



5435, Martfű, Gesztenye sor 1/b.; Hrsz.: 791/5

Forgalmi értébecslése

Készítette:

.....

Név: Horváth Gábor

Telefonszám: +36706202205

Értébecslés kelte: 2023. december 18.

Tartalomjegyzék

1. Értéktanúsítvány.....	3.oldal
2. Megrendelő adatai, utasításai.....	4.oldal
3. Megbízott adatai.....	4.oldal
4. Az értékelés célja és módszere.....	4.oldal
4.1. Piaci összehasonlító értékelés ismertetése és használata.....	4.oldal
4.2. Hozam alapú értékelés ismertetése és használata.....	6.oldal
4.3. Költség alapú értékelés ismertetése és használata.....	6.oldal
4.4. Az alkalmazandó módszer kiválasztása.....	7.oldal
5. Az értékelendő ingatlan környezetének bemutatása.....	7.oldal
5.1. Település bemutatása.....	7.oldal
5.2. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.....	8.oldal
5.3. Társadalmi környezete.....	8.oldal
5.4. Gazdasági környezete.....	8.oldal
6. Az ingatlan bemutatása.....	8.oldal
6.2. Természetbenileírás.....	8.oldal
6.3. A lakás bemutatása.....	8.oldal
7. Az értékelés.....	12.oldal
7.1. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlításon alapuló értékeléssel.....	12.oldal
7.2. Az ingatlan értékelése hozamszámításon alapuló értékeléssel.....	13.oldal
8. Alaptételek és korlátozások.....	15.oldal

1. Értéktanúsítvány

Ingatlan megnevezése: kivett lakóépület, udvar

Település (város, kerület): Martfű

Épület hasznos lakóterülete: 146 nm

Az értékelés célja: későbbi tranzakció céljából történő értékmeghatározás

Az értékelés módszere: hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, valamint páros piaci értékeléssel történő értékmeghatározás készült.

A szakvélemény érvényessége: 60 nap

A megállapított érték: 47.500.000 Ft

azaz negyvenhétmillió-ötszázezer forint.

Szakértő neve: Horváth Gábor



Veszprém, 2023. 12. 18.

aláírás

2. A megrendelő adatai, utasításai

Név: Peres Kinga

Telefonszáma: +36 30 212 7573

Utasítások: nem volt.

3. Megbízott adatai

Név: Horváth Gábor

Tanúsítvány szám: T/2022/324973-1

Telefonszám: +36 70 620 2205

4. Az értékelés célja és módszere

A Martfű, Gesztenye sor 1/b. című ingatlan forgalmi értékének meghatározása tranzakciós döntések meghozatalához. A megrendelő és megbízott között kapcsolatfelvétel, tárgyalások kezdődtek, annak érdekében, hogy korrekt, szakmailag alátámasztott, piaci viszonyokhoz alkalmazkodó ingatlan ár kerüljön meghatározásra. Az értékelésben megállapított ingatlan ára a megrendelő szempontjából is fontos, hiszen egy esetleges vevő és a tulajdonos között egyfajta biztonságot nyújt, mivel hitelt érdemlően, szakmailag alátámasztott, minden egyéb körülménytől mentes, pártatlan, befolyásoltságtól mentes értékbecslés lehet az alapja az üzleti tárgyalásnak.

4.1. Piaci összehasonlító értékelés ismertetése és használata

Amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló stílusú és minőségű ingatlanoknak a tényleges forgalomban realizált értékét módosítjuk az ingatlanok értéknövelő vagy értékcsökkentő tulajdonságai alapján. Speciális esetekben ugyanazon tény egy alkalommal értéknövelő, míg más alkalommal értékcsökkentő tényező. Pl.: egy étterem közelsége egy irodaház esetében értéknövelő tényező, míg lakóépület esetén forgalom, zaj miatt értékcsökkentő tényező. Fontos, hogy az összehasonlításra kiválasztott ingatlanokat és a vizsgált ingatlant azonos szintre hozzuk.

Az értékmódosító tényezők okát meg kell nevezni, hogy meghatározható legyen a számszerűsíthető %-os mérték, azaz a korrekció, pozitív vagy negatív mértékben való figyelembevétele.

Minél közvetlenebb az összehasonlításra kerül sor, annál pontosabb lesz a becsült érték.

Ha jobb paraméterekkel bír az összehasonlításra kiválasztott ingatlan, akkor negatív a korrekció, ha rosszabb paraméterekkel bír az összehasonlításra kiválasztott ingatlan, ak-

kor pozitív a korrekció.

Az összehasonlítás során az alábbi tényezők kerülnek meghatározásra:

- tényleges eladási ár / kínálati ár,
- értékesítés időpontja,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastruktúra,
- méret,
- műszaki állapot.

Az értékmódosítás során figyelembe vett tényezők az összehasonlításra kiválasztott ingatlan fajlagos értékében történő változásokat tükrözni a vizsgált ingatlan szempontjából. Ezzel az értékmódosítással elérjük, hogy az összehasonlítandó ingatlan fajlagos értéke egyre jobban közelítsen a vizsgált ingatlanhoz. Az egyes korrekciók mértékének reális meghatározását akként ellenőrizhetjük, hogy az összehasonlító ingatlanok fajlagos értékének szórását összevetjük a korrigált fajlagos értékek szórásával. Amennyiben a szórás csökkent, a korrekció helyesnek bizonyult.

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak, hasonló az értéke. A vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

Főbb lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- Végző érték számítása.

Ez az eljárás az általánosan elterjedt módszer a korlátlanul piacképes ingatlanok értékelése esetében.

4.2. Hozam alapú értékelés ismertetése és használata

Ez az eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, mint tiszta jövedelemből vezeti le az értéket.

Például: Az adott telken az adott létesítmény milyen tőkemegtérülési mutatókat lenne képes produkálni megépítése, átalakítása vagy további működése esetén.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, mely szerint bármely eszköz érteke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak megállapítása.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeni pénzfolyamatok meghatározása használati módonként.
- Tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamatok jelenértékének megállapítása.
- Legmagasabb jelenérték kiszámítása.

Amennyiben a jelenlegi használat nem egyezik meg a leggazdaságosabb használattal, abban az esetben a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Ez a módszer főleg a befektetési céllal vásárolt illetve vásárolni szándékozott ingatlanoknál segíti a megfelelő döntés meghozatalát.

4.3. Költség alapú értékelés ismertetése és használata

A módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás lépései:

- Telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
- A felépítmény újraépítési költségeinek meghatározása.
- Avulások kiszámítása.
- Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása.
- Érték megállapítása.

Annak alapján, hogy az adott ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal és értékekkel rendelkező új ingatlan építése az adott helyen–költségvetés vagy költségbecslés útján meghatározva – mennyibe kerülne napi folyó áron, és ez az új érték mennyivel csökkentendő az elhasználódás miatt. Vagyis mennyibe kerülne, ha ugyanazt az ingatlant, ugyanilyen

állapotban ide meg kellene építeni.

A telek értékét üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve kell meghatározni. Ezután kerül sor a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási értékének megállapítására. Az avulás meghatározásánál az értékcsökkenés három fő elemét, a fizikai romlást, a funkcionális avulást és a környezeti avulást kell figyelembe venni.

Ez a módszer egyáltalán nem, vagy csak korlátozottan forgalomképes ingatlanok esetében használatos.

4.4. Az alkalmazandó módszer kiválasztása

A fenti 3 módszer egymással nem helyettesíthető, nem egyenértékű. Lakóingatlanok esetében pontos értékelést kapunk a piaci összehasonlító módszerrel. Befektetési célú ingatlanoknál a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazunk. Ezekből a tényekből következik, hogy mindkét módszer kiszámítása és súlyozása adja a legpontosabb eredményt.

Tehát az alkalmazandó módszer: piaci összehasonlító értékelés kiszámítása és súlyozása.

5. Az értékelendő ingatlan környezetének bemutatása

5.1. Település bemutatása

Martfű város az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Szolnoki járásában. 2308 hektáros kiterjedésével a megye legkisebb közigazgatási területű városa, a megye négy nagyközsége is kivétel nélkül mind nagyobb területen helyezkedik el. Az Alföld középső, a régió nyugati és a vármegye délnyugati részén található. A megye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszafeleddvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhek (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalú (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Vezseny.

Természetföldrajzilag az Alföld Közép-Tisza-vidék középtájának Szolnok-Túri-sík nevű kistáján fekszik, a Tisza folyó egyik nagy kanyarulatánál, annak bal partján. A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. (A jövőben várható a 442-es főút Martfű és Szolnok közötti szakaszán elkerülő út építése is.)

A környező települések közül Mezőhékkel és Öcsöddel a 4627-es, Törökszentmiklóssal a 4629-es, Tiszafeleddvárral és Cserkeszőlővel pedig a 4633-as utak kapcsolják össze – a 4629-es a város északi részén, a két másik pedig a helyi vasútállomás délnyugati szélénél

található körforgalomban csatlakozik a 442-es főúthoz, utóbbi korábban annak régi nyomvonala volt.



5.2. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az értékelte ingatlan a településen a Gesztenye soron található.

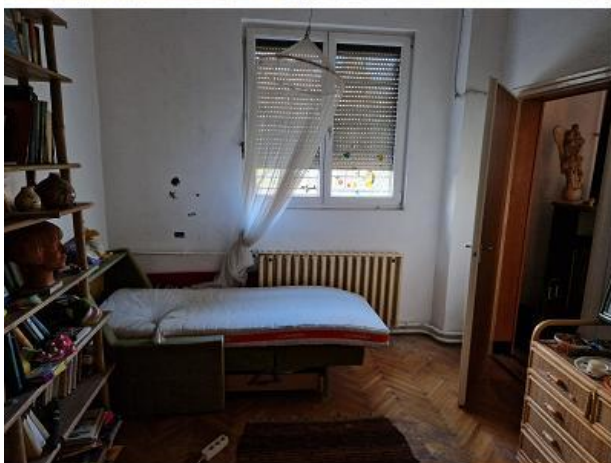
5.2. Társadalmi környezet

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 83,2%-a magyarnak, 0,5% németnek mondta magát (16,7% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).

6. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan Martfű településen a Gesztenye soron helyezkedik el. Az értékelte ingatlan egy 331 nm-es telken fekszik. 146 nm-es hasznos alapterületű épület, mely eddig üzleti szolgáltatásoknak és kiállítóteremnek adott helyet. Emellett lakóépületi funkciókat is képes ellátni. Falazata egységes, statikai stabilitása megfelelő. Fűtéséről gázkazán és kályha gondoskodik. Összközműves. Udvara és környezete rendezett.

Az ingatlan fotói:





6.2. Természetbeni leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a település azon részén helyezkedik el, mely a központból ideálisan megközelíthető. Aszfaltos út vezet a bejáráshoz. A település azon részében található, mely zajosnak nem nevezhető. Az ingatlan közel fekszik a Tiszához, egy hársfaligetben, a cipőgyár és a művelődési ház között.

Az értékelés

7.1. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlításra alapuló értékeléssel

Az ingatlan értékelésénél az összehasonlító piaci adatok elemzésén alapuló értékeléshez az alaphalmazba a vizsgált ingatlan közelében lévő ingatlanokból gyűjtöttem adatokat. Az összehasonlító ingatlanok valós tényleges eladási árak alapján lettek elemezve 4 hónapnál nem régebbi adásvétel.

Összehasonlító ingatlanok szöveges értékelése, leírása:

Első ingatlan:

Martfű, belterület

Az ingatlan elhelyezkedését tekintve közepesen jó helyen van a településen belül. A ház hasznos területe 112 nm, a telek 890 nm. Három szoba található benne, komfortszintje közepes. Általános állapota közepes.

Vételár: 34.000.000 Ft

Második ingatlan:

Martfű, belterület

Az ingatlan elhelyezkedését tekintve jól megközelíthető helyen fekszik a településen belül. Hasznos területe 93 nm, a telek 1258 nm. Kettő szoba került kialakításra és komfortszintje jónak mondható. Szerkezeti állapota jó.

Vételár: 26.000.000 Ft

Harmadik ingatlan:

Martfű, belterület

Az ingatlan a település közepesen előnyös részén helyezkedik el. Alapterülete 103 nm, a telek 721 nm. Négy szobás és összkomfortos.. Szerkezeti állapota jó.

Vételár: 34.900.000 Ft

Az ingatlan értékének levezetése:

Az értékmódosító tényezőket és azok korrekcióját az alábbi táblázat adatai szemléltetik.

Összehasonlító táblázat:

	Értékelendő ingatlan	Első ingatlan	Második ingatlan	Harmadik ingatlan		
Vételár (Ft)		34.000.000	26.000.000	34.900.000		
Hasznos (nm)	146	112	93	103		
Fajlagos ár (Ft)		303.571	279.569	338.834		
Korrekciók						
<i>Ingatlan általános állapota</i>	közepes	közepes	jó	jó		
1. korrekció (%)	0	0	2	2		
<i>Telek mérete</i>	kicsi	közepes	nagy	közepes		
2. korrekció (%)	-1	0	1	0		
<i>Környezeti rendezettség</i>	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett		
3. korrekció (%)	0	0	0	0		
<i>Megközelíthetőség</i>	jó	közepes	jó	közepes		
4. korrekció (%)	1	0	1	0		
<i>Elhelyezkedés</i>	jó	közepes	jó	közepes		
5. korrekció (%)	1	0	1	0		
<i>Zajhatás</i>	nem zajos	nem zajos	nem zajos	mérsékelten zajos		
6. korrekció (%)	0	0	0	-1		
<i>Komfort</i>	közepes	közepes	jó	jó		
7. korrekció (%)	0	0	2	2		
<i>Műszaki állapot</i>	közepes	közepes	jó	jó		
8.korrekció (%)	0	0	2	2		
<i>Korrekció összesen</i>	1	0	9	5		
<i>Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)</i>	325.000	303.571	304.730	355.775		
<i>Korrigált fajlagos ár</i>	47.450.000	34.000.000	28.339.890	36.644.825		
Értékelt ingatlan forgalmi értéke				47.450.000.-Ft.		
Értékelt ingatlan kerekített forgalmi értéke				47.500.000.-Ft.		

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

$$\mathbf{(303.571+304.730+355.775) / 3 + 1\% = 324.572 \text{ Ft}}$$

A fenti piaci összehasonlító táblázat szerint a fajlagos kerekített négyzetméter ár 325.000, azaz háromszázhuszonötezer forint.

Az értékelt ingatlan piaci értéke:

$$\mathbf{325.000 \text{ Ft} \times 146 \text{ nm} = 47.450.000 \text{ Ft}}$$

Kerekítve:

47.500.000 Ft

azaz negyvenhétmillió-ötszázezer forint

Készítette: Horváth Gábor

Veszprém, 2023. 12. 18.



.....

Aláírás

8. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Az értékebecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki. A megbízótól kapott információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősség őt terheli. Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.

Az értékelés díja és a megállapított érték között közvetlen összefüggés nincs. Az értékebecslés csak a meghatározott célra használható fel. Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat (tulajdoni lap, alaprajz, térképkivonat) megbízhatónak mondható forrásokból kaptam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ugyanakkor az ingatlan forgalomképességének esetleges korlátozásáért felelősséget nem vállalok. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlanokkal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlanok használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn.

A később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket, felelősséget nem vállalok.

A fenti értékek annak figyelembevételével kerültek meghatározásra, hogy az értékelt ingatlan önállóan (közterületről, vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi joggal biztosítva a szomszédos ingatlanról) megközelíthető, azaz a környező ingatlanoktól függetlenül is - a meghatározott értéken - értékesíthető.

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelési szakvélemény által meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak.

Felhasznált irodalom:

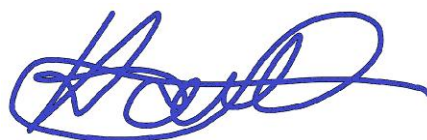
- www.wikipedia.hu

Fotók:

- Helyszínen készültek

Készítette: Horváth Gábor

Veszprém, 2023. 12. 18.



.....
Aláírás