


ALSÓÖRS
község

**890/10 hrsz-ú
kivett közút ingatlan
forgalmi értébecslése**



Székesfehérvár, 2021. november 18.


Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
Nyt, sz: **6204** ZSÍGA GYÖRGY NÉ
Igazságügyi Szakértő
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.
Egyéb azonosító: Nkt. sz: 6204
Bankszám: 167000030370443351100005

Az értébecslés 8 számozott oldalt tartalmaz.

Előzmények:

Alsóörs község Önkormányzata (8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49.) megbízást adott az Alsóörs 890/10 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítására

Az értékbecslés célja:

A földterületek tulajdonosa, - az Önkormányzat - az Alsóörs 890/10 hrsz-ú ingatlant értékesíteni kívánja.

A megbízás célja az ingatlanok olyan, piaci forgalmi értékének megállapítása, melyet a mai piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Szakértői nyilatkozat:

Nyilatkozom, hogy a szakértői vélemény elkészítése során a 2004 évi CXL tv. (KET) 58 és 59.§-ok, valamint az 2013. évi V. tv. (Ptk), szakértői tevékenységre vonatkozó előírásait betartottam. Kijelentem, hogy az ingatlanokat a rendelkezésemre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltem.

Kijelentem, hogy az értékbecslés díja nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel.

Az érintettek irányában elfogult nem vagyok, az ügyfelekkel nem állok sem rokon, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban.

Az értékbecslés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A nyílt-piaci forgalmi érték alatt azt az összeget értjük, amelyben a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozás mentes birtoklásáért, az eladó és vevő megállapodnak és *vételárként elfogadnak.*

Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők:

- A település, ezen belül a településen belüli jellege
- Fekvése
- Rendeltetése
- Megközelíthetősége
- Közművesítettsége
- Övezeti besorolás
- Hasznosíthatósága
- Forgalomképesség

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettem:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét, illetve hiányát,

A helyszíni szemle:

A szemle lefolytatására 2021. november 11-én került sor.

Az ingatlan telekhatárai a helyszíni adottságok adta lehetőség miatt beazonosíthatók voltak.

A helyszíni állapotról fényképfelvételeket készítettem.

A megrendelő részéről Bátor Béla jegyző úr megadta az ingatlannal kapcsolatos információkat.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztem. Ennek során figyelembe vettem a Megbízótól kapott tájékoztatást, a beszerzett ingatlanra vonatkozó adatokat valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

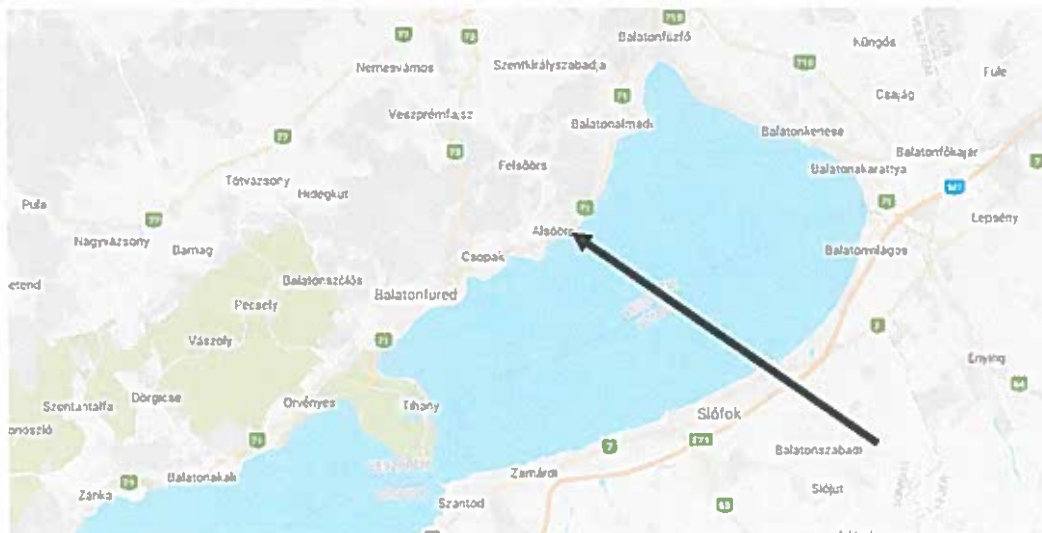
Felhasznált dokumentumok:

- tulajdoni lap másolat
- Szabályozási terv és Helyi építési szabályzat
- Összehasonlító adatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Veszprém Megyei Adó és Vámigazgatósága Illeték Osztály I. adattárából, valamint az Önkormányzat által értékesített ingatlanok köréből az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.
- Egyéb források

A település általános jellemzői:

Veszprém megyei község a megye Balatonfüredi járásában, a Balaton keleti medencéjének északi partján található. Szomszédos települései Balatonalmádi, Lovas, Paloznak és Felsőörs. Szőlővel beültetett lankáin kezdődik a csopaki borvidék.

Alsóörs a 71-es főút mentén helyezkedik el, de Alsóörs vasútállomás könnyen megközelíthető a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonalon, valamint a közeli Balaton-parti települések felől elérhető menetrend szerinti hajójáratokkal (vagy akár vitorlánhajóval) is. Az északi part „fővárosa”, Balatonfüred mindössze 10 kilométerre található, és nagyon könnyen megközelíthető Alsóörsről nemcsak vonattal vagy busszal, de a kiépített kerékpárút-hálózat révén kerékpárral, valamint vízi úton is.



Ingatlannyilvántartási adatok:

Cím: Alsóörs belterület
Helyrajzi szám: 890/10
Művelési ág: kivett közút
Terület: 169 m²
Bejegyző határozat: 44574/1998.07.10. Jogsík: tulajdonba adás

Tulajdonos: Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrödi utca 49

Vagyoni értékű jog: vezetékjog
0,4 kV-os vezeték

Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt
9027 Győr, Kandó Kálmán út 11-13.



Az ingatlan településen belüli fekvése, jellemzői:

Az ingatlan Alsóörs belterületén a 71-es számú út északi oldalán, azzal párhuzamos harmadik utcáról a „Kiszfaludi” utcáról nyílik. A Kiszfaludi utca, korábban „Marx” utca, 3 m széles aszfalt burkolatú, változó felszínű. A Balatoni utat köti össze a Honvéd utcával.

A tárgyi ingatlan a Kiszfaludi utca 16. számú és a Kiszfaludi utca 18. számú ingatlanok között helyezkedik el. A hasznosítása az ingatlannyilvántartásban „kivett közút” megnevezéstől eltér, a lakóházak közti gyepek sáv.

Hossza cca 42 m, szélessége 4 m.

A Kiszfaludi utca felőli bejárata elkerített, előtte kétágú, beton villanyoszlop áll elfoglalva a teljes bejáratot.

Az útingatlanra gépjárművel ráhajtani nem lehet.

Északnyugat-délkeleti tájolású. Felszíne síknak mondható.

Helyszíni felvételek



A Kisfaludi utca a Balatoni út felől

Kisfaludi utca.



Közművesítettség:

A környező ingatlanok közművesítettsége teljeskörű, a víz, villany, gáz és szennyvíz a települési hálózatra csatlakoztatott.



A tárgyi ingatlanra vonatkozó Alsóörs község Önkormányzatának 7/2005. (XI.11.

) önkormányzati rendelettel elfogadott (jelenleg érvényben levő) Szabályozási tervében a 890/10 hrsz határai egyben a szomszédos Lke-7 övezeti határa is , út funkció változtatását nem jelzi.



Forgalmi érték meghatározása

1./ Összehasonlító adatként figyelembe vettem, illetve felhasználtam a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Veszprém Megyei Adó és Vámigazgatósága Illeték Osztály I. adattárából valamint az Önkormányzati tulajdonú értékesítések köréből eladott ingatlanok értékesítési árát.

A „K” korrekciós tényezők - az összehasonlításba bevont adatok eltérő tulajdonságaiból származtatott fajlagos alapértéket módosító értékek(%) –ban kifejezve, - a végső piaci érték meghatározásához kerültek alkalmazásra.

Az ingatlanforgalmi gyakorlatban alkalmazott és elfogadott mértékű korrekciót alkalmaztam az ingatlanok eltérő területe, az ügylet ideje - típusa, művelési ága közművesítetttsége, beépíthetőség nagysága, övezeti besorolás, a településen belüli fekvésből eredő értékkülönbözőség miatt .

Összehasonlításba bevont ingatlanok

Az ingatlanok címe, hrsz-a	Alsóörs 890/10 hrsz	Alsóörs Halász utca 986 hrsz	Alsóörs Béke utca 470/1 hrsz	Alsóörs Vöröskő utca 9 28/11 hrsz
Telek ter:	169 m ²	423 m ²	111m ²	1306 m ²
Ügylet ideje		2021	2020	2020
Adat típusa		Adás-vétel	Adás-vétel	Adás-vétel
Művelési ág	Kivett, közút	helyi közút	kopárság	Lakótelek
Közművek	közművesített környezet	Közművesített környezet	Közművesített környezet	Közművesített környezet
Beépíthetőség	-	-	-	30 %
Övezet	-	V-B Vizgazd ter.	Z-fb zöldterület	Lf falusias lakóöv.
Fajlagos ár		10 160 Ft/m ²	9604 Ft /m ²	17 228 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők				
Telek ter:				-
Ügylet ideje			+ 10 %	+ 10 %
adat típusa		-	-	-
Közművek		-	-	-
Beépíthetőség		-	-	- 30 %
Fekvés		-	-	-
Korrekció		-	+10 %	-20 %
Korrigált egységár	Ft/m ²	10 160,-Ft/m ²	10 564,- Ft/m ²	13 728,-Ft/m ²
Egyesített korrigált fajlagos ár	11 484,- Ft			

Értékképzés

Alsóörs 890/10 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke

$$169 \text{ m}^2 \times 11 484,- \text{ Ft/m}^2 =$$

1 940 796,- Ft

Kerekítve: 1 940 000,- Ft azaz egymillió kilencszáznegyvenezer forint.

Összegzés:

A fenti, Alsóörs község 890/10 hrsz-ú kivett közút ingatlan forgalmi értékének vizsgálatánál megállapítást nyert, hogy tényleges értéket a jobb vagy bal oldali szomszédjának jelent. A szomszédos ingatlanok területének esetleges megnövelésével azok értéke, beépíthetőségének nagysága növekszik.

Az értékbecslés feletti rendelkezési jog

A szakvélemény csak a megbízási szerződésben meghatározott célra használható fel. Csak egyben egységesen kezelhető, abból részletek külön nem használhatóak fel. A szakvélemény harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.


Megjegyzések:

- Az értékelt ingatlant az értékelés során per-, teher- és igénymentesnek tételezve fel értékelttem.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonló adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült.
- A szakvélemény érvényességi idejét 90 napban adom meg a változó piaci viszonyokra és az inflációra tekintettel.
- A 2020. október 30-i keltezésű, területre vonatkozó értékbecslésben szerelő telekértéket változatlanul fenntartom. Az eltelt idő a tárgyi ingatlanhoz hasonló ingatlanok értékében változás nem állt be.

Adatkezelési nyilatkozat

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá 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 (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Székesfehérvár, 2021. november 18.


Zsiga Györgyné
Igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő
Ig. sz.: 6204
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.
E-mail: zsigaedits2@gmail.com
Bankszámla: 107003010000000000000005