0%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	9 154 eFt		0 eFt		0 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 9 200 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 25 800 eFt + felépítmény értéke 9 200 eFt = 35 000 eFt

Fizikai avulás				
	Épület kora	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)	(a+b)
1	71	7100	29	100
	Fizikai avulás: (x)		71	

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

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

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:

piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott
költség alapú módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett, valamint a költség alapú számítással megállapított értéket 60-40%-os súlyozással vettem figyelembe, mivel az ingatlan piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	35,10 MFt	súly: 60%	21,06 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,00 MFt	súly: 0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	35,00 MFt	súly: 40%	14,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **35,06 MFt**

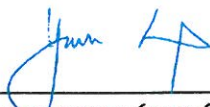
Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült forgalmi értéke:

35.000.000, - Ft, azaz harmincötmillió forint.

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) ALAPRAJZ
- 5.) TÉRKÉP

Miskolc, 2022. február 09.


HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET



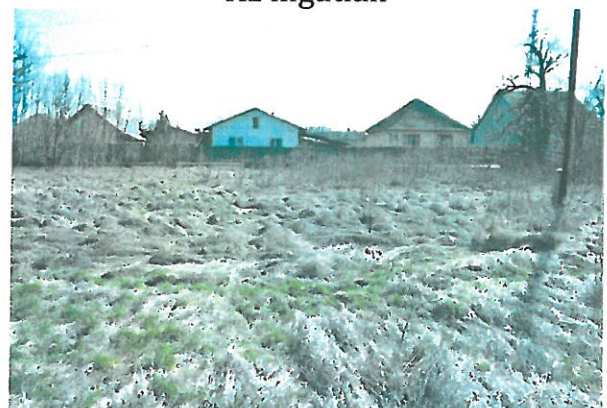
Az ingatlan megközelíthetősége



Az ingatlan



Környezet



Az előkert



A hátsókert



D-i. homlokzat



K-i homlokzat



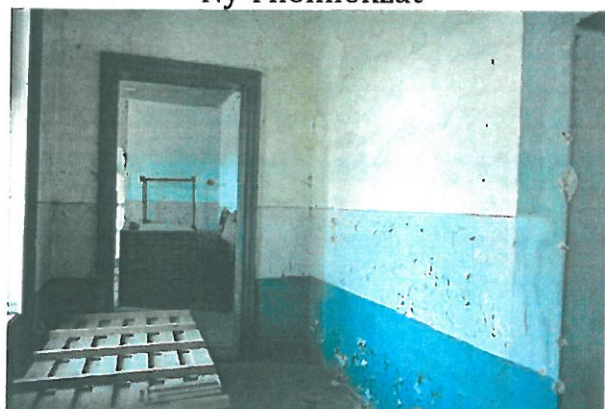
É-i homlokzat



Ny-i homlokzat



7, 8, Helyiségek



9, Előtér



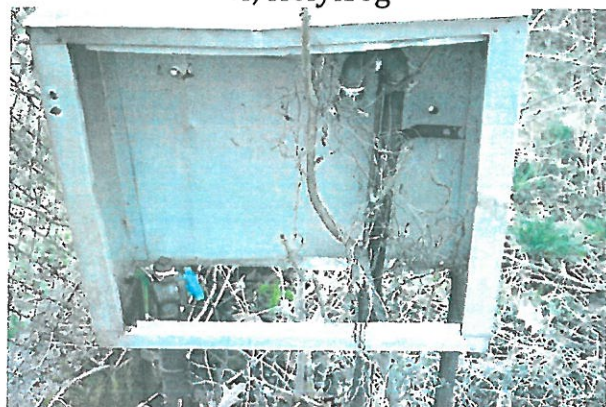
3, Helyiség



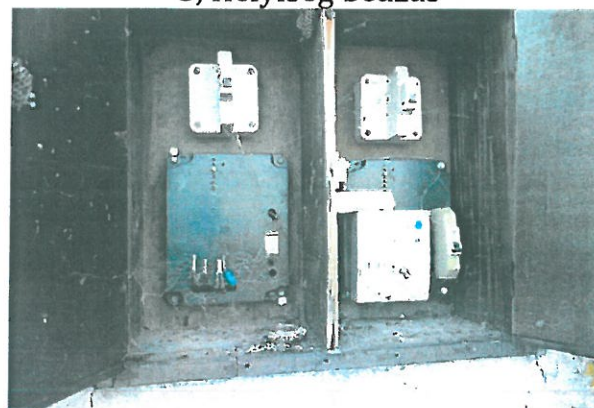
4, Helyiség



3, Helyiség beázás



Gázfogyasztás mérő helye



Villanyóra

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13954/2022

2022.02.09

MÁLYI

Szektor : 53

Belterület 181 helyrajzi szám

3434 MÁLYI Vezér utca 16.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alörztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

6596

0,00

2. bejegyző határozat: 59049/2008.06.18

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60669/2000.08.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.

törzsszám: 15726016

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 62538/2010.11.29

Vezetékjog

A VM-267/2010. engedély számú (7757) PELSŐBOLCA-MÁLYI DÉL CORA 35kV. számú vezeték az

ingatlan területéből 40 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 64032/2012.10.26

Vezetékjog

A VM-704/2012. engedély számú (21099) MÁLYI 0,4 kV-os l.sz. vezetékrendszere az ingatlan

területéből 62 m²-t érint. (FM. 946/2012.).

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

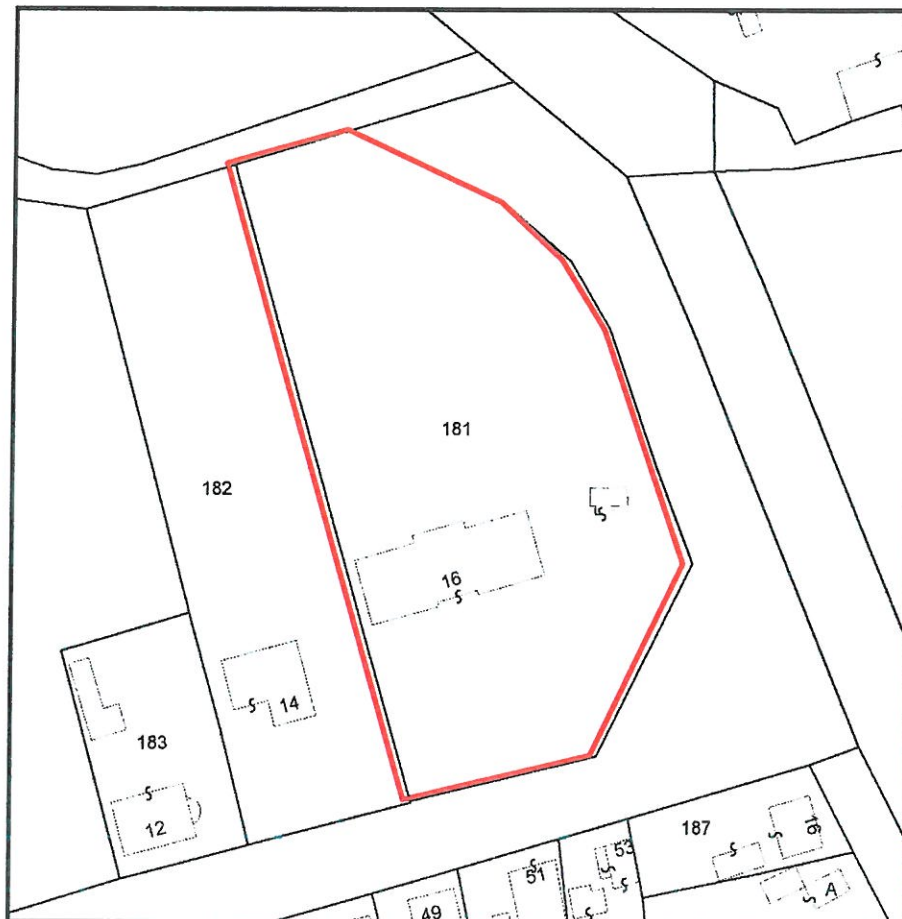
2021.03.09 09:43:26

Helyrajzi szám: MÁLYI belterület 181

Megrendelés szám: 7/907/2021

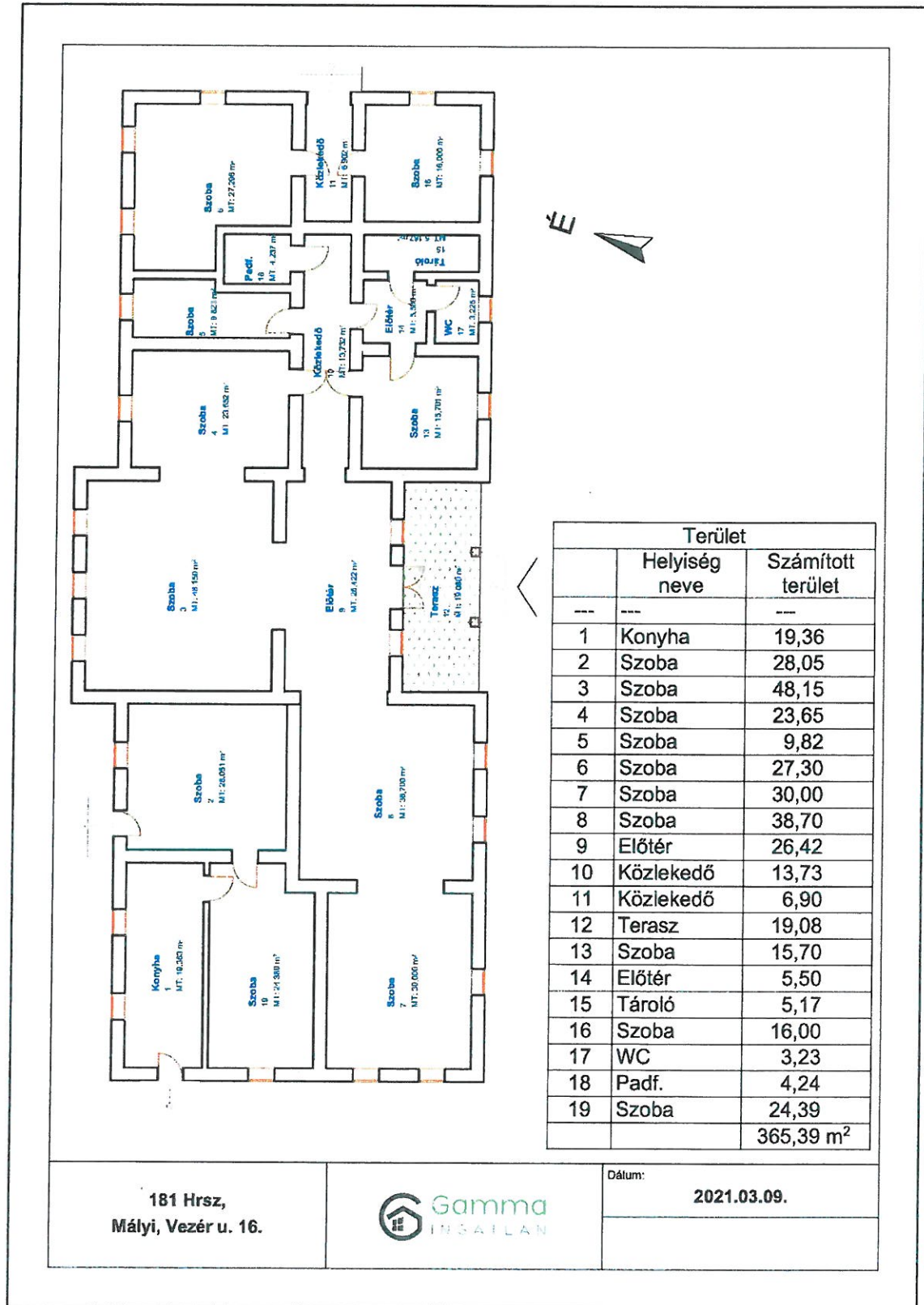
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 37189180002021



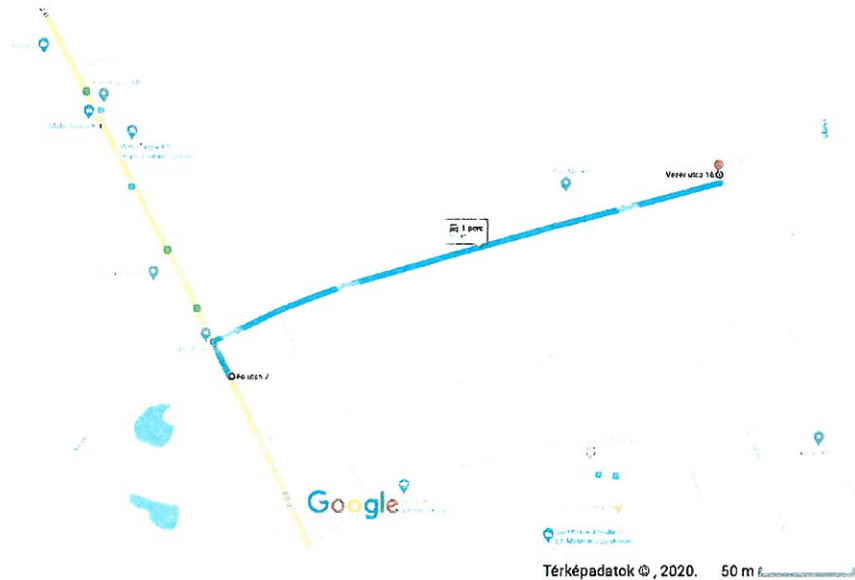
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZ



TÉRKÉP

Google Kiindulás: Fő u. 7, Mályi, 3434 Cél: Mályi, Vezér u. 16, 3434 Autóval 800 m, 1 perc



Fő u. 7

3434

- ↑ 1. Haladjon tovább északnyugat felé itt: Fő u./3. út, Vezér u. irányába

56 m

- ↘ 2. Forduljon jobbra, a következő útra: Vezér u.

● A cél balra lesz

750 m

Vezér u. 16

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 útvonaltervezések során vegye figyelembe az összes jelzőtáblát és tájékoztatót.