

Tárgy: Segesd 243, 997/2 hrsz. - ráépítést elismerő és földhasználati jogot alapító megállapodás megküldése

Feladó: Somogy Vármegyei Kirendeltség <somogy@szgyf.gov.hu>

Dátum: 2023. 02. 03. 13:01

Címzett: "vargakata81@segesd.hu" <vargakata81@segesd.hu>

CC: Nábrádi Csilla <nabradi.csilla@szgyf.gov.hu>, Simon-Fábri Krisztina <simon-fabri.krisztina@szgyf.gov.hu>, Szabó Csaba <szabo.csaba@szgyf.gov.hu>

Dr. Varga Katalin
jegyző

Segesdi Közös Önkormányzati Hivatal

-
elektronikus úton

| | |
|--|-------------------|
| SEGESDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL | |
| E:00 1182 | |
| Érk.: 2023. FEB. 03. | |
| 9/903-1/2023 | szám: mell. |
| Előiratszám: | Ügyintéző: |
| 9/688/2023 | |

Tisztelt Jegyző Asszony!

Mellékelten megküldöm a Segesd 243, és 997/2 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az SZGYF és Segesd Község Önkormányzata között megkötendő „Ráépítést elismerő és földhasználati jogot alapító megállapodás” – SZGYF által előkészített – tervezetét.

Kérem, hogy a szerződéstervezetet szíveskedjenek véleményezni, - változáskövetéssel jelezni az észrevételeket-, továbbá a sárga színnel jelölteket kitölteni, és a somogy@szgyf.gov.hu email címre megküldeni. Jelen levelemhez csatolásra kerülnek a telkek értékbecslései is.

Kérem, hogy a csatolt antikorrupciós nyilatkozatot is szíveskedjenek kitölteni, amelynek egy eredeti, polgármester által aláírt példányát kérjük megküldeni az SZGYF Somogy Vármegyei Kirendeltség részére, a 7400 Kaposvár, Orci út 18/a címre.

Segítő együttműködését előre is köszönöm, felmerülő kérdés esetén állunk rendelkezésükre.

Üdvözlettel:

Nábrádi Csilla
osztályvezető, igazgatóhelyettes

Szociális és Gyermekevédelmi Főigazgatóság
Somogy Vármegyei Kirendeltség
Megyei Koordinációs Osztály

7400 Kaposvár, Orci út. 18/A.

Mobil: +36 30 493 8224

e-mail: nabradi.csilla@szgyf.gov.hu; somogy@szgyf.gov.hu

— Mellékletek: —

| | |
|--|---------|
| Antikorrupciós nyilatkozat_Segesd.docx | 15,8 KB |
| Ráépítési és földhasználati jog alapítása_Segesd_0201.docx | 61,3 KB |
| Seged Széchenyi utca 21.pdf | 1,6 MB |
| Segesd belterület 997_2 hrsz.pdf | 1,5 MB |

RÁÉPÍTÉST ELISMERŐ ÉS
FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Segesd Község Önkormányzata** (székhelye: 7562 Segesd, Szabadság tér 1., adószáma: 15398587-2-14, törzskönyvi azonosító száma (PIR): 398589, statisztikai számjele: 15398587-8411-321-14, képviseli: Pékó Gábor polgármester) mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről a **Magyar Állam** képviseletében és nevében – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784, adószáma: 14077340-2-44, a továbbiakban: **MNV Zrt.**) kötött SZT-147030 számú meghatalmazást is magában foglaló megbízási szerződés alapján – eljáró **Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság** (székhelye: 1132 Budapest, Visegrádi utca 49., adószáma: 15802107-2-41, törzskönyvi azonosító száma (PIR): 802101, statisztikai számjele: 15802107-8412-312-01, képviseli: dr. Simon Attila István főigazgató, a továbbiakban: **SZGYF**) mint ráépítő (a továbbiakban: **Ráépítő**),

(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Előzmények

1.1. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll

- a **Segesd belterület 243 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2065 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), továbbá
- a **Segesd belterület 997/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2044 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**)

(Ingatlan1–2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek**, a jelen Megállapodás aláírásának napján az Ingatlanok tulajdoni lapjain széljegyek nem szerepelnek, illetve az SZGYF – a jelen Megállapodás 1.2. pontjában rögzített, az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett – használati joga terheli azokat.

Felek rögzítik továbbá, hogy az Országos Építésügyi Nyilvántartás az Ingatlanokkal kapcsolatban bejegyzést nem tartalmaz.

1.2. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Ráépítő az Ingatlanokra 2018. március 22. napján létrejött, majd 2020. június 2. napján módosított használati megállapodást (a továbbiakban: **Használati Megállapodás**) kötött az „Intézményi ellátásról a közösségi alapú szolgáltatásokra való áttérés fejlesztése – intézményi férőhely kiváltás” című, EFOP-2.2.2-17 kódszámú pályázati felhíváshoz kapcsolódóan, abból a célból, hogy a Ráépítő a benyújtott pályázatok keretében, az ENSZ Egyezmény 19. cikkének, a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvénynek, továbbá a 1023/2017. (I. 24.) Korm. határozatban foglaltaknak megfelelően, a pályázattal érintett célcsoportba tartozó személyek számára ápolást-gondozást nyújtó közösségi alapú ellátási formát – támogatott lakhatást – alakítson ki az Ingatlanokon.

A Tulajdonos a Használati Megállapodás 1.3. pontjában kifejezett hozzájárulását adta arra

vonatkozóan, hogy a Ráépítő az Ingatlanokon a jelen Megállapodás 1.2. pontjában meghatározott pályázati felhívásra benyújtott pályázat alapján az Ingatlanok vonatkozásában az EFOP-2.2.2-17-2017-00024 azonosítószámú, „Egy nagy álom megvalósulása – Kolostorkiváltás Segesden” megnevezésű projektet (a továbbiakban együttesen: **Projekt**) megvalósítsa és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket aktiválja, illetve a Tulajdonos vállalta, hogy az Ingatlanok a felhívás kötelező fenntartási időszakában a fejlesztés céljára rendelkezésre állnak.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Ráépítő az Ingatlan1-re egy bruttó 304 m² nagyságú önálló lakóépületet, az Ingatlan2-re egy bruttó 298 m² nagyságú önálló lakóépületet épített (a továbbiakban együttesen: **Felépítmények**). A Felépítmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetése érdekében a Somogy Megyei Kormányhivatal az Ingatlan1 vonatkozásában IR-000706018/2022 azonosítószámon, az Ingatlan2 vonatkozásában IR-000706111/2022 azonosítószámon **hatósági bizonyítványt** állított ki, amelyek alapján a hivatkozott Felépítmények az ingatlan-nyilvántartásban feltüntethetők.

1.3. Felek rögzítik, hogy a Magyar Állam képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vtv.**) 3. § (1) bekezdésében és 17. § (1) bekezdés e) pontjában foglaltak alapján eljáró MNV Zrt. az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) 2. § (1) bekezdésében előírtakkal egyezően a ráépítéssel érintett Felépítmények tulajdonjogának a Magyar Állam javára történő megszerzéséhez előzetesen hozzájárult az SZT-147030 számú meghatalmazást is magában foglaló megbízási szerződés megkötésével, a Vtv. 2. § (2) bekezdése alapján ugyanis a Ráépítő mint központi költségvetési szerv – ha törvény eltérően nem rendelkezik – önálló tulajdonjoggal nem rendelkezhet, bármely dolog tulajdonjogát kizárólag a Magyar Állam javára szerezheti meg.

A Ráépítő és az MNV Zrt. abból a célból kötötte meg az SZT-147030 számú szerződést, hogy az Ingatlanok tekintetében a Ráépítő az általa a Felépítmények mindenkorai tulajdonosa javára földhasználati jog alapítása, továbbá ennek érdekében ráépítési (ráépítést elismerő) és földhasználati jogot alapító szerződés megkötése, valamint az Ingatlanokon megvalósult beruházás eredményeként létrejött Felépítményeknek, ráépítés jogcímen a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonába kerülése, és ennek megfelelően a Felépítmények önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében indított eljárásokban mint megbízott és meghatalmazott, a Magyar Államot képviselő MNV Zrt. helyett és nevében, az MNV Zrt. megkeresése nélkül – önállóan – legyen jogosult nyilatkozni, eljárni, szerződést kötni és az MNV Zrt.-t mint tulajdonosi joggyakorlót teljeskörűen, korlátozás nélkül képviselni.

Az SZT-147030 számú szerződés 2.1. pontjában a Ráépítő és az MNV Zrt. rögzítette, hogy az MNV Zrt. az Ingatlanok kapcsán megbízza és meghatalmazza a Ráépítőt, hogy az alábbi tevékenységek ellátása során a Tulajdonos és az illetékes hatóságok előtt eljárjon, az MNV Zrt.-t mint tulajdonosi joggyakorlót teljeskörűen, korlátozás nélkül képviselje, és a szükséges szerződéseket az MNV Zrt. nevében megkösse, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében eljárjon, vagyis:

- képviselje a Magyar Államot, mint a Felépítmények tulajdonosát, a Tulajdonossal történő visszerthes ráépítési (ráépítést elismerő) és földhasználati szerződés megkötése során,
- a Tulajdonos tulajdonában álló földterületeken végrehajtott beruházás eredményeként ráépítéssel megvalósult Felépítményeket 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonában álló önálló ingatlanként, önálló helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásban

feltüntesse a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:18. § (2) bekezdése alapján,

- kérje az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján az MNV Zrt.-t mint tulajdonosi joggyakorlót tüntesse fel,
- az önálló helyrajzi számon kiemelt Felépítmények mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog alapítása iránt intézkedjen.

1.4. Ráépítő kijelenti, hogy irányító szerve, a Belügyminisztérium, a Projekt keretében megvalósuló Felépítmények állami tulajdonba vételéhez, valamint ennek megfelelően a ráépítést elismerő és földhasználati jogot alapító megállapodás megkötéséhez az SZGYF-IKT-145-20/2022 számú nyilatkozat záradékolásával 2022. augusztus 5. napján hozzájárult.

2./ A megállapodás tárgya és időtartama

2.1. Felek rögzítik, hogy a Projekt keretében Ráépítő a 01/0426 munkaszámú, 620095/2022 számú, 2022. január 26. napján készült és 2022. február 11. napján záradékolt változási vázrajz alapján az Ingatlan1-en egy mindösszesen bruttó 304 m² alapterületű lakóházat, a 01/0426 munkaszámú, 620097/2022 számú, 2022. január 26. napján készült és 2022. február 11. napján záradékolt változási vázrajz alapján az **Ingatlan2-n** egy mindösszesen bruttó 298 m² alapterületű lakóházat (Felépítmények) valósított meg. Az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajzok a továbbiakban: **változási vázrajzok**.

2.2. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos tulajdonát képező Ingatlanokon a Ráépítő által a Projekt keretében megépített Felépítmények tekintetében **a tulajdonjog a Magyar Államot illeti meg ráépítés jogcímén a Ptk. 5:18. § (2) bekezdés és a Vtv. 2. § (2) bekezdés alapján, amit a Tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten elismer, és a Felépítmények vonatkozásában semmilyen jogcímen igényt nem támaszt. (Ráépítés elismerése.)**

2.3. Felek rögzítik, hogy a ráépítés következtében – a jelen Megállapodás alapján – közös tulajdon nem keletkezik, mind a fennmaradó Ingatlanok, mind pedig a Felépítmények önálló helyrajzi szám alatt kerülnek feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

2.4. Felek megállapodnak, hogy a Magyar Állam részére biztosított földhasználati jog az Ingatlanok teljes területe tekintetében megilleti a Magyar Államot azzal, hogy a jelen Megállapodással **ellenérték fejében földhasználati jogot alapítanak a Ptk. 5:145. § (1) bekezdés** alapján, a jelen Megállapodás alapján létrejövő **Segesd belterület 243/A hrsz.** alatt felvett lakóház megnevezésű, 304 m² alapterületű és a **Segesd belterület 997/2/A hrsz.** alatt felvett lakóház megnevezésű, 298 m² alapterületű belterületi ingatlanok fennállásáig.

2.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat 2018. március 9. napján a Tulajdonos a Ráépítő birtokába bocsátotta, aki azokon a Projekt keretében a beruházást megvalósította. Erre tekintettel külön birtokbaadásról nem kell rendelkezni, ezért a Felek a jelen Megállapodás létrejöttét követő 30 (harminc) napon belül – előre egyeztetett időpontban – állapotfelvételi jegyzőkönyvet vesznek fel az Ingatlanokról.

Ráépítő a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint jogosult az Ingatlanok birtoklására, használatára, hasznainak szedésére és köteles viselni a földhasználat következtében rá háruló terheket.

Ráépítőt megilleti továbbá a használat átengedésének joga a Tulajdonoshoz megküldött

egyszerű írásbeli értesítés mellett.

2.6. Felek rögzítik továbbá, hogy – a Felépítmények önálló ingatlanként történő bejegyzését követően – **a Ptk. 5:20. § alapján** a Tulajdonost a Felépítményekre, a Felépítmények tulajdonosát pedig az Ingatlanokra **elővásárlási jog** illeti meg.

3./ A földhasználati jog ellenértéke

3.1. A Tulajdonos képviselő-testülete az Ingatlanok vonatkozásában meghozott **62/2022. (III. 22.) önkormányzati határozatában** hozzájárult, hogy a Ráépítő a Magyar Állam javára az Ingatlanokat terhelő földhasználati jogot alapítson. A földhasználati jogot a Felek egyszeri – egy összegben megfizetendő – ellenérték fejében alapítják azzal, hogy sem a Ráépítőt, sem a Magyar Államot vagy bármely képviselőjét a jövőben semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli a földhasználati jog alapításával kapcsolatban.

3.2. A Felek az Ingatlanok tekintetében a **földhasználati jog ellenértékét** – az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által 2022. március 23. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján – az **Ingatlan1** esetében bruttó 250 000 Ft, azaz bruttó kétszázötvenezer forint összegben, az **Ingatlan2** esetében pedig bruttó 225 000 Ft, azaz kétszázhuszonezer forint összegben határozzák meg.

Felek megállapodnak, hogy a földhasználati díjat az SZGYF a Tulajdonos által kiállított számla ellenében, a Tulajdonos **Magyar Államkincstárnál** vezetett **10039007-00349446-02120018 számú** bankszámlájára történő banki utalással köteles megfizetni a számla kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül. Tulajdonos a számlát a jelen Megállapodás hatálybalépését követő 15 (tizenöt) napon belül köteles kiállítani és azt haladéktalanul megküldeni az SZGYF jelen Megállapodás szerinti székhelyére.

4./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. Felek a jelen Megállapodás, valamint a **változási vázrajzok alapján az 1.1. pontban** körülírt

- **Segesd belterület 243 hrsz.-ú ingatlan – annak változatlan területi és tulajdoni állása, de megváltozott rendeltetés mellett** – terhére ráépítés jogcímén – a 243/A hrsz.-ú – 304 m² alapterülettel lakóház rendeltetéssel – **önálló ingatlant,**
- **Segesd belterület 997/2 hrsz.-ú ingatlan – annak változatlan területi és tulajdoni állása, de megváltozott rendeltetés mellett** – terhére ráépítés jogcímén – a 997/2/A hrsz.-ú – 298 m² alapterülettel lakóház rendeltetéssel – **önálló ingatlant**

alakítják ki a Magyar Állam kizárólagos tulajdonjogával, mégpedig oly módon, hogy a Tulajdonos – mint az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, azok vonatkozásában – a jelen Megállapodás aláírásával – a jelen Megállapodás alapján kialakított **Segesd belterület 243/A hrsz.-ú és a Segesd belterület 997/2/A hrsz.-ú önálló ingatlanok** mindenkori tulajdonosa javára – **a jelen Megállapodásban meghatározott földhasználati díj ellenében** – a Ptk. 5:145. § (1) bekezdésben foglaltak alapján – földhasználati jogot enged.

4.2. Felek a jelen Megállapodás aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és egyúttal kéri az eljárásra illetékes Járási Hivatalt, hogy a

- **Segesd belterület 243 hrsz.-ú ingatlant változatlanul 2065 m² területtel és változatlan tulajdoni állással, beépített terület rendeltetés mellett,**
- **Segesd belterület 997/2 hrsz.-ú ingatlant változatlanul 2044 m² területtel és**

változatlan tulajdoni állással, beépített terület rendeltetés mellett vezesse át az ingatlan-nyilvántartáson.

A Tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló

- **Segesd belterület 243 hrsz.-ú ingatlanon** a 01/0426 munkaszámú, 620095/2022 számú, 2022. január 26. napján készült és **2022. február 11.** napján záradékolt változási vázrajzon **243/A hrsz.** alatt feltüntetett, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező 304 m² alapterületű **lakóház önálló ingatlanként,**
- **Segesd belterület 997/2 hrsz.-ú ingatlanon** a 01/0426 munkaszámú, 620097/2022 számú, 2022. január 26. napján készült és **2022. február 11.** napján záradékolt változási vázrajzon **997/2/A hrsz.** alatt feltüntetett, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező 298 m² alapterületű **lakóház önálló ingatlanként**

kialakításra kerüljön. Felek együttesen kérik az újonnan megnyitásra kerülő Segesd belterület 243/A hrsz.-ú és a Segesd belterület 997/2/A hrsz.-ú tulajdoni lapok fentiek szerinti megnyitását, és arra a Felépítményeknek, mint építményeknek, a változási vázrajzok tartalma szerint történő feltüntetését (önálló ingatlan kialakítása).

4.3. A Tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló

- **Segesd belterület 243 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2065 m² alapterületű ingatlanon létesült, 304 m² alapterületű épületre, mint Felépítményre, az újonnan megnyitásra kerülő **Segesd belterület 243/A hrsz.-ú tulajdoni lapon „ráépítés jogcímén”** a Magyar Állam tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban,
- **Segesd belterület 997/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2044 m² alapterületű ingatlanon létesült, 298 m² alapterületű épületre, mint Felépítményre, az újonnan megnyitásra kerülő **Segesd belterület 997/2/A hrsz.-ú tulajdoni lapon „ráépítés jogcímén”** a Magyar Állam tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy az így létrejövő önálló ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tekintetében a Vtv. 3. § (1) bekezdés alapján a rábízott állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik, az MNV Zrt. gyakorolja. (Tulajdonjog bejegyzési engedély.)

4.4. Felek a jelen Megállapodás aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyúttal kérik az illetékes Járási Hivatalt, hogy a jelen Megállapodás alapján a Ptk. 5:19. § (1) bekezdés szerint a Segesd belterület 243/A hrsz. és a Segesd belterület 997/2/A hrsz. alatti ingatlan mindenkori tulajdonosa javára – az azokon lévő épületek fennállásáig tartó határozatlan időre – a Segesd belterület 243 hrsz.-ú és a Segesd belterület 997/2 hrsz.-ú ingatlant terhelően földhasználati jogot jegyessen be.

A Felépítmények ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően a földhasználati jog a Ráépítőt, míg azt követően a Felépítmények mindenkori tulajdonosát illeti.

4.5. Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján teljes személyes illetékmentességet élveznek.

Felek rögzítik továbbá, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról,

valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) 32/B. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes személyes díjmentességben részesül a Magyar Állam.

4.6. Felek rögzítik, hogy a Felépítmények vonatkozásában történő tulajdonszerzéssel, földhasználati jog alapításával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek az SZGYF-et terhelik.

4.7. Felek a jelen Megállapodás aláírásával megbízzák, egyúttal meghatalmazzák dr. Szabó Péter kamarai jogtanácsost (székhely: 1132 Budapest, Visegrádi u. 49., kamarai azonosító száma: 36082962, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara) a jelen Megállapodás szerkesztésével, továbbá arra, hogy a jelen Megállapodás 4.1–4.4. pontjában foglalt rendelkezések ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, illetve bejegyzésével kapcsolatosan az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a Felek képviseletében teljeskörűen, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) előírt jogkörrel eljárjon. Dr. Szabó Péter a jelen Megállapodás ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Az SZGYF a jelen Megállapodás ellenjegyzésére meghatalmazza dr. Szabó Péter kamarai jogtanácsost (székhely: 1132 Budapest, Visegrádi u. 49., kamarai azonosító száma: 36082962, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara). Dr. Szabó Péter jelen Megállapodás ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást elfogadja.

Tulajdonos jelen Megállapodás ellenjegyzésére meghatalmazza a dr. ügyvédet (székhely:, kamarai azonosító száma:, nyilvántartó kamara:). Dr. jelen Megállapodás ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást elfogadja.

4.8. Felek rögzítik, hogy a földhasználati jog a Felépítmények fennállásáig fennáll, az Ingatlanok mindenkori tulajdonosa nem támaszthat további igényt a Magyar Állammal (vagy annak bármely képviselőjével) szemben.

5./ A megállapodás módosítása és megszüntetése

5.1. Felek a jelen Megállapodást közös megegyezéssel írásban bármikor módosíthatják, továbbá a Felek erre irányuló egybehangzó akaratnyilatkozata alapján a 6.4. pontban megjelölt kivétellel, kizárólag közös megegyezéssel szüntethetik meg.

6./ Egyéb rendelkezések

6.1. Tulajdonos kijelenti, hogy helyi önkormányzat, amelynek képviselő-testülete az Ingatlanok tekintetében a 62/2022. (III. 22.) önkormányzati határozatot hozta a jelen Megállapodás megkötéséről, továbbá a határozatot hozta a jelen Megállapodás polgármester által történő aláírására való felhatalmazásról.

Ráépítő kijelenti, hogy a jelen Megállapodás aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkezik, és az MNV Zrt.-vel kötött SZT-147030 számú meghatalmazást is magában foglaló megbízási szerződés alapján jogosult a jelen Megállapodás megkötésére.

6.2. Ráépítő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.

§-a alapján kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átláthatónak minősül és vállalja, hogy

a) a jelen Megállapodásban és az MNV Zrt. Vagyon-nyilvántartási Szabályzatában előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) a jelen Megállapodás útján részére átadott nemzeti vagyont a jelen Megállapodásban foglalt előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásával kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

6.3. A Tulajdonos kijelenti, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. §-a szerinti köztartozásmentes adózói adatbázis alapján köztartozásmentes adózónak minősül.

6.4. A jelen Megállapodást a Tulajdonos kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Ráépítővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a jelen Megállapodás megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Ráépítő vállalja, hogy az Ingatlanok – Tulajdonos előzetes engedélye alapján történő – hasznosítására általa esetlegesen megkötésre kerülő szerződésekben is rendkívüli felmondási okként rögzíti azt, ha a harmadik személy Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás következik be.

6.5. Felek a jelen Megállapodás megkötése során és annak teljesítése alatt a tudomásukra jutott személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendelete (a továbbiakban: **GDPR**) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Infotv.**) rendelkezései szerint kezelik.

Felek rögzítik, hogy a kapcsolattartók jelen Megállapodásban feltüntetett adatainak kezelése az Infotv. 5. § (1) bekezdése, illetve a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), b) és c) pontja alapján történik. Az adatok kezelésének, tárolásának célja a Felek szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítése és jogainak érvényesítése, a szerződés teljesítése érdekében a szerződéses partnerrel történő kapcsolattartás biztosítása, a szerződéses jogviszonyból eredő jogszabályi kötelezettségek teljesítése. Felek kölcsönösen tájékoztatják egymást, hogy a jelen Megállapodás szerinti kapcsolattartóik feltüntetett adataik kezeléséhez hozzájárultak. Felek megállapodnak, hogy az adatokat kizárólag azon munkatársaik ismerhetik meg, akiknek munkaköri kötelezettsége összefügg az adatkezelés céljának előmozdításával, és az adatokat az adatkezelés céljának eléréséig, de legfeljebb a szerződéses jogviszonyból eredő igények elévüléséig kezelik.

6.6. Felek tudomásul veszik, hogy az Infotv. 27. § (3) bekezdése értelmében nem minősül üzleti titoknak az állami és a helyi önkormányzati költségvetés, illetve az európai közösségi támogatás felhasználásával, költségvetést érintő juttatással, kedvezményel, az állami és önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével kapcsolatos adat,

valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli. A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz — így különösen védett ismerethez — való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.

Felek tudomásul veszik, hogy az Infotv. 27. § (3a) bekezdése értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg. Az Infotv. 27. § (3b) bekezdése alapján, ha a tájékoztatásra kötelezett a tájékoztatást megtagadja, a tájékoztatást igénylő a tájékoztatásra kötelezett felett törvényességi felügyelet gyakorlására jogosult szerv eljárását kezdeményezheti.

6.7. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodás teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen Megállapodásban foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményről.

6.8. A Felek a jelen Megállapodás alapján minden értesítést és jognyilatkozatot írásban tesznek meg. A jognyilatkozatokat ajánlott-tértivevényes levél (amit kézbesítő – futárszolgálat, egyéb kézbesítő – igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) útján küldenek meg a másik fél jelen Megállapodásban foglalt címére. Az értesítés és jognyilatkozat a küldemény kézbesítésével vagy a kézbesítési fikció beálltával hatályosul.

6.9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a megállapodás egészére, az nem érinti az egyéb rendelkezések érvényességét, kivéve, ha a Felek a jelen Megállapodást az érintett rendelkezések nélkül nem kötötték volna meg. A Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

6.10. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Vtv., a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

Abban az esetben, ha a jelen Megállapodás megkötésekor hatályos, irányadó jogszabályt hatályon kívül helyezik, vagy úgy módosítják, hogy az új rendelkezésektől való eltérésre a Feleknek nincs lehetőségük (kógens rendelkezés), Felek a jelen Megállapodás által szabályozott kérdésekben is a hatályon kívül helyezett jogszabály helyébe lépő, vagy módosított jogszabály új előírásait tekintik alkalmazandónak, és jelen Megállapodást annak megfelelően módosítják a jogbizonytalanság elkerülése érdekében.

6.11. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Megállapodás megkötését követően előállott – az adott félnek nem felróható – körülmény következtében a jelen Megállapodás változatlan feltételek melletti teljesítése bármelyik fél lényeges jogi érdekét sértené, jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak a jelen Megállapodás közös megegyezéssel történő, az adott körülményt figyelembe vevő módosításáról. A módosításnál figyelembe kell venni az Nvtv. 6. § (8) bekezdés korlátozó előírásait, valamint egyéb jogszabályi rendelkezéseket, amelyek a módosítás lehetőségét korlátozhatják.

6.12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodásban szabályozott jogviszony

keretében felmerülő vitáikat elsősorban tárgyalás útján próbálják meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén bármelyik fél az általános szabályok szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhat jogorvoslatért.

6.13. Jelen Megállapodás tartalmazza a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét. Jelen Megállapodás hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a jelen Megállapodás tárgyát illetően annak kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

6.14. A jogviszony fennállása alatt kapcsolattartásra jogosultak:

- Tulajdonos részéről:

név:

e-mail:, telefonszám:

- Ráépítő részéről:

név: Nábrádi Csilla, az SZGYF Somogy Vármegyei Kirendeltségének igazgatóhelyettese

e-mail: nabradi.csilla@szgyf.gov.hu, telefonszám: 06 30 493 8224

6.15. Jelen Megállapodás a Felek általi kölcsönös aláírással lép hatályba. Amennyiben a jelen Megállapodás aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

6.16. Jelen Megállapodás ■ eredeti példányban készült – ■ számozott oldalból áll –, melyből ■ példány a Tulajdonost, 10 példány a Ráépítőt illeti, amelyből Ráépítő 1 példányt az MNV Zrt. részére megküld.

6.17. Felek a jelen Megállapodást elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá. Felek megállapodnak, hogy az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján a jelen Megállapodás minden lapjának Felek általi kézjeggyel történő ellátását mellőzik.

Segesd, 2023. év hó

Budapest, 2023. év hó

.....
Pékó Gábor
polgármester
Segesd Község Önkormányzata
képviselésében
Tulajdonos

.....
dr. Simon Attila István
főigazgató
Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság
a **Magyar Állam** képviselésében
Ráépítő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2023. év hó

.....
Schlenkné Hayer Tímea
gazdasági főigazgató-helyettes

Szakmailag jóváhagyom:
Budapest, 2023. év hó

.....
dr. Nagy Olga
főosztályvezető

Jelen Megállapodást a Tulajdonos részéről ellenjegyzem azzal, hogy az ellenjegyzés a Ráépítő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjában foglaltak tanúsítására nem terjed ki:

....., 2023. év hó napján:

.....
dr.
ügyvéd
KASZ:

Jelen Megállapodást szerkesztettem és a Ráépítő részéről ellenjegyzem azzal, hogy az ellenjegyzés a Tulajdonos vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjában foglaltak tanúsítására nem terjed ki:

Budapest, 2023. év hó napján:

.....
dr. Szabó Péter
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36082962

ANTIKORRUPCIÓS NYILATKOZAT

Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szerződő fél részéről

Alulírott, Pékó Gábor, mint Segesd Község Önkormányzata (adószám: 15398587-2-14) törvényes képviselője (a továbbiakban: Szerződő Fél) jelen nyilatkozat aláírásával

- 1) kijelentem, hogy nem követek el, nem engedélyezek, nem segítek elő olyan cselekményt, illetve harmadik személyt nem jogosítok fel, nem bírok rá olyan cselekményre, amely a Szerződő Felek részéről a mindenkor hatályos közélet tisztaságára vonatkozó jogszabályok megsértésére irányul vagy korrupció ellenes előírások megsértését eredményezi;
- 2) tudomásul veszem, hogy jelen kötelezettség különösképpen a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság kormánytisztviselői, munkavállalói vagy megbízottjai, valamint ezen személyeknek a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 459. § (1) bekezdés 14. pontjában meghatározott hozzátartozóira, szoros baráti, ismeretségi, üzleti köréhez tartozók számára eszközölt jogellenes kifizetésekre, működésükkel összefüggő jogtalan előny nyújtására vonatkozik;
- 3) tudomásul veszem, hogy mint Szerződő fél nem fogadhatok el és nem ajánlhatok fel, nem adhatok (illetve erre vonatkozóan nem állapodhatok meg) bármely, a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság megbízásából eljáró kormánytisztviselőnek, munkavállalónak, képviselőnek, illetve bármely a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság megbízásából eljáró harmadik személynek ajándékot, pénzbeli vagy nem pénzbeli juttatást; ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha az érintett személy jelen megállapodással kapcsolatosan tárgyalások folytatására, szerződéskötésre, illetve teljesítésre hivatalosan nincs felhatalmazva, arra nem jogosult;
- 4) kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a szerződéssel összefüggésben (különös tekintettel a lefolytatott tárgyalásokra, a szerződéskötésre, illetve a szerződésben foglaltak teljesítésére) a korrupció bármely formájáról vagy annak kísérletéről tudomást szerzek, illetve amennyiben a korrupció gyanúja felmerül, erről azonnal értesítem a szerződésben megnevezett kapcsolattartó személyt;
- 5) tudomásul veszem, hogy a jelen korrupcióellenes nyilatkozatban foglaltak megszegése esetén a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, mely esetben kártérítési követeléssel nem élhetnek.

Kelt:(hely), 2023. hó nap

.....
cégszerű aláírás

**Forgalmi érték és földhasználati díj meghatározása
a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság
Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Főosztály
Közbeszerzési és Beszerzési Osztály részére
a 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. szám alatti, 243 helyrajzi számon
nyilvántartott ingatlanról**



Készítette:
Kerepesi Tibor
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 3 példányban
2 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2022. március 23.**



TARTALOMJEGYZÉK

| | oldal |
|---|-------|
| ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK..... | 3 |
| 1. ELŐZMÉNYEK..... | 5 |
| 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE..... | 5 |
| 2.1. Az értékelés módszere..... | 5 |
| 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés..... | 7 |
| 2.3. A költségalapú értékelés..... | 9 |
| 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE | 9 |
| 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK | 11 |
| 4.1. A tulajdoni lap adatai | 11 |
| 4.2. Az ingatlan helyszíni adatai | 11 |
| 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS | 16 |
| 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével | 17 |
| 5.2. Földhasználati díj meghatározása..... | 17 |
| 5.3. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel | 17 |
| 5.4. Összesítő adatok..... | 17 |
| 6. MEGJEGYZÉSEK..... | 18 |

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

| | |
|---------------|--|
| Megbízó neve: | Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és üzemeltetési Főosztály Közbeszerzési és Beszerzési Osztály |
| Megbízó címe: | 1132 Budapest, Visegrádi u. 49. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Ingtalan címe tul. lap szerint: | 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. |
| Címe természetben: | 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. |
| Helyrajzi száma: | Segesd 243 |
| Megnevezése: | kivett lakóház, udvar gazdasági épület |
| Telek területe: | 2065 m ² |

| | |
|---|--|
| Megbízás célja: | forgalmi érték és földhasználati díj meghatározása |
| Értékelt jog: | tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Segesd Község Önkormányzat tulajdoni hányada: | 1/1 |
| Értékelés határnapja: | 2022.03.22. |

Az értékelt ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

| | |
|---|--|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: | 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint |
|---|--|

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A földhasználati díjat - megrendelésnek megfelelően - az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. § alapján kell meghatározni. A hivatkozott § (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok évi értékéül az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, a (3) bekezdés pedig kimondja, hogy a bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog esetében a jog értéke – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – egy évi érték ötszöröse.

Reed Zoltán

Fentiek eredményeképpen a vizsgált ingatlan földhasználati díját

250.000 Ft, azaz kétszázötvenezer forintban

határoztunk meg.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Főosztály Közbeszerzési és Beszerzési Osztály megbízásából készült, az EFOP-2.2.2-17-2017-00024 azonosítási számú „Egy nagy álom megvalósulása - Kolostorkiváltás Segesden” című projekttel érintett ingatlanok tulajdonjog rendezése céljából, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

| | |
|----------------|---|
| Kerepesi Tibor | ingatlanvagyon-értékelő (Kaposvár MJV 380/2020) |
|----------------|---|

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalterületi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és üzemeltetési Főosztály Közbeszerzési és Beszerzési Osztály (1132 Budapest, Visegrádi u. 49.) 2022. március 17-én bízott meg, hogy a 7562 Segesd, Széchenyi utca 21. szám alatti, 243 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését, forgalmi érték és földhasználati díj megállapítását végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2022. március 22.

A beszerzett dokumentációk (tulajdoni lap, térképmásolat) áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság

elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árának a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre

számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezéreltik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve

(területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

| | |
|-----------------------|----------------------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2022.03.10 |
| Ingatlan címe: | 7562 Segesd , Széchenyi utca 21. |
| Ingatlan fekvése: | belterület |
| Helyrajzi száma: | Segesd 243 |

I. rész

| | |
|----------------------|--|
| Terület megnevezése: | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Területe: | 2065 m ² |
| Széljegy tartalma: | önálló épület nyilvántartási iránti kérelem, Segesd Község Önkormányzata |

II. rész

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| II/1. | |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogcím: | életjáradék |
| Jogállás: | tulajdonos |
| Jogosult neve: | Sedesd Község Önkormányzata |
| Jogosult címe: | 7562 Segesd, Szabadság tér 1. |

III. rész Bejegyzés nincs

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

Somogy megye közigazgatási egység Magyarországon, a Dunántúlon. Északról a Balaton és Veszprém megye, nyugatról Zala megye, délről Horvátország, keletről pedig Baranya, Tolna és Fejér megye határolja. Székhelye Kaposvár, második legnagyobb települése pedig a Balaton fővárosának is tartott Siófok.

Hajdanán a területet Somogyország-nak is nevezték. Lehetséges azonban, hogy az ez alatt a név alatt felfogott terület valamivel nagyobb volt, ugyanis kiterjedhetett a mai Szlavónia egy kisebb részére is. A megye kiemelkedő turisztikai vonzerejét jelenti a Balaton, valamint a termásvizeket hasznosító gyógyfürdők (Barcs, Csokonyavisonta, Nagyatád Igal, Csisztapuszta). A térség turisztikai központja Siófok, míg Kaposvár, mint megyeszékhely ipari, kereskedelmi és oktatási központnak számít. A megye jellemzően mezőgazdasági termelése fontos, melyre ráépült feldolgozó ipar jelentős (pl. Kaposváron Kométa, Magyar Cukor Zrt. Balatonbogláron BB Zrt.), de megye több városában jelentős más ipari üzemek is megtalálhatóak. Somogy turisztikai területen is több lábbon áll. Vitathatalanul legnagyobb turisztikai vonzerővel a Balaton

bír viszont gyógy és termálfürdők és a Zselicség túraútvonalai, falusi turizmushoz köthető attrakció is számos érdeklődőt vonzanak. Jelenleg megyén belüli kerékpárút hálózat kiépítése is zajlik, melynek következtében a kerékpáros turisták nem csak a Balaton mellett, hanem somogy más természeti szépségeit is el tudják érni két keréken

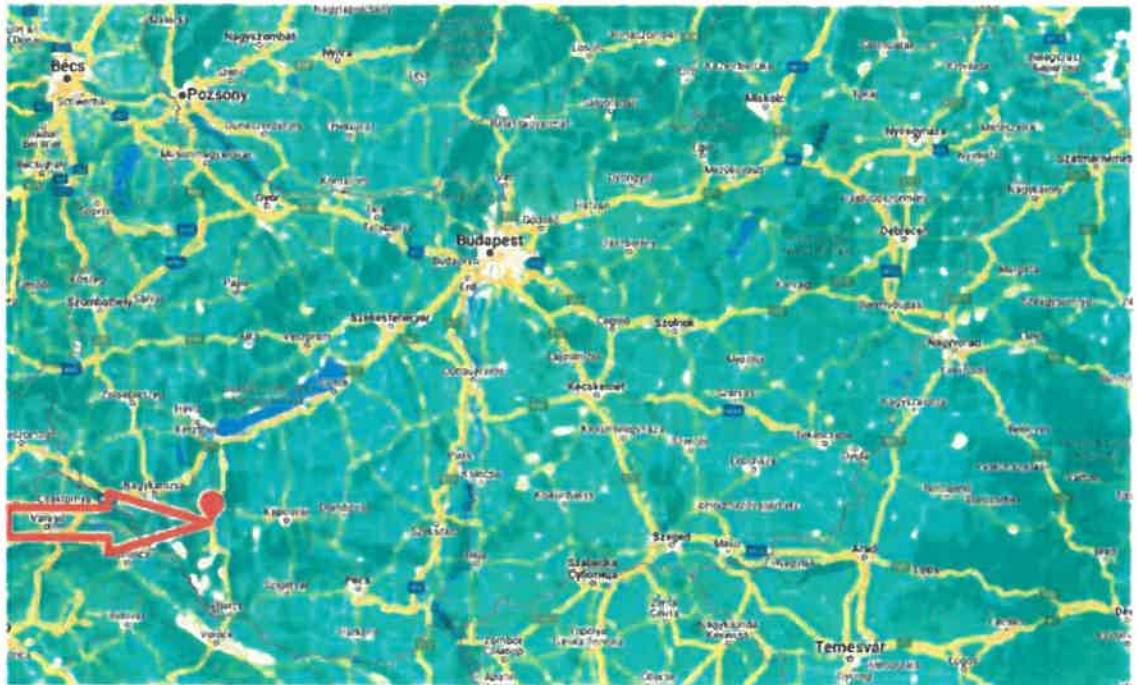
A Dél-Dunántúli Régióban fontos közlekedési és kereskedelmi útvonalakat találunk, hiszen vasúton és közúton is a déli, délnyugati határok kereskedelmi forgalma is ezen a területen halad valamint az M7 autópályát, illetve több főközlekedési utat érint illetve észak-déli vasúti teherforgalom is jelentőst. A jelentős idengenforgalma, mezőgazdasága és fejlődő ipara ellenére Somogy megye az ország GDP –ből szerényrészben veszi ki a részét

Segesd község Somogy megyében, a Nagyatádi járásban. Belső-Somogy több mint ezeréves történelmi múlttal rendelkező nagyközsége Segesd. Itt ered a Drávát tápláló Rinya-patak egyik ága. A 68-as főút és a Somogyszob–Balatonszentgyörgy-vasútvonal mentén fekszik, Nagyatádtól 13 km-re. A feltárások szerint a kelta, illetve a római korban már lakott volt. Több száz római kori pénzermét tártak fel, ami azt bizonyítja, hogy pénzverő hely volt. Találhatások szerint letelepedtek az avarok, de a honfoglaláskor valószínűleg elvesztek a bizonyítékok. Régebben két település volt: Alsósegésd és Felsősegésd. Nevét 1193-ban említették először Sequest alakban írva, később Segest, Següsd formában is szerepelt. Királyi, királynéi birtok volt, élén az ispánnal. A vár és a város a királynék állandó udvartartásának székhelye volt, maga IV. Béla király is többször hosszabban időzött itt. 1241-ben a tatárok elől Dalmáciába menekülő IV. Béla feleségével és István fiával itt pihent meg. A vármegye legkorábbi ferences kolostorát is itt alapították 1294-ben. Segesd városi kiváltságait 1414-ben elveszítette, de jelentősége a 16. században is megmaradt: ezt bizonyítja, hogy a török adószedők 80 házat írtak össze. A törökök kiűzése után a Széchenyi család birtoka volt. Segesd kivilágított temploma kiváló útjelzője a dél-somogyi tájra igyekvőknek. Belső-Somogy nagy történelmi hagyományokkal rendelkező központja maga is ilyen szerepet tölt be a térségben, miután meghatározó gazdasági és kulturális szerepet tölt be Nagyatád vonzáskörzetében. Böhönyét elhagyva változatos tájon vezet az út Segesdre, erre a több mint ezeréves történelmi múlttal rendelkező nagyközségre, amelynek környéke pazar látnivalókat rejteget a kíváncsi turisták számára. Elérnek ide a Rinya patak völgyei, és itt ered a Drávát tápláló Segesdi-Rinya. Segesd jelentős természetvédelmi értéke a kastélypark, a községet övező tájat pedig három lankás domb teszi változatossá.

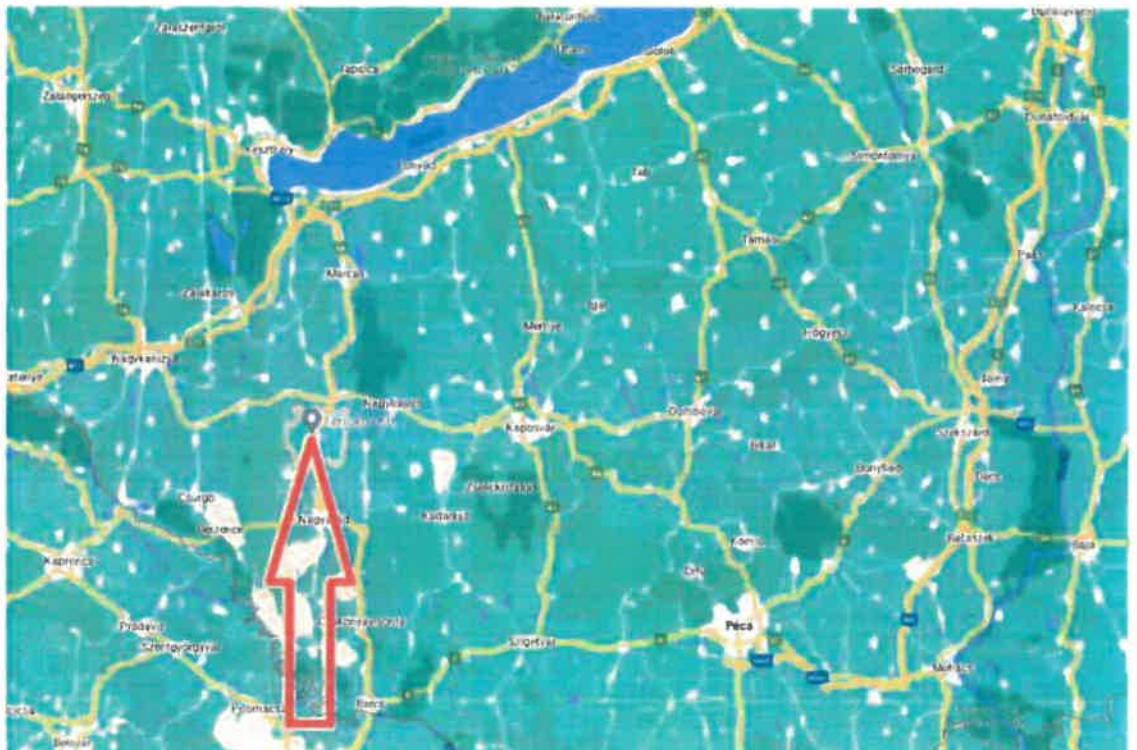
Segesd területe: 73,09 km²

Lakossága: 2.390 fő (2021)

Település Magyarország Dunántúli részén található:



Segesd a Dél-Dúnántúlon, Somogy megyében helyezkedik el:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolatai

Az értékelt ingatlan Segesd északi részén a 68.sz főközlekedési úttól nyugati irányba egy mellékutcában helyezkedik el. A vizsgált ingatlan falusias lakóövezetben helyezkedik el, környezetében lakóingatlanok és megművelt területek találhatóak. Az ingatlan a település

központtól ~ 900 méterre, a legközelebbi távolsági autóbuszmegállótól is hasonló távolságra található Az ingatlan szilárdburkolatú úton közelíthető meg

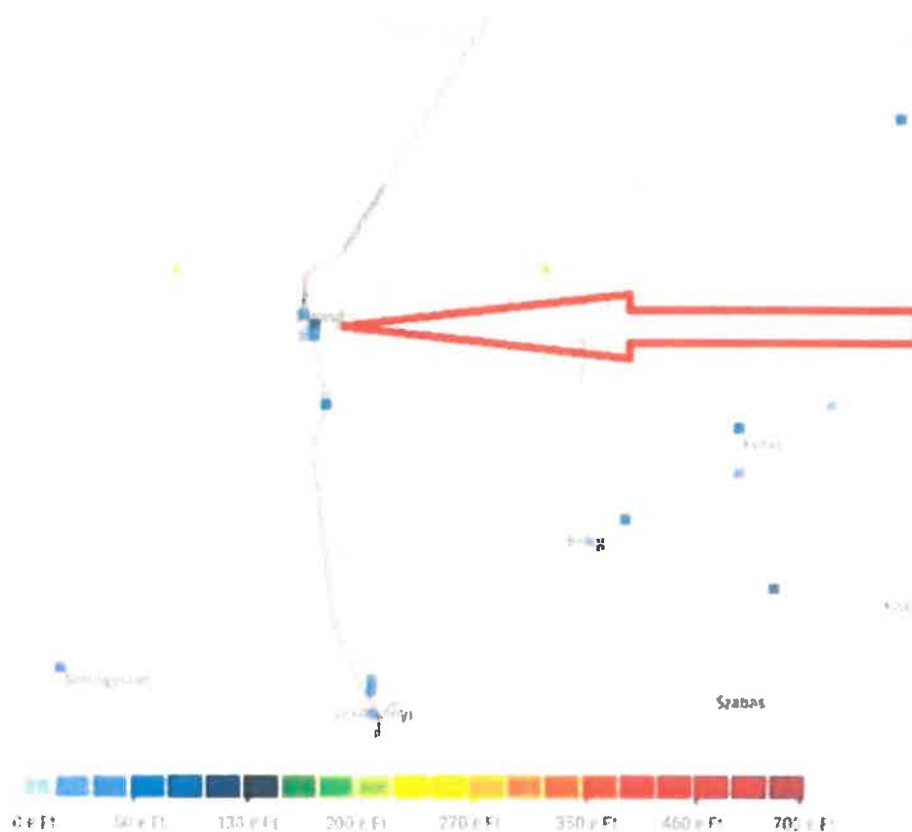
Az értékelt ingatlan a településen belüli elhelyezkedése:



Ingatlanpiaci elemzés

A koronavírus-járvány elhúzódása átrendeződést hozott az ingatlanpiacon. A kínálati adatokból már korábban látható volt, hogy a múlt év közepén megtorpanó drágulás után legjobb esetben is stagnálás lesz egyes lokációkban, de több helyen mérséklődés várható a használt lakásoknál. Az előzetes KSH adatokból pedig az látszik, hogy a második negyedévben éves szinten 6,3 százalékkal lettek olcsóbbak a használt lakások az Ingatlan.com legfrissebb saját adatain és a

hivatalos statisztikákon alapuló elemzéséből. Somogy megyében, a kiemelt turisztikai desztinációktól és a nagyobb városoktól eltekintve, az ingatlanok kínálati árai, valamint a megvalósult adásvételek tényleges árai jelentősen elmaradnak az országos átlagtól. Különösen igaz ez azokra a kisebb településekre, melyek viszonylag távol esnek a megyeszékhelytől illetve a Balatontól. A munkahelyek hiánya valamint az új munkahelyek létesítésének hiánya a kistelepülések ingatlanforgalmára jelentősen rányomja bélyegét, hiszen a mérsékelt keresletet, az árak stagnálását jelenti ezeken a településeken. A vizsgált régióban az állami otthoneremtési támogatások sem érték el a máshol tapasztalható piaci élénkülést. Mindezt az ingatlannet.hu elemzése is alátámasztja, mely vizsgált terület ingatlanárait közel a legolcsóbb kategóriába sorolja:



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan szabályos téglalap alakú, enyhén lejtős telek. Az ingatlan előtti utca szilárdburkolatú. Az értékelt terület, részben kerített. A telken felépítmény található, viszont a megrendelés felépítmény nélküli érték meghatározására vonatkozik, így a felépítmény értéke nem része az értékbecslésnek.

Közműellátottság

A telek összközműves, viszont a megrendelés közműnélküli állapot figyelembevételét kéri.

e-közmű:

- ^ Hírközlés
- ▼ Invitech ICT Se...
- ▼ Magyar Telekom ...
- ▼ Miro-Wave Kft.
- ^ Szónédrogán
- ▼ E.ON Közép-duná...
- ^ Télihő
- ^ A télihővezeték nélküli (koreact) hálózattal
- ^ Villamos energia
- ▼ E.ON Dél-dunánt...
- ^ Vízellátás
- ▼ DRV Zrt.
- ^ Vízvezetés
- ▼ DRV Zrt.



A telek övezeti besorolása

A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlan Lf építési övezet alá sorolt, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m², beépítés legnagyobb mértéke 30%. Megengedett legnagyobb épületmagasság 5 m.



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos

becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakóövezeti telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

1.000.000 Ft-ban, azaz egymillió forintban

határoztam meg.

5.2. Földhasználati díj meghatározása

A megbízás tárgya volt a forgalmi érték meghatározása mellett az ingatlan földhasználati díjának megállapítása.

A földhasználati díjat az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. § alapján kell meghatározni. A hivatkozott § (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, a (3) bekezdés pedig kimondja, hogy a bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog esetében a jog értéke – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – egy évi érték ötszöröse.

Fentiek eredményeképpen a vizsgált ingatlan földhasználati díját

250.000 Ft, azaz kétszázötvenezer forint

összegben határoztunk meg.

5.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan értékének meghatározásához a költség alapú módszer nem alkalmas.

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|---|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 1,0 MFt | súly: | 100% | 1,0 MFt |
| Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = | | | | 1,0 MFt |

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

Az elmúlt hónapokban a megyei és adott település ingatlanárak stagnálása volt tapasztalható. A jövőben az ingatlanárak enyhe emelkedése/stagnálása prognosztizálható.

Az ingatlanok forgalomképesége:

forgalomképes.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2022. március 23.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
HB: 10102244-05684100-01003002


Kerepesi Tibor L.
ingatlanvagyon-értékelő


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

7562 Segesd, Széchenyi utca 21., 243 hrsz.

Bépfítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
|--|--|---|---|---|
| Ingatlan címe: | | 8738 Nemesvid, Rákóczi utca 64 | 8718 Tapsony | 7511 Ötvöskőnyi, Kőnyi utca 11 |
| Környezete: | falusias lakó | falusias lakó | falusias lakó | falusias lakó |
| Jelleg, funkció: | bépfítetlen terület | építési telek | építési telek | építési telek |
| Övezeti besorolás: | Lf | Lf | Lf | Lf |
| Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.): | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában, csatornaközmű nincs | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában, |
| Megjegyzés: | | | | |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/nemesvid/elado+telek/lakoovezeti-telek/32404822 | https://ingatlan.com/tapsony/elado+telek/lakoovezeti-telek/32774953 | https://ingatlan.com/otvoskonyi/elado+telek/lakoovezeti-telek/32379697 |
| GAZDASÁGI TENYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | 2 065 | 3 000 000 | 800 000 | 2 000 000 |
| telekméret (m ²) | | 7 200 | 2 147 | 4 610 |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | | 417 | 373 | 434 |
| tulajdonár, viszonya/típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2022. március | 2022. március | 2022. március |
| kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező | | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 375 | 335 | 390 |

ÉRTÉKHAJGYZÁS AZ ELHELYZEKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

| településen belüli elhelyezkedés | kedvezőlenebb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| terület | 1,10 | 1,15 | 1,10 |
| terület | nagyobb | hasonló | nagyobb |
| terület | 1,15 | 1,00 | 1,10 |
| földrajzi elhelyezkedés | kedvezőlenebb | kedvezőtlenebb | hasonló |
| földrajzi elhelyezkedés | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| forma, alak | hasonló | hasonló | hasonló |
| forma, alak | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| övezeti besorolás | hasonló | hasonló | hasonló |
| övezeti besorolás | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| szolgalmi joggal való terheltség | hasonló | hasonló | hasonló |
| szolgalmi joggal való terheltség | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| közművek | hasonló | kedvezőtlenebb | hasonló |
| közművek | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| megközelítés | hasonló | hasonló | hasonló |
| megközelítés | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| útviszonyok | hasonló | hasonló | hasonló |
| útviszonyok | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| bontandó épület | hasonló | hasonló | hasonló |
| bontandó épület | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

| | | |
|-----|-----|-----|
| 488 | 438 | 469 |
| 34% | 33% | 33% |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS | |
|---|-----------|
| telek területe (m ²) | 2 065,0 |
| fajlagos átlagár (Ft/m ²) | 465 |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²) | 470 |
| becsült érték (Ft) | 970 550 |
| becsült érték kerekítve (Ft) | 1 000 000 |

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
7562 Segesd, Széchenyi utca 21. belterület hrsz: 243
A helyszíni szemle ideje: 2022.03.22.



utcakép, környezet



utcakép, környezet



déli oldal



utcafront (Ny)



északi oldal



északi oldal

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
7562 Segesd, Széchenyi utca 21. belterület hrsz: 243
A helyszíni szemle ideje: 2022.03.22.



udvar



udvar



Udvar (K)



udvar (K)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/5517/2022

2022.03.10

SEGESD

Szektor : 549

Belterület 243 helyrajzi szám

7562 SEGESD Széchenyi utca 21.

Stéljegy: 171964/2022 2022.02.25

Önálló épület nyilvántartása iránti kérelem, SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 7562 SEGESD
Szabadság tér 1

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat. jöv. k.Éll. | előztály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.Filli |
|--|-------|------------------|---------------------|--|
| . Kivett lakóház, utvar, gazdasági épület | 0 | 2065 | 0.00 | |

2. bejegyző határozat: 70142/1986.10.22
2 gazdasági épület.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 35251/1999.11.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 1428/1962.10.23

törlő határozat: 35251/1999.11.09

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Harmath Gézná
sz.név: Horváth Teréz
szül. : 1919
a.név : Forró Rozália
cím : SEGESD Széchenyi István utca 21.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 30783/2009.01.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 34251/1999.11.09

törlő határozat: 30783/2009.01.26

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Harmath István
szül. : 1944
a.név : Horváth Teréz
cím : 7562 SEGESD Széchenyi utca 21

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 32606/4/2016.03.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 30783/2009.01.26

törlő határozat: 32606/4/2016.03.31

jogcím: életjáradék
jogállás: tulajdonos
név: SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7562 SEGESD Szabadság tér 1
törzsszám: 14290387

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
n
e
o
S

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/5517/2022

2022.03.10

SEGESD

Szektor : 54

Belterület 243 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölés határozat: 36793/2/2016.11.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 32606/4/2016.03.31

törölés határozat: 36793/2/2016.11.21

jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Mária
sz.név: Tóth Mária
szül. : 1954
a.név : Horváth Terézia
cím : 7562 SEGESD Szabadság utca 2.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36793/2/2016.11.21
eredeti határozat: 30783/2009.01.26

jogcím: életjáradék
jogállás: tulajdonos
név: SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7562 SEGESD Szabadság tér 1
törzsszám: 15398587

H. R. É S Z

K. bejegyző határozat, érkezési idő: 30783/2009.01.26

törölés határozat: 31610/6/2018.03.14

Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:
név : Barnath István
szül. : 1944
a.név : Horváth Teréz
cím : 7562 SEGESD Széchenyi utca 31.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási szerv részére került kiadásra.
TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.03.17 11:11:49

Helyrajzi szám: SEGESD belterület 243

Megrendelés szám: 7/145/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 13260750002022



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

**Forgalmi érték és földhasználati díj meghatározása
a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság
Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Főosztály
Közbeszerzési és Beszerzési Osztály részére**

a 7562 Segesd, belterület 997/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:
Kerepesi Tibor
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 3 példányban
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022. március 23.

TARTALOMJEGYZÉK

| | oldal |
|---|-------|
| ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK | 3 |
| 1. ELŐZMÉNYEK..... | 5 |
| 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE..... | 5 |
| 2.1. Az értékelés módszere..... | 5 |
| 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés..... | 7 |
| 2.3. A költségalapú értékelés..... | 9 |
| 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE..... | 9 |
| 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK..... | 10 |
| 4.1. A tulajdoni lap adatai | 10 |
| 4.2. Az ingatlan helyszíni adatai | 11 |
| 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS | 166 |
| 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével | 17 |
| 5.2. Földhasználati díj meghatározása..... | 17 |
| 5.3. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel ... | 177 |
| 5.4. Összesítő adatok..... | 177 |
| 6. MEGJEGYZÉSEK..... | 18 |

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

| | |
|---------------|--|
| Megbízó neve: | Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és üzemeltetési Főosztály Közbeszerzési és Beszerzési Osztály |
| Megbízó címe: | 1132 Budapest, Visegrádi u. 49. |

| | |
|---------------------------------|---|
| Ingtalan címe tul. lap szerint: | 7562 Segesd belterület 997/2 „címkézés alatt” |
| Címe természetben: | 7562 Segesd, Arany János utca |
| Helyrajzi száma: | Segesd 997/2 |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Telek területe: | 2044 m ² |

| | |
|---|--|
| Megbízás célja: | forgalmi érték és földhasználati díj meghatározása |
| Értékelt jog: | tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Segesd Község Önkormányzat tulajdoni hányada: | 1/1 |
| Értékelés hatámapja: | 2022.03.22. |

Az értékelt ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

| | |
|---|---|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: | 900.000 Ft, azaz kilencszázezer forint |
|---|---|

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A földhasználati díjat - megrendelésnek megfelelően - az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. § alapján kell meghatározni. A hivatkozott § (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, a (3) bekezdés pedig kimondja, hogy a bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - egy évi érték ötszöröse.



Fentiek eredményeképpen a vizsgált ingatlan földhasználati díját

225.000 Ft, azaz kétszázhuszonezzer forintban

határoztunk meg.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Főosztály Közbeszerzési és Beszerzési Osztály megbízásából készült, az EFOP-2.2.2-17-2017-00024 azonosítási számú „Egy nagy álom megvalósulása - Kolostorkiváltás Segesden” című projekttel érintett ingatlanok tulajdonjog rendezése céljából, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

| | |
|----------------|---|
| Kerepesi Tibor | ingatlanvagyon-értékelő (Kaposvár MJV 380/2020) |
|----------------|---|

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. írz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Főosztály Közbeszzerzési és Beszerzési Osztály (1132 Budapest, Visegrádi u.49.) 2022. március 17-én bízott meg, hogy a 7562 Segesd belterület, 997/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését, forgalmi érték és földhasználati díj megállapítását végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2022. március 22.

A beszerzett dokumentációk (tulajdoni lap, térképmásolat) áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becstült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló

ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához

kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték** az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az

adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített

ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

| | |
|-----------------------|------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2022.03.10 |
|-----------------------|------------|

| | |
|-------------------|--------------|
| Ingatlan címe: | 7562 Segesd |
| Ingatlan fekvése: | belterület |
| Helyrajzi száma: | Segesd 997/2 |

I. rész

| | |
|----------------------|--|
| Terület megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 2044 m ² |
| Széljegy tartalma: | önálló épület nyilvántartási iránti kérelem, Segesd Község Önkormányzata |

II. rész

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| II/1. | |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogcím: | jogutódlás |
| Jogállás: | tulajdonos |
| Jogosult neve: | Segesd Község Önkormányzata |
| Jogosult címe: | 7562 Segesd, Szabadság tér 1. |

| | |
|----------------------------|--|
| III/1. | |
| bejegyző határozat: | 295602/2020.01.21 |
| Önálló szöveges bejegyzés: | ingatlan telekalakítás /megosztás/ folytán kialakult a Segesd 997 hrsz-ú ingatlanból |

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai
Település jellemzése

Somogy megye közigazgatási egység Magyarországon, a Dunántúlon. Északról a Balaton és Veszprém megye, nyugatról Zala megye, délről Horvátország, keletről pedig Baranya, Tolna és Fejér megye határolja. Székhelye Kaposvár, második legnagyobb települése pedig a Balaton fővárosának is tartott Siófok.

Hajdanán a területet Somogyország-nak is nevezték. Lehetséges azonban, hogy az ez alatt a név alatt felfogott terület valamivel nagyobb volt, ugyanis kiterjedhetett a mai Szlavónia egy kisebb részére is. A megye kiemelkedő turisztikai vonzerejét jelenti a Balaton, valamint a termálvizeket hasznosító gyógyfürdők (Barcs, Csokonyavisonta, Nagyatád Igal, Csisztapuszta). A térség turisztikai központja Siófok, míg Kaposvár, mint megyeszékhely ipari, kereskedelmi és oktatási központnak számít. A megye jellemzően mezőgazdasági termelése fontos, melyre ráépült feldolgozó ipar jelentős (pl. Kaposváron Kométa, Magyar Cukor Zrt. Balatonbogláron BB Zrt.), de megye több városában jelentős más ipari üzemek is megtalálhatóak. Somogy turisztikai területen is több lábbon áll. Vitathatalanul legnagyobb turisztikai vonzerővel a Balaton bír viszont gyógy és termálfürdők és a Zselicség túraútvonalai, falusi turizmushoz köthető

attrakció is számos érdeklődőt vonzanak. Jelenleg megyén belüli kerékpárút hálózat kiépítése is zajlik, melynek következtében a kerékpáros turisták nem csak a Balaton mellett, hanem somogy más természeti szépségeit is el tudják érni két keréken

A Dél-Dunántúli Régióban fontos közlekedési és kereskedelmi útvonalakat találunk, hiszen vasúton és közúton is a déli, délnyugati határok kereskedelmi forgalma is ezen a területen halad, valamint az M7 autópályát, illetve több főközlekedési utat érint illetve észak-déli vasúti teherforgalom is jelentős. A jelentős idengenforgalma, mezőgazdasága és fejlődő ipara ellenére Somogy megye az ország GDP –ből szerényrészben veszi ki a részét

Segesd község Somogy megyében, a Nagyatádi járásban. Belső-Somogy több mint ezeréves történelmi múlttal rendelkező nagyközsége Segesd. Itt ered a Drávát tápláló Rinya-patak egyik ága. A 68-as főút és a Somogyszob–Balatonszentgyörgy-vasútvonal mentén fekszik, Nagyatádtól 13 km-re. A feltárások szerint a kelta, illetve a római korban már lakott volt. Több száz római kori pénzermét tártak fel, ami azt bizonyítja, hogy pénzverő hely volt. Találgatások szerint letelepedtek az avarok, de a honfoglaláskor valószínűleg elvesztek a bizonyítékok. Régebben két település volt: Alsósegese és Felsősegese. Nevét 1193-ban említették először Sequest alakban írva, később Segest, Següsd formában is szerepelt. Királyi, királynéi birtok volt, élén az ispánnal. A vár és a város a királynék állandó udvartartásának székhelye volt, maga IV. Béla király is többször hosszabban időzött itt. 1241-ben a tatárok elől Dalmáciába menekülő IV. Béla feleségével és István fiával itt pihent meg. A vármegye legkorábbi ferences kolostorát is itt alapították 1294-ben. Segesd városi kiváltságait 1414-ben elveszítette, de jelentősége a 16. században is megmaradt: ezt bizonyítja, hogy a török adószedők 80 házat írtak össze. A törökök kiűzése után a Széchényi család birtoka volt. Segesd kivilágított temploma kiváló útjelzője a dél-somogyi tájra igyekvőknek. Belső-Somogy nagy történelmi hagyományokkal rendelkező központja maga is ilyen szerepet tölt be a térségben, miután meghatározó gazdasági és kulturális szerepet tölt be Nagyatád vonzáskörzetében. Böhönyét elhagyva változatos tájon vezet az út Segesdre, erre a több mint ezeréves történelmi múlttal rendelkező nagyközségre, amelynek környéke pazar látnivalókat rejteget a kíváncsi turisták számára. Elérnek ide a Rinya patak völgyei, és itt ered a Drávát tápláló Segesdi-Rinya. Segesd jelentős természetvédelmi értéke a kastélypark, a községet övező tájat pedig három lankás domb teszi változatossá.

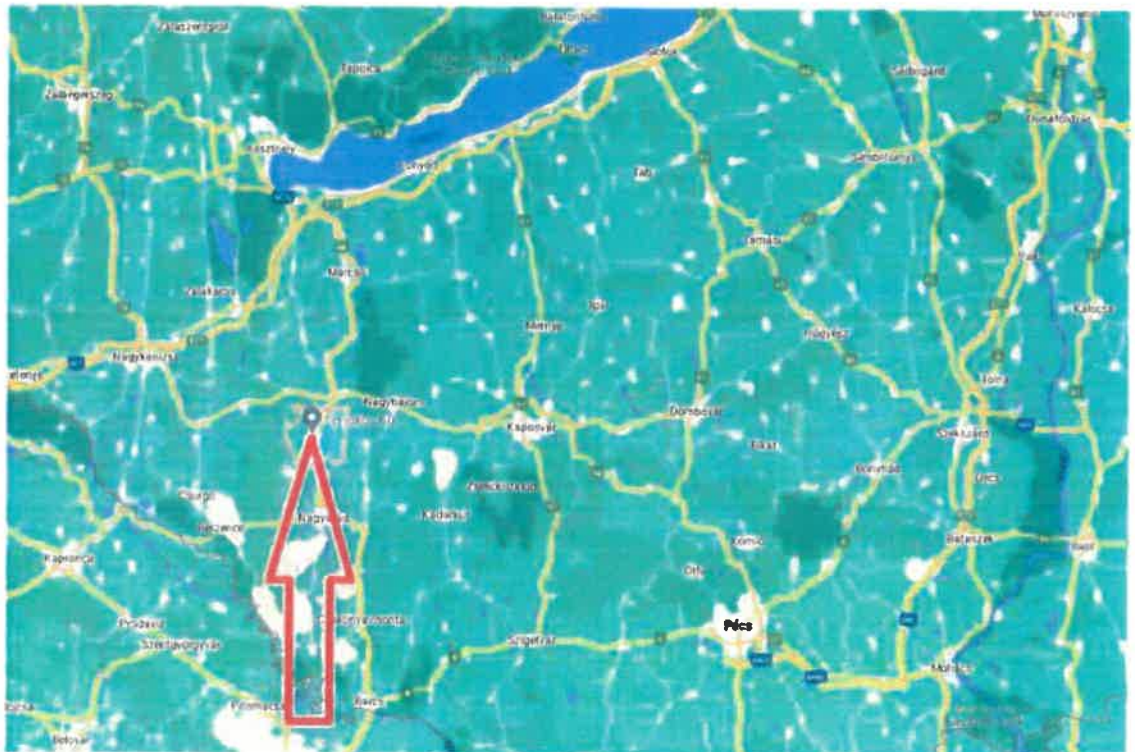
Segesd területe: 73,09 km²

Lakossága: 2.390 fő (2021)

Település Magyarország Dunántúli részén található:



Segesd a Dél-Dúnántúlon, Somogy megyében helyezkedik el:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolatai

Az értéktelt ingatlan Segesd északi részén a 68.sz főközlekedési úttól nyugati irányba egy mellékutcában helyezkedik el. A vizsgált ingatlan falusias lakóövezetben helyezkedik el, környezetében lakóingatlanok és megművelt területek találhatóak. Az ingatlan a település központtól ~ 900 méterre, a legközelebbi távolsági autóbuszmegállótól is hasonló távolságra

található Az ingatlan szilárdburkolatú úton közelíthető meg

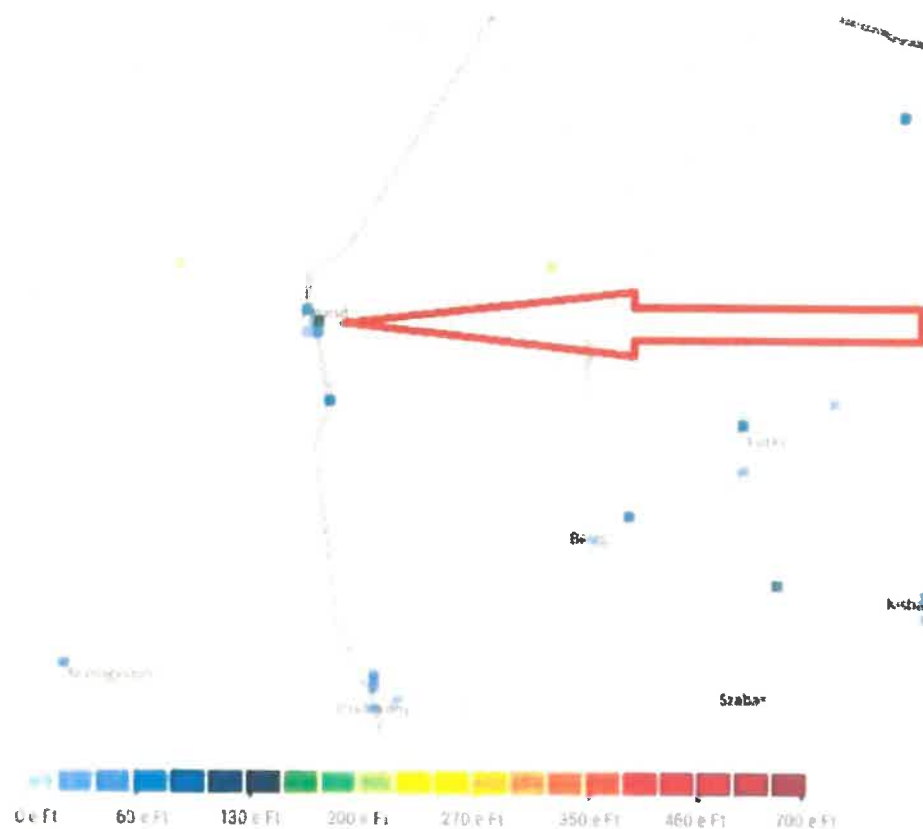
Az értékelt ingatlan a településen belüli elhelyezkedése:



Ingatlanpiaci elemzés

A koronavírus-járvány elhúzódása átrendeződést hozott az ingatlanpiacon. A kínálati adatokból már korábban látható volt, hogy a múlt év közepén megtorpanó drágulás után legjobb esetben is stagnálás lesz egyes lokációkban, de több helyen mérséklődés várható a használt lakásoknál. Az előzetes KSH adatokból pedig az látszik, hogy a második negyedévben éves szinten 6,3 százalékkal lettek olcsóbbak a használt lakások az Ingatlan.com legfrissebb saját adatain és a hivatalos statisztikákon alapuló elemzéséből. Somogy megyében, a kiemelt turisztikai

desztinációktól és a nagyobb városoktól eltekintve, az ingatlanok kínálati árai, valamint a megvalósult adásvételek tényleges árai jelentősen elmaradnak az országos átlagtól. Különösen igaz ez azokra a kisebb településekre, melyek viszonylag távol esnek a megyeszékhelytől illetve a Balatontól. A munkahelyek hiánya valamint az új munkahelyek létesítésének hiánya a kistelepülések ingatlanforgalmára jelentősen rányomja bélyegét, hiszen a mérsékelt keresletet, az árak stagnálását jelenti ezeken a településeken. A vizsgált régióban az állami otthoneremtési támogatások sem érték el a máshol tapasztalható piaci élénkülést. Mindezt az ingatlanet.hu elemzése is alátámasztja, mely vizsgált terület ingatlanárait közel a legolcsóbb kategóriába sorolja:



Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan trapéz alakú, sík felszínű telek. Az ingatlan előtti utca szilárdburkolatú. Az értékelt terület, részben kerített. A telken felépítmény található, viszont a megrendelés felépítmény nélküli érték meghatározására vonatkozik, így a felépítmény értéke nem része az értékbecslésnek.

Közműellátottság

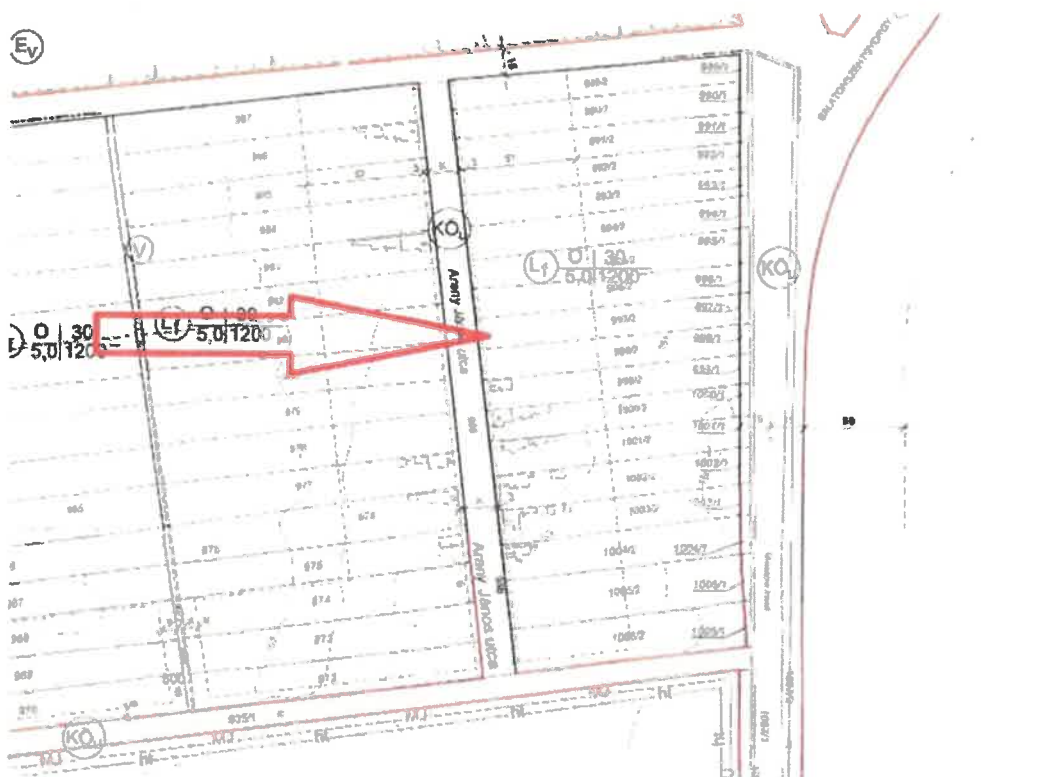
A telek összközműves, viszont a megrendelés közműnélküli állapot figyelembevételét kéri.

e-közmű:



A telek övezeti besorolása

A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlan Lf építési övezet alá sorolt, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló, a legkisebb kialakítható telekméret 1200 m², beépítés legnagyobb mértéke 30%. Megengedett legnagyobb épületmagasság 5 m.



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában

megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakóvezetési telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

900.000 Ft-ban, azaz kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Földhasználati díj meghatározása

A megbízás tárgya volt a forgalmi érték meghatározása mellett az ingatlan földhasználati díjának megállapítása.

A földhasználati díjat az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. § alapján kell meghatározni. A hivatkozott § (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok évi értékül az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, a (3) bekezdés pedig kimondja, hogy a bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog esetében a jog értéke – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – egy évi érték ötszöröse.

Fentiek eredményeképpen a vizsgált ingatlan földhasználati díját

225.000 Ft, azaz kétszázhuszonezer forint

összeben határoztunk meg.

5.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan értékének meghatározásához a költség alapú módszer nem alkalmas.

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

| | | | | |
|---|-----------|-------|------|-----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 900,0 eFt | súly: | 100% | 900,0 eFt |
| Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = | | | | 900,0 eFt |

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

Az elmúlt hónapokban a megyei és adott település ingatlanárak stagnálása volt tapasztalható. A jövőben az ingatlanárak enyhe emelkedése/stagnálása prognosztizálható.

Az ingatlanok forgalomképessége: forgalomképes.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2022. március 23.


Kerepesi Tibor
ingatlanvagyon-értékelő

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BEP: 10102244-05684100-01003002


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

| Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése | | | | |
|---|--|---|---|---|
| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze- hasonlító - 1 | Össze- hasonlító - 2 | Össze- hasonlító - 3 |
| Ingatlan címe: | | 8738 Nemesvid, Rákóczi utca 64 | 8718 Tapsony | 7511 Ötvöskőnyi, Kőnyi utca 11. |
| Környezete: | falusias lakó | falusias lakó | falusias lakó | falusias lakó |
| Jelleg, funkció: | beépítetlen terület | építési telek | építési telek | építési telek |
| Övezeti besorolás: | Lf | Lf | Lf | Lf |
| Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.): | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában, csatornaközmű nincs | aszfaltozott útról közelíthető meg, közmvévek az utcában |
| Megjegyzés: | | | | |
| Adat forrása: | | https://ingatlan.com/nemesvid/elado+telek/lakoovezeti-telek/32404822 | https://ingatlan.com/tapsony/elado+telek/lakoovezeti-telek/32774953 | https://ingatlan.com/otvoskonyi/elado+telek/lakoovezeti-telek/32379697 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 3 000 000 | 800 000 | 2 000 000 |
| telekméret (m ²) | 2 044 | 7 200 | 2 147 | 4 610 |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | | 417 | 373 | 434 |
| tulajdonatr. viszonya/típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2022. március | 2022. március | 2022. március |
| kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| komigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 375 | 335 | 390 |

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

| | hasonló | kedvezőlenebb | hasonló |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| településen belüli elhelyezkedés | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| terület | nagyobb | hasonló | nagyobb |
| | 1,15 | 1,00 | 1,10 |
| földrajzi elhelyezkedés | kedvezőlenebb | kedvezőlenebb | hasonló |
| | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| forma, alak | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| övezeti besorolás | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| szolgalmi joggal való terheltség | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| közművek | hasonló | kedvezőlenebb | hasonló |
| | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| megközelítés | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| útvizonyok | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| bontandó épület | hasonló | hasonló | hasonló |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

| | | |
|-----|-----|-----|
| 450 | 419 | 430 |
| 34% | 33% | 33% |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS | |
|---|---------|
| telek területe (m ²) | 2 044,0 |
| fajlagos átlagár (Ft/m ²) | 433 |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²) | 430 |
| becsült érték (Ft) | 878 920 |
| becsült érték kerekítve (Ft) | 900 000 |

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
7562 Segesd belterület hrsz: 997/2
A helyszíni szemle ideje: 2022.03.22.



utcakép, környezet



utcakép, környezet



déli oldal



utcafront (Ny)



északi oldal



északi oldal

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
7562 Segesd belterület hrsz: 997/2
A helyszíni szemle ideje: 2022.03.22.



udvar



udvar



Udvar (K)



udvar (K)

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldals 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat

Megrendelés szám: 30005/5518/2022

2022.03.10

SEGESD

Szektor : 53

Beltérület 997/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

Szálljegy: 171965/2022 2022.02.25

Önálló épület nyilvántartása iránti kérésen, SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 7562 SEGESD Szabadság tér 1

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fici. | osztály- ter. | adatok kat.jöv. ha m2 k.fici. |
|--|-------|------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 2044 | 0.00 | | |

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 295602/2020.01.21

eredeti határozat: 30910/1991.03.21

jogcím: jogutótlás tulajdoni hányad: 1/1 30910/1991.03.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7562 SEGESD Szabadság tér 1

törzsszám: 15398587

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 295602/2020.01.21

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás /megosztás/ folytán kialakult a Segesd 997 hrsz-ú ingatlanból.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Megyei Köormányhivatal
Nagyatád Baross Căbor utca 5.

E-hiteles tćrkćpmásolat - Teljes másolat

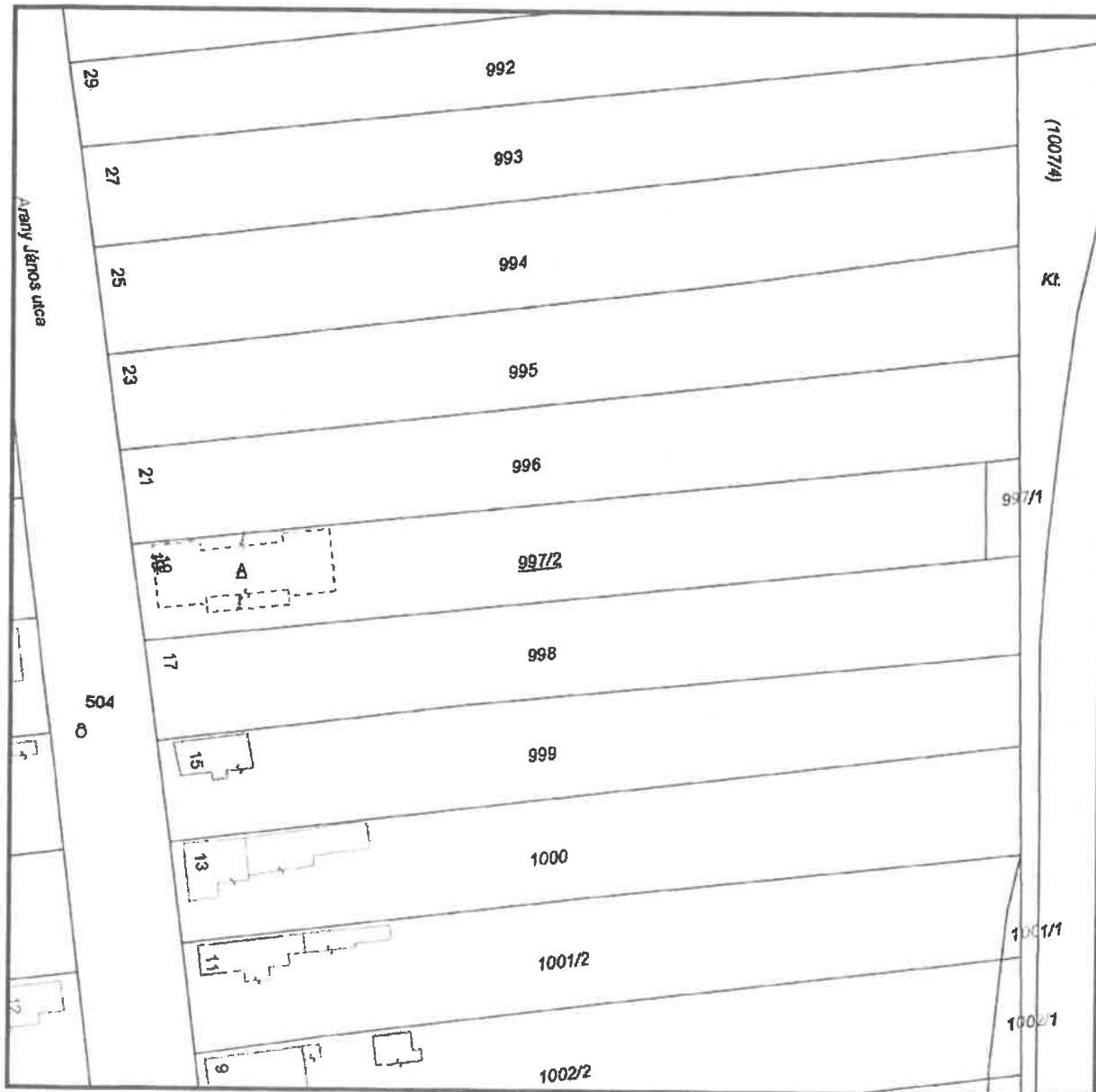
2022.03.17 11:14:29

Helyrajzi szám: SEGESD belterület 997/2

Megrendelés szám: 7/146/2022

Mćrctarány: 1 : 1000

Tćrrajzs szám: 13260780002022



A tćrkćpmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási tćrkćpi adatbázis tartalmával. A tćrkćpmásolat mćretek kvćtelćre nem használható!