



**Mályi Község Önkormányzata
Polgármesterétől**

cím: 3434 Mályi, Széchenyi u. 4., email: polgarmester@malyi.hu
tel: 46/529-122; 30/719-55-07; honlap: www.malyi.hu

Iktatószám: *Alt. 167-83/2023*

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. május 30. napján tartandó
rendes nyílt ülésére**

Döntés a 3020/9 és a 3020/10 hrsz-ú építési telkek eladásáról

Előterjesztést készítette:
Előterjesztést véleményezte:
Elfogadás módja:

Polgáriné dr. Dsupin Dóra
Pénzügyi Bizottság
egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Ahogy az Önök előtt is ismert Mályi Község Önkormányzata 2020. évben sikeresen pályázott a Magyar Falu Program keretében meghirdetett, Építési telkek kialakítása, közművesítés – 2020 című, MFP-TKK/2020 kódszámú pályázati kiírásra.

A projekt keretében Mályi Község Önkormányzata a 100%-os tulajdonában álló 3 db (3020/8, 3020/9, 3020/10 hrsz) közművesítetlen építési telkek összközművesítését terveztük.

A pályázat benyújtása óta eltelt időben az építőipar egészében bekövetkezett drasztikus és gyors áremelkedés nehéz helyzetet teremtett önkormányzatunk számára.

Az eredeti tervek szerinti 3 db telek közművesítését vállaltuk az elnyert támogatási összegből de ezt nem tudtuk megvalósítani - saját forrás hiánya miatt - ezért az eredeti műszaki tartalom csökkentéséhez kértük a Miniszterelnökség hozzájárulását, amit 2022-ben megkaptunk. Tájékoztatom Önöket, hogy a jóváhagyott 2 telek vonatkozásában előre láthatólag június-júliusra befejeződik a közművesítés. Felkértük a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft-t, hogy készítsen értébecslést a közművesített telkekre vonatkozóan. Az értébecslések, az előterjesztés mellékletét képezik. A telkek ára egyenként 9.300.000 Ft + Áfa.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 32/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete szerint:

6. § (1) Az e rendeletben foglalt kivételekkel, az önkormányzat vagyonelemei feletti tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) A tulajdonos képviseletében a polgármester jár el.

9. § Az önkormányzati vagyont értékesíteni, hasznosítani - az e rendeletben foglalt kivételekkel - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

10. § (1) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha az értékesíteni vagy hasznosítani kívánt vagyonelem egyedi piaci értéke nem haladja meg az 1.000.000 Ft összeget.

11. § (1) Az önkormányzati vagyon értékesítésére vagy hasznosítására vonatkozó versenyeztetési felhívás nyilvános.

(2) A versenyeztetés történhet egy, vagy többfordulós írásbeli ajánlattételi felhívás, vagy egyfordulós licittárgyalási felhívás útján.

(3) A versenyeztetési eljárás részletes feltételeit és a nyertes ajánlattevő kiválasztásának módját a Képviselő-testület az értékesítésről vagy hasznosításról szóló döntésével egyidejűleg határozza meg.

(4) A versenyeztetésre vonatkozó felhívást legalább az önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

(5) A legalább 5.000.000 Ft piaci értékű ingatlanra vonatkozó versenyeztetési felhívást legalább egy, országosan elérhető ingatlanforgalmazással foglalkozó weboldalon, vagy egy országos napi, heti vagy havilapban is közzé kell tenni.

(6) Az írásbeli ajánlattételi felhívásnak tartalmaznia kell legalább az alábbiakat:

- a) a kiíró és a lebonyolító szerv megnevezését,
- b) a felhívás célját, jellegét, a fordulók számát,
- c) az eljárás tárgyát, főbb jellemzőit,
- d) az eljárásban mérvadó időpontokat,
- e) az ajánlattételre és az ajánlattevőre vonatkozó feltételeket,
- f) pályázati biztosíték megjelölését, összegét, rendelkezésre bocsátásának módját,
- g) az ajánlatok bontására és értékelésére vonatkozó információkat.

(7) A licittárgyalási felhívásnak tartalmazni kell legalább az alábbiakat:

- a) a kiíró és a lebonyolító szerv megnevezését,
- b) a felhívás célját, jellegét, a fordulók számát,
- c) az eljárás tárgyát, főbb jellemzőit,

- d) a licit induló összegét,
- e) az eljárásban mérvadó időpontokat,
- f) az ajánlattételre és az ajánlattevőre vonatkozó feltételeket,
- g) pályázati biztosíték megjelölését, összegét, rendelkezésre bocsátásának módját,
- h) a licittárgyalás eredményességének feltételeit.

12. § (1) Az önkormányzati vagyon értékesítésére a piaci értéke alatt versenyeztetést kiírni legalább két, eredménytelen versenyeztetési eljárást követően lehet.

(2) A piaci ár alatti értékesítés versenyeztetését lezáró döntést csak a Képviselő-testület hozhat.

13. § (1) Az ingatlanok piaci értéke meghatározása 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történik.

(2) Azon ingatlanok esetében, ahol 6 hónapnál nem régebbi adás-vételi szerződés vagy hagyaték átadó végzés tartalmazza az ingatlan értékét, az piaci érték ezen okiratok alapján is megállapíthatók.

A fentiek alapján kérem, hogy a közművesítési munkák befejezését követően írjuk ki a pályázatokat a mellékletek szerinti tartalommal.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Mályi, 2023. május 23.

Viszokai István s.k.
polgármester

Határozati Javaslat

Döntés a 3020/9 és a 3020/10 hrsz-ú építési telkek eladásáról

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

1. Mályi Község Önkormányzata értékesítésre kijelöli a Mályi 3020/9 (865 m²) és a 3020/10 (865 m²) hrsz-ú építési telkek (kivett beépítetlen terület) 1/1 tulajdoni hányadát, a Magyar Falu Program keretében meghirdetett, Építési telkek kialakítása, közművesítés – 2020 című, MFP-TKK/2020 kódszámú pályázatban vállaltaknak megfelelően.
2. A Képviselő-testület a pályázati felhívást a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja. A legalacsonyabb ajánlati árat - a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. (Hausel László ingatlanvagyon-értékelő) által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján - egyenként 9.300.000 Ft+ Áfa összegben határozza meg.
3. Felkéri a Jegyzőt a pályázati felhívások közzétételére.

Felelős : Polgármester

Határidő: azonnal

**Mályi Község Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet
Mályi 3020/9 kivett beépítetlen terület értékesítésére**

Pályázatot kiíró szerv neve, címe:

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

A pályázat célja:

A Mályi belterület, Mályi 3020/9 kivett beépítetlen terület elnevezésű 865 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 32/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet előírásai alkalmazandók.

Az ingatlanra vonatkozóan 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.

A legalacsonyabb ajánlati ár összege:

9.300.000 Ft + Áfa

A pályázati biztosíték kikötése:

A pályázónak a pályázattal érintett ingatlan, ajánlati minimum értéke 10 %-ának megfelelő összeget, azaz 930.000 Ft + Áfa-t 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 meghiúsulása esetére járó kötbért köti ki.

Az ingatlanra vonatkozó főbb információk:

Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakóházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület.

A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található.

A terület közelében az infrastrukturális ellátottság jó. A villamos hálózatot átépítették, ez azt jelenti, hogy a korábban a telek határon belüli trafó kikerült a telekhatáron kívülre, de ez még a tulajdoni lapon található szolgalmi jogban nem lett módosítva.

Pályázat benyújtásának határideje, módja:

2023. július 31. 16:00, elektronikus úton a hivatal@malyi.hu email címre, vagy a Polgármesteri Hivatal címére (3434 Mályi, Széchenyi u. 4.), vagy e-papíron Mályi Község Önkormányzatának címezve.

Pályázat elbírálásának határideje:

2023. augusztus 15.

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,

Gazdálkodó szervezet pályázó esetén csatolandó 30 napnál nem régebbi cégkivonata és a képviselőre jogosult aláírási címpéldánya.

Pályázat típusa:

Egyfordulós ajánlati eljárás, melyben a legmagasabb ajánlati árat adó pályázó kerül az eljárás nyerteseként megjelölésre.

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

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

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

**Mályi Község Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet
Mályi 3020/10 kivett beépítetlen terület értékesítésére**

Pályázatot kiíró szerv neve, címe:

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

A pályázat célja:

A Mályi belterület, Mályi 3020/10 hrsz-ú kivett beépítetlen terület elnevezésű 865 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 32/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet előírásai alkalmazandók.

Az ingatlanra vonatkozóan 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.

A legalacsonyabb ajánlati ár összege:

9.300.000 Ft + áfa Ft

A pályázati biztosíték kikötése:

A pályázónak a pályázattal érintett ingatlan, ajánlati minimum értéke 10 %-ának megfelelő összeget, azaz 930.000 Ft + Áfa-t 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 megghiúsulása esetére járó kötbért köti ki.

Az ingatlanra vonatkozó főbb információk:

Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakóházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület.

A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található.

A terület közelében az infrastrukturális ellátottság jó. A villamos hálózatot átépítették, ez azt jelenti, hogy a korábban a telek határon belüli trafó kikerült a telekhatáron kívülre, de ez még a tulajdoni lapon található szolgalmi jogban nem lett módosítva.

Pályázat benyújtásának határideje, módja:

2023. július 31. 16:00, elektronikus úton a hivatal@malyi.hu email címre, vagy a Polgármesteri Hivatal címére (3434 Mályi, Széchenyi u. 4.), vagy e-papíron Mályi Község Önkormányzatának címezve.

Pályázat elbírálásának határideje:

2023. augusztus 15.

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,

Gazdálkodó szervezet pályázó esetén csatolandó 30 napnál nem régebbi cégkivonata és a képviseletre jogosult aláírási címpéldánya.

Pályázat típusa:

Egyfordulós ajánlati eljárás, melyben a legmagasabb ajánlati árat adó pályázó kerül az eljárás nyerteseként megjelölésre.

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

A pályázati kiírással, az érintett ingatlanokkal kapcsolatos tájékoztatás, megtekintésre való időpont a hivatal@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.

Ingatlan címe:	3434 Mályi, belterület
Helyrajzi szám:	3020/9
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
3.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE	7
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	8
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 TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....	12
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	13
FOTÓMELLÉKLET	14
TULAJDONI LAP	15
TÉRKÉPMÁSOLAT	17
TÉRKÉP	18
IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ BEKÖTÉS TERV	19

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	Egyéb	Üzletfél neve:	Mályi Község Önkormányzata
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3534 Mályi, Rákóczi F. utca hrsz: 3020/9	Értékelt lhányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2023.05.10
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László, Takács Alán	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2023.05.04	Jelenlegi készütség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelő jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-
Együttesen értékelt ingatlanok száma: (db/funkció):	1/ Kivett beépítettlen terület	Ingatlankategória:	lakó

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

T. lap kelte:	2023.05.04	Tulajdoni lap szerinti cím:	3534 Mályi, belterület		Az ingatlan fekvése:	belterület
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
3020/9	Kivett beépítettlen terület	865	Mályi Község Önkormányzata	1/1	4	-
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) a 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, vezetékg. bányaszolgalm. 5. vagyonkezelő/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzőjog, 8. vételi jog, 9. elővászárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perjeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. hasznélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb				

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	Kivett beépítettlen terület	Az ingatlan "fő típusa"/ és "altípusa":	lakó	Hasznosítottág:	nem lakott/nem használt
Lakó ingatlan esetén (albetét, családi ház/sorház, valamint garázs, teremgarázs gk. beálló, tároló stb.)	telek/földrészlet területe (m2):	865	szintek száma:	0	
	terület t.lap szerint albetét és önálló épület esetén (m2):	865	garázs/gk tároló (m2):	0	
	Felépítmény összes nettó alapterület (m2):	0	tároló/mellék ép.(m2):	0	
	pince (főszint alatti m2):	0	építési övezet:	Vt—Település központi vegyes	
	földszint (m2):	0	komfort fokozat:	komfort nélküli	
	emelet (ek) (m2):	0	közművek (mérőszájt kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	Szénhidrogén (gáz) Villamos energia Vízellátás Vízvezetés (szennyvíz)	
	tetőtér (m2):	0	fűtési mód, melegvíz ellátás:	Nincs	
	összes hasznos lakó alapterület (m2):	0	egyéb ellátottság:	-	
	szobaszám:	0	további lényeges adat:	-	

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakóházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület.

A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található.

A terület közelében az infrastrukturális ellátottság jó. A villamos hálózatot átépítették, ez azt jelenti, hogy a korábban a telek határon belüli trafó kikerült a telekhatáron kívülre, de ez még a tulajdoni lapon található szolgalmi jogban nem lett módosítva.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	9 312 761 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:	9 313 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	-	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	7 000 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs díjszokont mértéke:	
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:		25%	
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítés költségei):		Piaci adatok megbízhatatlansága:	
8%		5%	
Az ingatlan várható értékeltartás/értékállósága:		Egyéb adatok megbízhatatlansága:	
inflációval egyező (stagnál)		4%	
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Indokolás: beazonosítható, önálló ingatlan	
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelte ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)		
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel: Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.			
Telek piaci forgalmi értéke:	9 312 761 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).
			11 827 510 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 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), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavétel/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/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 osztatlan közös tulajdon		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékelés készítője nyilatkozik, 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. Megbízó belső szabályzatának megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.			
Az értékelés keltje:		2023.05.10	

Közreműködő értékelő

Felelős értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 Mályi, belterület, 3020/9 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 2023. május 10. határnapon:

9.300.000, - Ft, azaz kilencmillió-háromszázezer 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 fenn.

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, 19 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 valóságosságáért semmilyen 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 kötelezhetők jelen tanulmányunk tértérsmentes újra írására.
- A jelentsben 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 találhatók 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 semmilyen 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, 2023. május 10.

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, belterület, 3020/9 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.

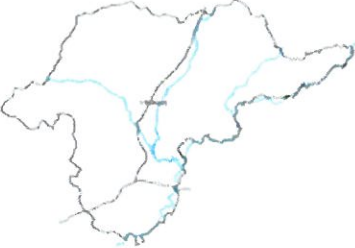
A megbízás célja:	fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Értékelt vagyonértékű jog:	tulajdonjog
Meghatározásra kerülő érték:	piaci forgalmi érték

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:	➤ 2023.05.04.
Téma felelőse:	➤ Hausel László, Takács Alán

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

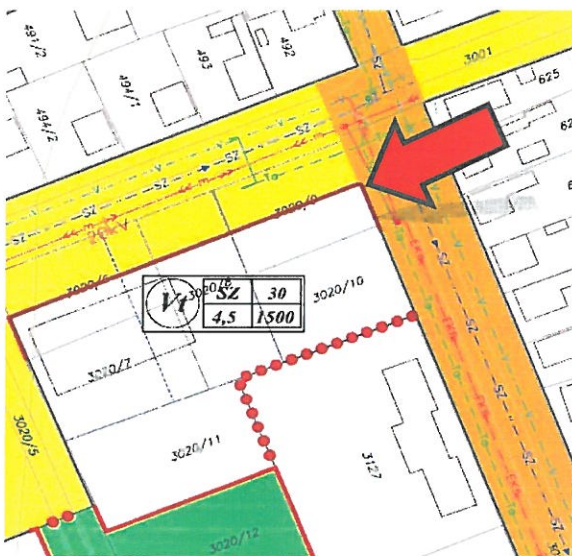
Borsod-Abaúj-Zemplén	Borsod-Abaúj-Zemplén megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt találkozik 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.

3.2. 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

4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Jogi adatok:		
Az ingatlan természetbeni címe:	3534 Mályi, Rákóczi F. utca	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	3534 Mályi, belterület	
Helyrajzi szám(ok):	3020/9	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett beépítettlen terület	
A telek területe:	865 m ²	
Bejegyzett tulajdonos(ok) tulajdoni hányad(uk):	Mályi Község Önkormányzata	tulajdoni hányad: 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet ill. egyéb terhek:	Vezetékjog, jogosult MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 178 m ² -t érint	

Elhelyezkedés:		Vt—Településközponti vegyes														
Övezeti besorolás:																
Lk - KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET Lke - KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET Lf - FALUSIS LAKÓTERÜLET VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET Kp KÖZPARK GksZ-KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET Gp - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET K - KÜLÖNLEGES TERÜLET V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET Ev - VÉDERDŐ TERÜLET KöU - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET																
1 3 4 2a;2b 5 6 SZABÁLYOZÁSI JEL <table><tr><td>1</td><td>TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2a</td><td>FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2b</td><td>ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL</td></tr><tr><td>3</td><td>BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>4</td><td>MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)</td></tr><tr><td>5</td><td>MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)</td></tr><tr><td>6</td><td>ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)</td></tr></table>		1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS	2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS	2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL	3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS	4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)	5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)	6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)	
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS															
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS															
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL															
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS															
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)															
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)															
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)															
Településen belüli elhelyezkedés:		Az értékelt ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.														
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:		Családi házak szomszédságában helyezkedik el. A környező ingatlanok eltérő építési idejű, különböző típusú lakóházak.														
Megközelíthetősége:		Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges.														
Közlekedési eszközök:		Személygépkocsi, helyi autóbusz, gyalogosan. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300m-re található.														
Határoló utca burkolata:		Aszfalt														
Infrastruktúra:		Kiépítve, illetve a kiépítés folyamatban														
Domborzat, lejtés, tájolás:		A telek sík, DNy-ÉK hossztengelelyű.														
Kerítés az utcafronton:		Nincs														
Kerítés a többi telekhatáron:		Nincs														
Telken található növényzet:		Gyep														
Parkolás:		Utcán														

Egyéb adatok:	
Bérlő:	Nincs
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	Nincs
Az ingatlan természetbeni hasznosítási formája:	Beépítettlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Építési telek
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	+ Könnyen elérhető, kiépített közművek -

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakóházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület.

A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található.

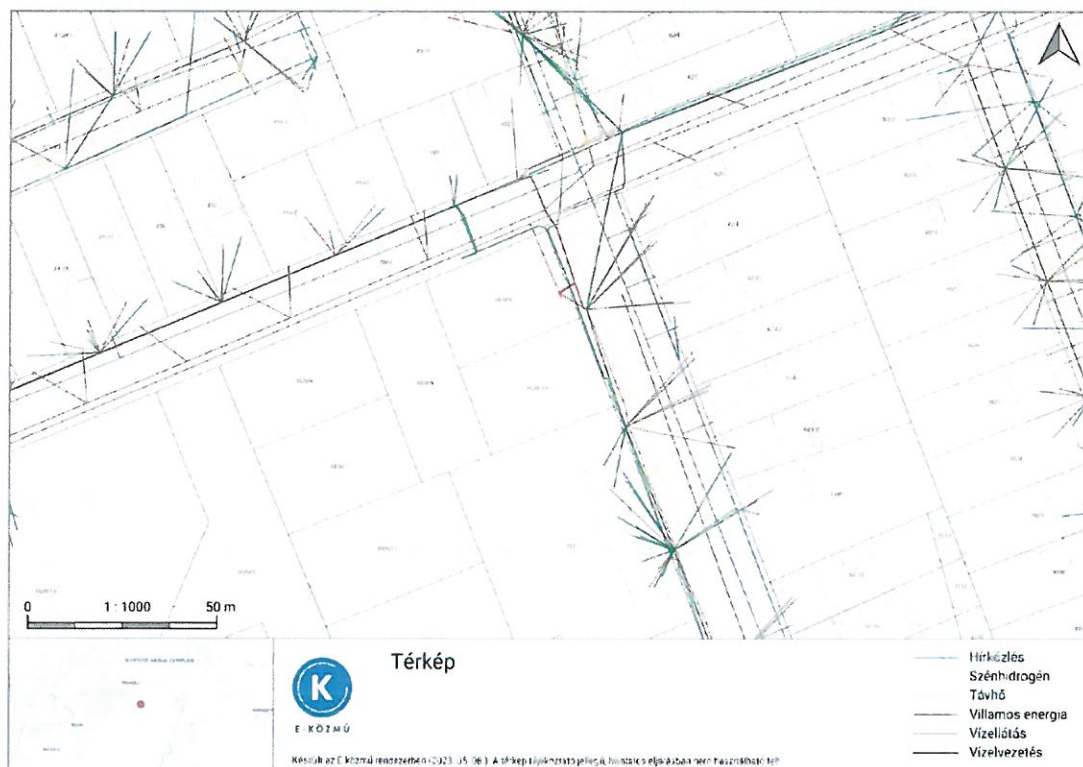
A terület közelében az infrastruktúráis ellátottság jó. A villamos hálózatot átépítették, ez azt jelenti, hogy a korábban a telek határon belüli trafó kikerült a telekhatáron kívülre, de ez még a tulajdoni lapon található szolgalmi jogban nem lett módosítva.

AZ INGATLAN (felépítmény) (I.)

ADATAI

Nincs felépítmény

Közművesítettség, infrastruktúra:	
Hírközlés	Utcában kiépítve
Szénhidrogén (gáz)	Telekhatáron belül kiépítve
Villamos energia	Utcában kiépítve
Vízellátás	Utcában kiépítve, telekhatáron belüli kivitelezés folyamatban
Vízvezetés (szennyvíz)	Utcában kiépítve, telekhatáron belüli kivitelezés folyamatban



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 földterület 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 (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 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 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 költségalapon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Osszehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Ossze-hasonlító - 1	Ossze-hasonlító - 2	Ossze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	3534 Mályi, Rákóczi F. utca hrsz: 3020/9	Mályi, Hóvirág utca	Mályi, Ibolya utca	Mályi, Irinyi utca
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	Kivett beépített terület	beépített terület	beépített terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	Vt—Településközponti vegyes	Lke	Lke	Lke
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		33545222	33538660	33356557
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	7 850 000	8 500 000
telekméret (m ²)	865	937	696	933
fajlagos ár (Ft/m ²)		12 700	11 279	9 110
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2023. május	2023. május	2023. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		11 430	10 151	8 199
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m ²)	865	nagyobb 1,03	kisebb 0,93	nagyobb 1,03
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útvíznyomok		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
felépítmény		nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		11 730	10 411	10 107
SÚLYOZÁS		35%	30%	35%
telek területe (m ²)	865			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	10 766			
becsült érték (Ft)	9 312 761			

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá 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:	9,313 MFt	súly:	100%	9,313 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt
Költség alapú érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,313 MFt**

Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült forgalmi értéke:

9.300.000, - Ft, azaz kilencmillió-háromszázezer forint.

Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	9 313 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	9 313 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	7 000 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	7 000 000

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP
- 5.) IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ BEKÖTÉS TERV

Miskolc, 2023. május 10.

Takács Alán
közreműködő értékelő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET



Az ingatlan megközelíthetősége



Az ingatlan



Az ingatlan



Gázcsanak, Transzormátor



Környezet

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírt

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37518/2023

2023.05.04

MÁLYI

Szektor: 53

Belterület 3020/9 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	

. Kivett beépítetlen terület	0	865	0.00		
		II. RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/2010.09.10 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 65396/2000.(10.10.) jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 60669/2000.(08.29.) jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 36403/2001.(02.19.) jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 52118/2003.(05.14.) jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 jogállás: tulajdonos név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4. törzsszám: 15726016					
		III. RÉSZ			

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/2010.09.10 Önálló «zövege» bejegyzés kialakítva a Mályi 3020/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából.FM:286/2010.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/2010.09.10 Vezetékjog A VM-160/2010. engedély számú (7732) NYÉKLÁDHÁZA ALÁLMOMÁS NYÉK-FELSŐZSOLCA 20kv. számú vezetékek az ingatlan területéből 168 m ² -t érint., Az 51535/2010.06.09. számú beadvány rangsorában. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64033/2012.10.26 Vezetékjog A VM-704/2012. engedély számú (21099) Mályi 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 10 m ² -t érint. (FM. 949/2012.). jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					

Folytatás a következő lapon

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37518/2023

2023.05.04

MÁLYI

Szektor: 53

Belterület

3020/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

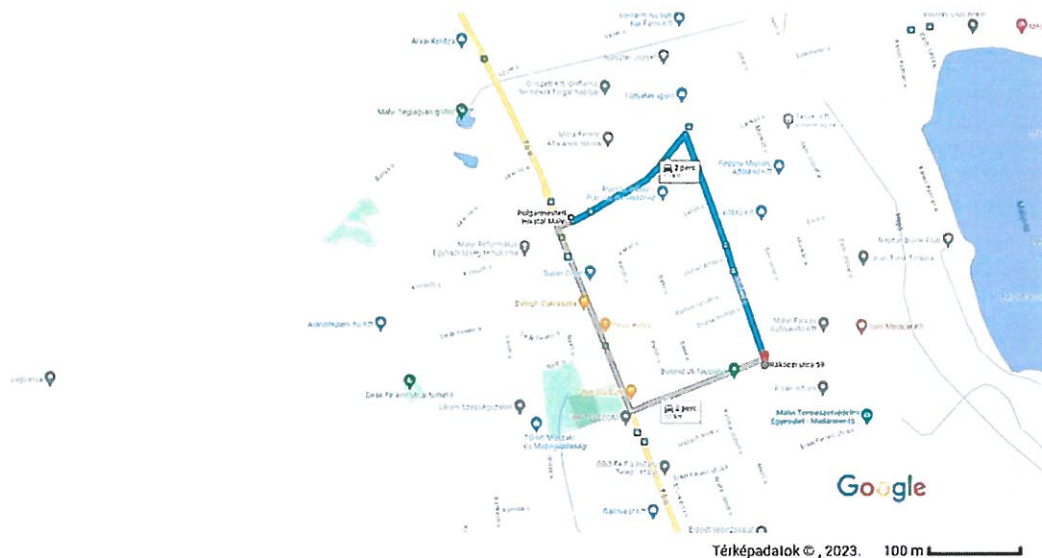
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉP



Kiindulás: Polgármesteri Hivatal Mályi, Mályi, Széchenyi u. 4, 3434 Cél: Rákóczi u. 59, Mályi, 3434 Autóval 1,1 km, 2 perc



Polgármesteri Hivatal Mályi
Mályi, Széchenyi u. 4, 3434

- ↑ 1. Haladjon tovább északkelet felé itt: Széchenyi u., Kürt u. irányába
400 m
- ➔ 2. Forduljon jobbra, a következő útra: Rákóczi u.
A cél jobbra lesz
700 m

Rákóczi u. 59
Mályi, 3434

Ingatlan címe:	3434 Mályi, belterület
Helyrajzi szám:	3020/10
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
3.2 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....	7
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	8
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 TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....	12
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	13
FOTÓMELLÉKLET	14
TULAJDONI LAP	15
TÉRKÉPMÁSOLAT	16
TÉRKÉP	17
IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ BEKÖTÉS TERV	18

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	Egyéb	Üzletfél neve:	Mályi Község Önkormányzata			
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-			
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3534 Mályi, Rákóczi F. utca hrsz: 3020/10	Értékelt Lhányszám:	1/1			
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2023.05.10			
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László, Takács Alán	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12			
A helyszíni szemle ideje:	2023.05.04	Jelenlegi készütség:	100%			
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelő jog:	tulajdonjog			
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-			
Együttesen értékelt ingatlanok száma: (db/funkció):	1/ Kivett beépítetlen terület	Ingatlan kategória:	lakó			
Tulajdoni lap adatai (az értékelő tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):						
T. lap kelte:	2023.05.04	Tulajdoni lap szerinti cím:	3534 Mályi, belterület	Az ingatlan fekvése:	belterület	
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelő ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegyzet:
3020/10	Kivett beépítetlen terület	865	Mályi Község Önkormányzata	1/1	4	-
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) a 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 5. vezetékgig. bányászati jog 6. vagyonkezelői/használati jog 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog 8. vételi jog 9. elővásárlási jog 10. elidegenítési és terhelési tilalom 11. építési korlátozás 12. építési tilalom 13. perjeljegyzés 14. végrehajtási jog 15. hasznélvezeti/özvegyi jog 16. Egyéb				
Az értékelő ingatlan(ok) jellemzői:						
Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	Kivett beépítetlen terület	Az ingatlan "fő típusa"/ és "altípusa":	lakó	Hasznosított:	nem lakot/nem használt	
Lakó ingatlan esetén (albetét, családi ház/sorház, valamint garázs, teremgarázs gk. beálló, tároló stb.)	telek/földrészlet területe (m2):	865	sztetek száma:	0		
	terület t. lap szerint albetét és önálló épület esetén (m2):	865	garázs/gk tároló (m2):	0		
	Felépítmény összes nettó alapterület (m2):	0	tároló/mellék ép.(m2):	0		
	pince (térstint alatti m2):	0	építési övezet:	Vt—Település központi vegyes		
	földstint (m2):	0	komfort fokozat:	komfort nélküli		
	emelet (ek) (m2):	0	közművek (mértsaját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	Szénhidrogén (gáz) Villamos energia Vízellátás Vízvezetés (szennyvíz)		
	tetőtér (m2):	0	fűtési mód, melegvíz ellátás:	Nincs		
	összes hasznos lakó alapterület (m2):	0	egyéb ellátottság:	-		
	szobaszám:	0	további lényeges adat:	-		
Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:						
Az értékelő ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakoházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található. A terület közelében az infrastrukturális ellátottság jó.						

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	9 312 761 Ft
hozamszámításra alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költség alapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENELGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:	-	PIACI ÉRTÉK:	9 313 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	-	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	7 000 000 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:	8%	Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állammegőrzés, értékesítés költségei):	8%	Egyéb adatok megbízhatatlansága:	4%
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (klegyensúlyozott 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: Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értéket leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.			
Telek piaci forgalmi értéke:	9 312 761 Ft	Számveteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számveteli 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).
		11 827 510 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 feltüntetetttel, vagy van lakcím igazolás		
igen	nem esetén indokolás:		
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetetttel		
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/üzembe helyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indokolás: nem bocsátották 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 osztatlan közös tulajdon		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezetnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékbecsülés készítője nyilatkozom, 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. Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.			
Az értékelés kelte:		2023.05.10	

Közreműködő értékelő

Felelős értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 Mályi, belterület, 3020/10 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 2023. május 10. határnapon:

9.300.000, - Ft, azaz kilencmillió-háromszázezer 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 fenn. 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, 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 kötelezhetők 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 hasznát, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonerőtelő 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 találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2023. május 10.

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, belterület, 3020/10 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:	➤ 2023.05.04.
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.

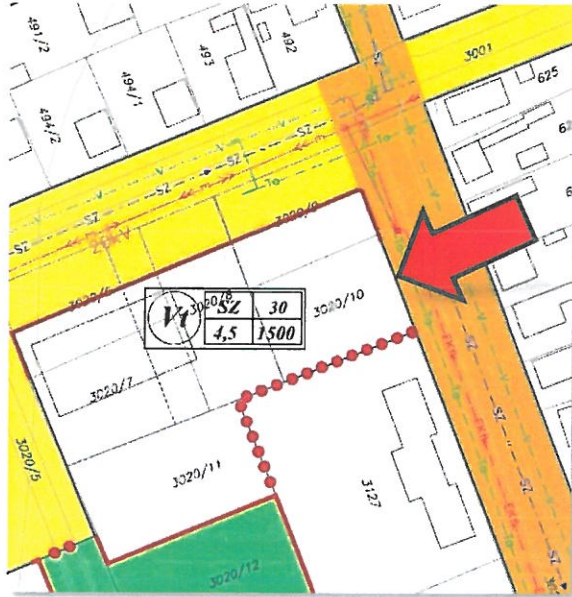


3.2 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

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

4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Jogi adatok:		
Az ingatlan természetbeni címe:	3534 Mályi, Rákóczi F. utca	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	3534 Mályi, belterület	
Helyrajzi szám(ok):	3020/10	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett beépített terület	
A telek területe:	865m ²	
Bejegyzett tulajdonos(ok) tulajdoni hányad(uk):	Mályi Község Önkormányzata	tulajdoni hányad: 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet ill. egyéb terhek:	Vezetékjog, jogosult MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 1 m ² -t érint	

Elhelyezkedés:		Vt—Településközponti vegyes														
Lk - KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET Lko - KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET Lf - FALVIAK LAKÓTERÜLET VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET Kp - KÖZPARK Gks - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓI GAZDASÁGI TERÜLET Gp - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET K - KÜLÖNLEGES TERÜLET V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET Ev - VÉDERDŐ TERÜLET Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET																
1 3 4 2a,2b 5 6 SZABÁLYOZÁSI JEL <table><tr><td>1</td><td>TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2a</td><td>FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2b</td><td>ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL</td></tr><tr><td>3</td><td>BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>4</td><td>MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)</td></tr><tr><td>5</td><td>MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)</td></tr><tr><td>6</td><td>ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)</td></tr></table>		1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS	2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS	2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL	3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS	4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)	5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)	6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)	
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS															
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS															
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL															
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS															
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)															
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)															
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)															
Településen belüli elhelyezkedés:		Az értékelte ingatlan Mályi település központjától kb. 1 km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.														
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:		Családi házak szomszédságában helyezkedik el. A környező ingatlanok eltérő építési idejű, különböző típusú lakóházak.														
Megközelíthetősége:		Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltzott, majd földúton lehetséges.														
Közlekedési eszközök:		Személygépkocsi, helyi autóbusz, gyalogosan. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300m-re található.														
Határoló utca burkolata:		Aszfalt														
Infrastruktúra:		Kiépítve, illetve a kiépítés folyamatban														
Domborzat, lejtés, tájolás:		A telek sík, DNy-ÉK hossztengetyű.														
Kerítés az utcafronton:		Nincs														
Kerítés a többi telekhatáron:		Nincs														
Telken található növényzet:		Gyep														
Parkolás:		Utcán														

Egyéb adatok:	
Bérlő:	Nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	Nincs
Az ingatlan természetbeni hasznosítási formája:	Beépített terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Építési telek
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	+ Könnyen elérhető, kiépített közművek

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte ingatlan Mályi település központjától kb. 1, km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. Megközelítése a 3-as számú főútról a Botond utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. A területen felépítmény nem található. A környező ingatlanokon lakóházak vannak, illetve parkosított területek. Az ingatlan füvesített terület.

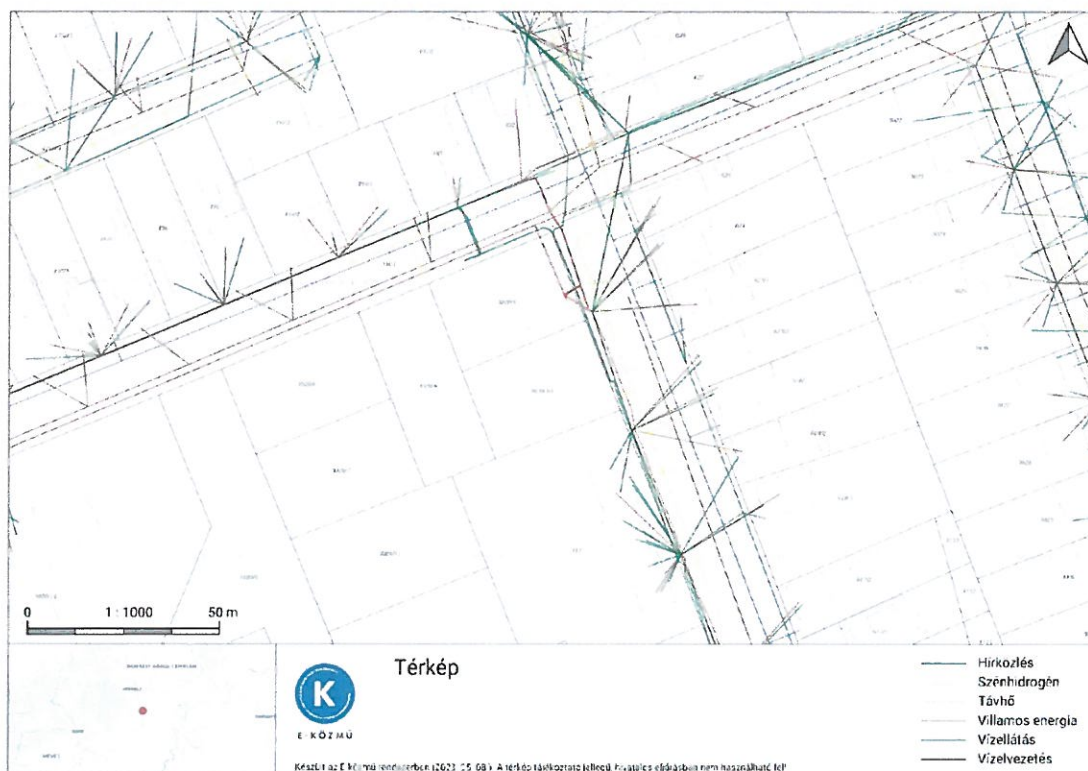
A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 300 m-re található.

A terület közelében az infrastrukturális ellátottság jó.

AZ INGATLAN (felépítmény) ADATAI(I.)

Nincs felépítmény

Közművesítettség, infrastruktúra:	
Hírközlés	Utcában kiépítve
Szénhidrogén (gáz)	Telekhatáron belül kiépítve
Villamos energia	Utcában kiépítve
Vízellátás	Utcában kiépítve, telekhatáron belüli kivitelezés folyamatban
Vízvezetés (szennyvíz)	Utcában kiépítve, telekhatáron belüli kivitelezés folyamatban



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 fő1dterület 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 (tisztá 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 díjaknál 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 újratertemzésének 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 költségalapon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	3534 Mályi, Rákóczi F. utca hrsz: 3020/10	Mályi, Hóvirág utca	Mályi, Ibolya utca	Mályi, Irinyi utca
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	Kivett beépített terület	beépített terület	beépített terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	Vt—Településközponti vegyes	Lke	Lke	Lke
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		33545222	33538660	33356557
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	7 850 000	8 500 000
telekméret (m ²)	865	937	696	933
fajlagos ár (Ft/m ²)		12 700	11 279	9 110
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2023. május	2023. május	2023. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		11 430	10 151	8 199
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m ²)	865	nagyobb 1,03	kisebb 0,93	nagyobb 1,03
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útvízonnyok		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
felépítmény		nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		11 730	10 411	10 107
SÚLYOZÁS		35%	30%	35%
telek területe (m ²)	865			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	10 766			
becsült érték (Ft)	9 312 761			

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítás végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá 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:	9,313 MFt	súly:	100%	9,313 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt
Költség alapú érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,313 MFt**

Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült forgalmi értéke:

9.300.000, - Ft, azaz kilencmillió-háromszázezer forint.

Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	9 313 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	9 313 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	7 000 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	7 000 000

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP
- 5.) IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ BEKÖTÉS TERV

Miskolc, 2023. május 10.

Takács Alán
közreműködő értékelő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyontérkékelő-

FOTÓMELLÉKLET



Az ingatlan megközelíthetősége



Az ingatlan



Az ingatlan



Gázcsanak



Környezet

TULAJDONI LAP

Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37519/2023

2023.05.04

MÁLYI

Szektor: 53

Belterület 3020/10 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok				ter. kat.jöv.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	865	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/2010.09.10					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 65396/2000.(10.10.)					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 60669/2000.(08.29.)					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 36403/2001.(02.19.)					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 52118/2003.(05.14.)					
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1					
jogállás: tulajdonos					
név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.					
törzsszám: 15726016					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54363/2010.09.10					
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Mályi 3020/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából.FM:286/2010.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64033/2012.10.26					
Vezetékjog					
A VM-704/2012. engedély számú (21099) Mályi 0,4 kV-os 1.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 1 m2-t érint. (FM. 949/2012.).					
Jogosult:					
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495					
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírva:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Signt

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

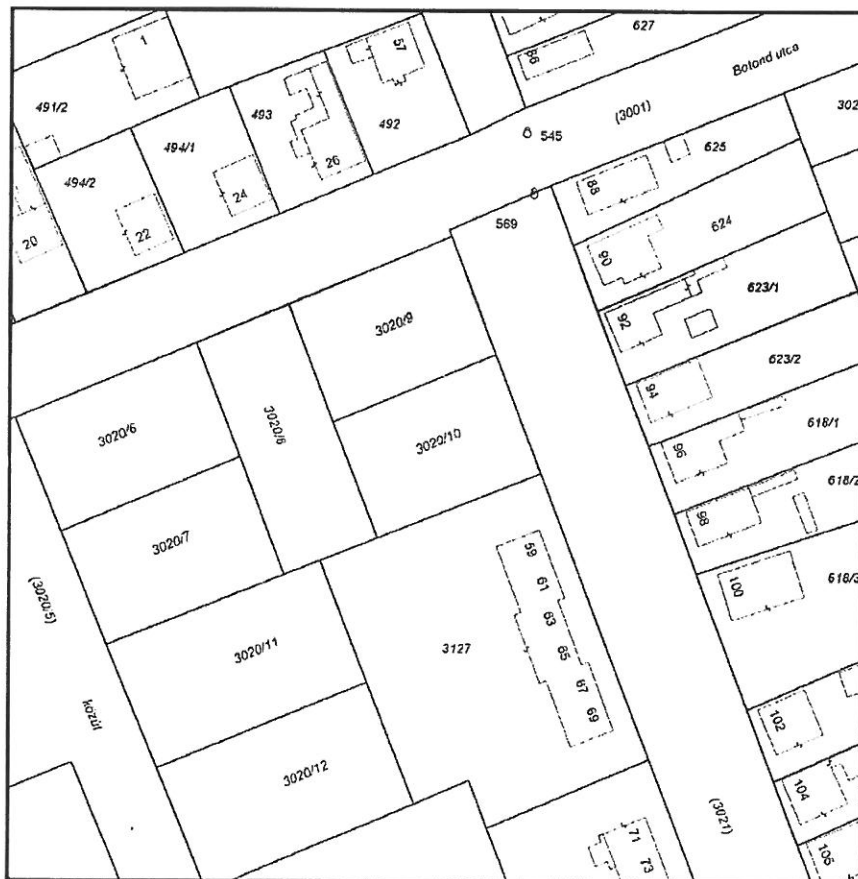
2023.05.04 13:35:09

Helyrajzi szám: MÁLYI belterület 3020/10

Megrendelés szám: 7/1252/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 42196580002023

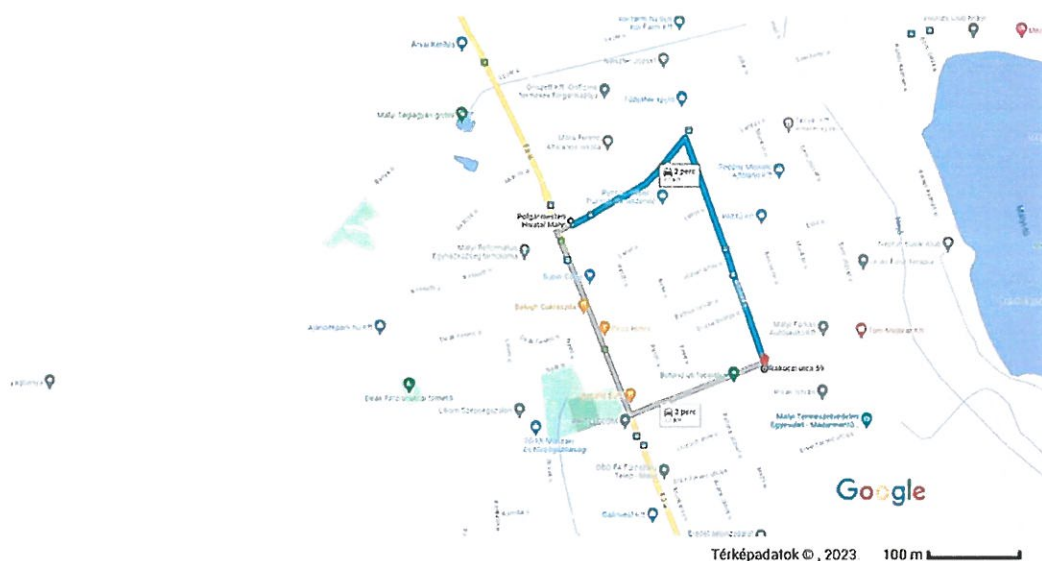


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TÉRKÉP



Kiindulás: Polgármesteri Hivatal Mályi, Mályi, Széchenyi u. Autóval 1,1 km, 2 perc
4, 3434 Cél: Rákóczi u. 59, Mályi, 3434



Polgármesteri Hivatal Mályi
Mályi, Széchenyi u. 4, 3434

- ↑ 1. Haladjon tovább északkelet felé itt: Széchenyi u.,
Kürt u. irányába
400 m
- ➔ 2. Forduljon jobbra, a következő útra: Rákóczi u.
A cél jobbra lesz
700 m

Rákóczi u. 59
Mályi, 3434

