

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. június 23-i ülésére

Tárgy: Döntés Meserét Lajosmizsei Napközi Otthonos Óvoda és Bölcsőde Rákóczi utcai Tagintézményének további bővítési lehetőségéről

Az előterjesztést készítette:

dr. Tóth Andrea
irodavezető
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.
jegyző

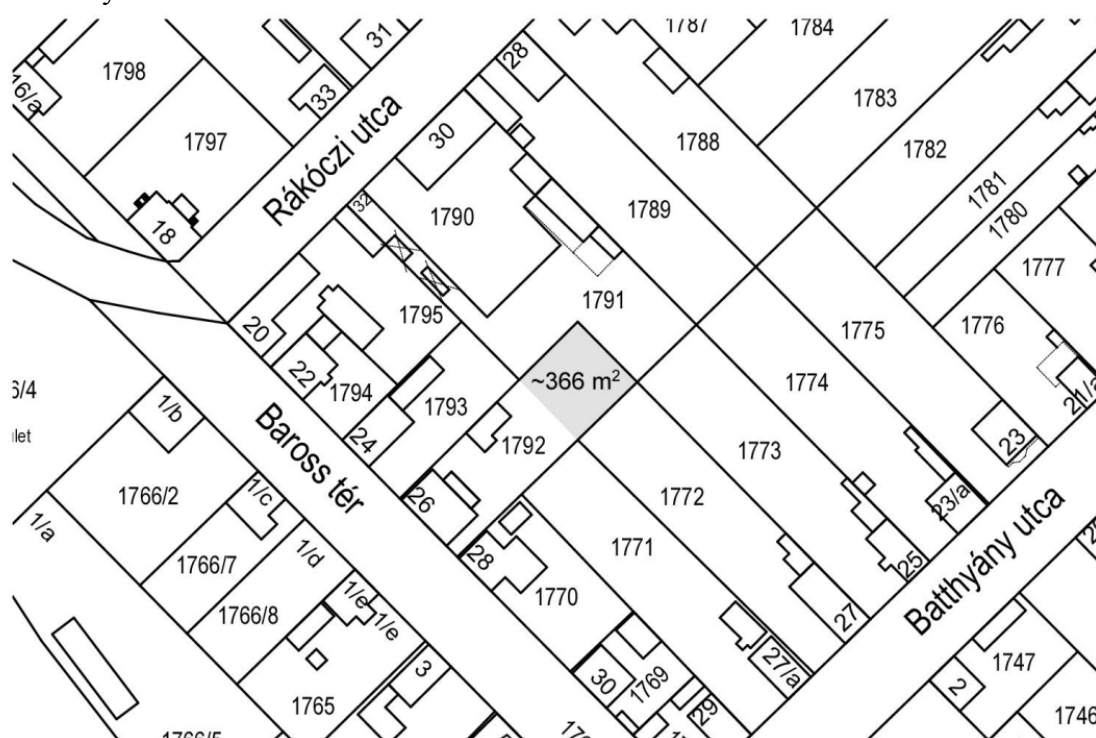
Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. június 23-i ülésére

Tárgy: Döntés Meserét Lajosmizsei Napközi Otthonos Óvoda és Bölcsőde Rákóczi utcai Tagintézményének további bővítési lehetőségéről

Ikt.sz.: LMKOH/211-3/2022.

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13.§ (1) bekezdés 6. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok közül Önkormányzatunk feladata különösen az óvodai ellátás biztosítása. Lajosmizse Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Lajosmizse, belterület 1790 hrsz-ú, természetben 6050 Lajosmizse, Rákóczi u. 30. szám alatti ingatlan, melyen található a Meserét Lajosmizsei Napközi Otthonos Óvoda és Bölcsőde Rákóczi utcai Tagintézménye (a továbbiakban: Óvoda). Az Óvoda elhelyezését szolgáló, 6050 Lajosmizse, Rákóczi u. 30. szám alatti ingatlan elérte a beépíthetőségének a maximumát, azonban az tagintézmény bővítése indokolt a gyakorlati tapasztalatok alapján. Ennek érdekében az Önkormányzatunk 2021. december 10. napján megvásárolta az Óvodával közvetlenül határos 6050 Lajosmizse, Rákóczi utca 32. szám alatti (Lajosmizse, belterület 1791 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1222 m² területű) ingatlant. A megvásárolt ingatlan a jelenlegi területnagyságát egy 1998-ban lefolytatott telekalakítás során nyerte el arra tekintettel, hogy annak területéből 366 m² a szomszédos Lajosmizse, belterület 1792 hrsz-ú, 6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatti ingatlanba (a továbbiakban: Ingatlan) olvadt be. Ezen Lajosmizse, belterület 1792 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezték a tárgyi, 366 m²-nyi telekrész (a továbbiakban: Ingatlanrész) ismételt visszacsatolása megfontolásának lehetőségét. Az alábbi térképvázlaton is látható, hogy a korábbi vétellel már kibővített óvodaudvarba ékelődő területrész udvarhoz illesztése kifejezetten előnyös méretű és alakú udvart eredményezne.



Tárgyi esetben telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötésével van lehetősége az Önkormányzatunknak az Ingatlanrész megvásárlására.

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az Ingatlant kertvárosias lakóövezetbe sorolja, melyen oktatási intézmény elhelyezhető. A HÉSZ 8. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a (5) bekezdésében fogalt szabályok alapján az Ingatlan beépíthetősége 30%.

Az Möt. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. Lajosmizse Város Önkormányzata az Ingatlan esetleges megvásárlása érdekében kezdeményezte az Ingatlan fentiekben megjelölt, 366 m²-nyi részére vonatkozó értébecslés elkészítését. A tárgyi értébecslés jelen előterjesztésem 1. mellékletét képezi.

A nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) és (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.”

A **vagyonszerzési illetékekkel** kapcsolatban tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján **teljes személyes illetékmentességben részesülnek a helyi önkormányzatok** és azok társulásai.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület az Ingatlanrész megvásárlását támogatja, ebben az esetben javaslom a Lajosmizse, belterület 1790 hrsz-ú, Lajosmizse, belterület 1791 hrsz-ú és a megvásárlandó Ingatlanrész egyidejű telekalakítási eljárásban történő egyesítését.

Az Ingatlanrész vételárának fedezete Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 10. melléklete, „Ingatlan kisajátítás/vásárlás” során teljes egészében rendelkezésre áll. A telekalakítással, valamint az ingatlan megszerzésével járó összes költség az Önkormányzatunkat terheli.

A jelen előterjesztésben foglaltakat összefoglalva javalom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy 2.000.000,- Ft azaz Kétmillió forintos vételáron tegyen vételi ajánlatot a Lajosmizse, belterület 1792 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1087 m² területű, természetben 6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található ingatlan telekalakítással leválasztható részére, és hatalmazzon fel a telekalakítással, valamint az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére.

Határozat-tervezet

...../2022. (....) ÖH.

Döntés Meserét Lajosmizsei Napközi Otthonos Óvoda és Bölcsőde Rákóczi utcai Tagintézményének további bővítési lehetőségéről

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi ajánlatot tesz a Lajosmizse, belterület 1792 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1087 m² területű, természetben 6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatti ingatlan Lajosmizse, belterület 1791 hrsz-ú, 6050 Lajosmizse, Rákóczi utca 32. szám alatt található ingatlanba benyúló, megközelítőleg 366 m²-nyi területének telekalakítással egybekötött megvásárlása érdekében forint ajánlati áron az ingatlan tulajdonosa részére.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben a fentiek szerinti ajánlat elfogadásra kerül, abban az esetben kezdeményezi a Lajosmizse, belterület 1790 hrsz-ú, Lajosmizse, belterület 1791 hrsz-ú és a jelen határozat 1. pontja szerinti ingatlanrész telekalakítási eljárásban történő egyesítését.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Basky András polgármestert, hogy a vételi ajánlatot megtegye, és annak elfogadása esetén az 1. pont szerinti ingatlanra vonatkozó telekalakítással vegyes adásvételi szerződést megkösse, a jelen határozat 2. pontja szerinti telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges intézkedéseket megtegye, és a tulajdonjog megszerzése érdekében szükséges további összes intézkedést elvégezze.
- 4.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan vételárát Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 10. melléklete, „Ingatlan kisajátítás/vásárlás” sora terhére biztosítja.

Felelős: Képviselő-testület, illetve polgármester

Határidő: 2022. június 23.

Lajosmizse, 2022. június 17.

Basky András s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

1/14

Soponyai és Fia

Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.

Aliroda: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14. III. em. 315.

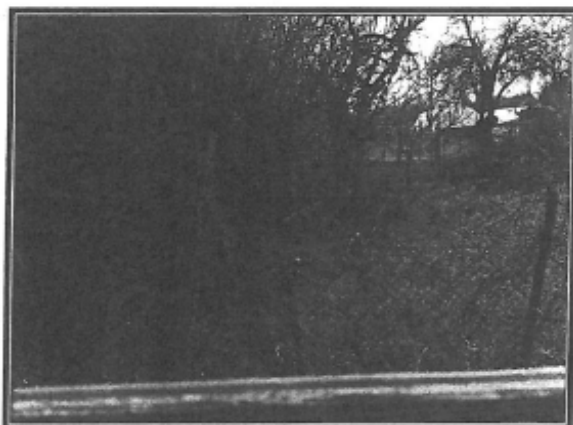
Tel: +36-76/739-050, +36-76/487-522/120, +36-30/925-1689

E-mail: zoltan@soponyai.hu



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a
6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház és udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a 366 m² nagyságú beépítetlen, az 1791 helyrajzi számú ingatlannal határos területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról



A szakvélemény:

14 számozott oldalt tartalmaz

A jegyzőkönyv

3 eredeti példányban készült, melyből
2 példány a Megrendelő részére kerül átadásra
1 példány irattárba kerül

Készítette:

 **SOPONYAI és FIA**
KER. és SZOLG. BT.
Kecskemét, Petúr bán u. 6.
Adószám: 20504953-2-03

Soponyai és Fia Kereskedelmi
Kereskedelmi és Szolgáltató
Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.


Soponyai Zoltán
ingatlanforgalmi szakértő
okl. sz: 1623/1990.
1/21/2007.
névj. sz: IVEK-G/15/2010.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

Tartalomjegyzék

- 1. Értékelési összesítő
- 2. Értékelési feladat
- 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 4. Az ingatlanok jellemzői
 - 4.1. az ingatlan elhelyezkedése
 - 4.2. a területre jellemzői
- 5. Értékbefolyásoló tényezők
- 6. Az értékelés módszere
 - 6.1. piaci összehasonlító adatok szerinti
 - 6.2. költségalapú módszer szerinti
- 7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok
- 8. Forgalmi érték meghatározása
 - 8.1. piaci összehasonlító adatok szerinti értékmeghatározás
- 9. Egyéb megjegyzések

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

3/14

1. Értékelési bizonyítvány, a legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA							
	Megnevezés, terület:	I/1. kivett: lakóház, udvar 1087 m ²						
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA							
	Közigazgatási megnevezés:	6050 Lajosmizse, Baross tér 26.						
	Helyrajzi szám:	1792						
3	TULAJDONVISZONYOK ÉS BEJEGYZETT TERHEK:							
	Tulajdonos:	II/3., II/4., II/13., II/15., szn.: (sz.: an.:) lakos., 18/36-od, 1/36-od, 9/36-od és 8/36-od, összesen 1/1-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 1329/1966.03.22., jogcím: bej. hat., érk. idő: 12569/1990.06.13., jogcím: bej. hat., érk. idő: 31442/1994.11.25., jogcím: bej. hat., érk. idő: 30057/1996.01.02., jogcím:)						
	Teljesítés:	II/4. önálló szöveges bejegyzés: az I/1. szám alatti ingatlan területe telek-határrendezés során 721 m ² -ről, 1087 m ² -re nőtt (366 m ² beolvadt az 1791 helyrajzi számú ingatlanba). (bej. hat., érk. idő: 46707/1998.05.12.)						
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog						
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	forgalmi érték becslése az ingatlanhányad esetleges megvásárlása céljából						
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:	az ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada, mely a természetben az 1791 hrsz alatti ingatlannal határos 366 m ² nagyságú beépítetlen területre						
7	INGATLAN LEÍRÁSA							
	Megközelíthetősége:	Lajosmizse város belterületén, jól megközelíthető helyen, portalanított út mellett, a város központjától mintegy 1400-1500 méter távolságra helyezkedik el, az értékelte ingatlanhányad a Baross tér 26. számú ingatlanon keresztül közelíthető meg.						
	Közműellátottság:	az ingatlan alapvető közművekkel ellátott, az értékelte ingatlanhányad csatlakoztatott közművek nélkül.						
	Beépítettség:	az ingatlan családi házzal beépített, az értékelte ingatlanhányad beépítetlen.						
8	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS MÓDSZERE:							
	Értékelés elve:	összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer a 25/1997. PM rendeletben, és az EVS 2021-ben foglalt irányelvek figyelembevételével.						
	Figyelembe vett "értékesítési" időtartam:	365 nap						
	Értékelés fordulónapja:	2022. február 15.						
9	ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:							
	Az értékelés alá vont ingatlan becsült forgalmi értéke (per-, igény- és tehermentes állapotban, Ft):	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nettó érték:</th> <th>ÁFA (0%)</th> <th>Bruttó érték:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">2.100.000.-</td> <td align="center">0</td> <td align="center">2.100.000.-</td> </tr> </tbody> </table>	Nettó érték:	ÁFA (0%)	Bruttó érték:	2.100.000.-	0	2.100.000.-
Nettó érték:	ÁFA (0%)	Bruttó érték:						
2.100.000.-	0	2.100.000.-						

Kecskemét, 2022. február 17.


SOPONYAI és FIA
 INGATLAN KER. ÉS SZOLG. BT.
 Kecskemét, Petőfi tér 5.
 Adószám: 20564953-2-03
 Soponyai Zoltán
 ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
 6000 Kecskemét, Petőfi tér 5.
 Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
 e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

4/14

2. Értékelési feladat:

Lajosmizse Város Önkormányzata – 6050 Lajosmizse, Városház tér 1. – képviseletében Basky András polgármester megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő), valamint a Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság – 6000 Kecskemét, Petőfi tér 5. – képviseletében Soponyai Zoltán, mint a társaság képviseletre jogosult beltagja, vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között létrejött és 2022. február 11. napján kelt vállalkozási szerződésben foglaltak alapján a Vállalkozó feladata a Lajosmizse belterület 1792 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada értékbecslésének elkészítése.

A megbízás szerint a feladata az volt, hogy a vagyonértékelést készítő cég mérje fel a 6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található – kivett lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan fenti tulajdoni hányadát – üres beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész –, majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletettséggel annak jelenlegi piaci forgalmi értékét határozza meg, az ingatlanforgalmi szakértői véleményt készítse el.

A tájékoztatás szerint a tulajdonos az ingatlanhányad tulajdonjogát óvoda bővítés céljából kívánja megszerezni. Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete 7 § (2) bekezdése alapján az ingatlanrész értékének megállapításához külső, bejegyzett ingatlanközvetítő és értékbíró végzettséggel rendelkező állat készített forgalmi értékbírási beszerzés szükséges.

Megrendelő arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az, milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

A tevékenységi körünkben eljárva, a szakma szabályai szerint végeztük el az adatok rögzítését. Az ingatlanhoz kapcsolatos néhány speciális szakmai kérdés korrekt megválaszolására érdekében más szakma képviselőivel is konzultáltunk a vagyonérték meghatározása során.

Lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyilvántartott értéknek meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. Ehhez figyelembe vettük az ingatlanhányad összes adottságát, piaci helyzetét, a hasznosíthatóság jelenlegi elterjedését, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékeket.

Az érték meghatározása érdekében 2021. február 15. napján helyszíni szemlét tartottunk, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, illetve Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk (tulajdoni lap másolat, térkép kivonat) alapján vettük figyelembe. A helyszíni szemlén a Megrendelő képviseletében Dr. Tóth Andrea és Szilágyi Ödön, míg az értékelő cég részéről Soponyai Zoltán volt jelen.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltunk a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet és az EVS 2021 iránymutatásaira, valamint a fent említett önkormányzati rendeletben foglaltakra, melyek az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, az európai értékelési normákról, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapításáról szólnak.

3. Az ingatlan nyilvántartási leírása:

Tulajdonos:

II/3., II/4., II/13., II/15., [redacted] (sz.: [redacted], an.: [redacted]) [redacted] szám alatti lakos, 18/36.-od, 1/36.-od, 9/36.-od és 8/36.-od, összesen 1/1.-ed tulajdoni arányban. (bej. hat., érk. idő: 1329/1966.03.22., jogcím: [redacted] bej. hat., érk. idő: 12569/1990.06.13., jogcím: [redacted] bej. hat., érk. idő: 31442/1994.11.25., jogcím: [redacted] bej. hat., érk. idő: 30057/1996.01.02., jogcím: [redacted]).

Az értékelte tulajdoni hányad:

az ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (beépítetlen terület rész)

Helyrajzi szám:

Lajosmizse belterület 1792

Közigazgatási megnevezés:

Lajosmizse, Baross tér 26

Megnevezés és terület:

kivett lakóház, udvar 1087 m²

Teljesítés:

III/4. önálló szöveges bejegyzés: az I/1. szám alatti ingatlan területe telekhatárrendezés során 721 m²-ről, 1087 m²-re nőtt (366 m² beolvadt az 1791 helyrajzi számú ingatlanba). (bej. hat., érk. idő: 46707/1998.05.12.)

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér 5.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

5/14

Tulajdoni lap másolat

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap															
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét 6000, Fővárosi út 25. Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/1574/2022 2022.02.10 Oldal: 1/2 Lajosmizse Belterület: 1792 helyrajzi szám 6050 LAJOSMIZSE Baross tér 26. Szektor:																	
1. Az ingatlan adatai: <table border="1"> <thead> <tr> <th>alright adatok</th> <th>terület</th> <th>kat. t. jöv.</th> <th>terület</th> <th>kat. t. jöv.</th> </tr> <tr> <th>nóvelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>ha m²</th> <th>b. fill.</th> <th>ha m²</th> <th>b. fill.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kivett lakóház, udvar</td> <td>0</td> <td></td> <td>366</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			alright adatok	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.	nóvelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	b. fill.	ha m ²	b. fill.	Kivett lakóház, udvar	0		366	
alright adatok	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.													
nóvelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	b. fill.	ha m ²	b. fill.													
Kivett lakóház, udvar	0		366														
2. tulajdoni hányad: 10/36 bejegyzé határozat, érvényes idő: 1329/1966.03.22 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]																	
3. tulajdoni hányad: 1/36 bejegyzé határozat, érvényes idő: 12569/1990.06.13 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]																	
13. tulajdoni hányad: 9/36 bejegyzé határozat, érvényes idő: 2100/1994.11.25 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]																	
15. tulajdoni hányad: 8/36 bejegyzé határozat, érvényes idő: 30057/1996.03.02 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]																	
Folytatás a következő lapra																	

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi u. 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

6/14

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskemét 6000, Petőfi u. 25				Oldal: 2/2	
		Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat			
		Mégrendelés szám: 34005/15794/2022			
		2022.02.10			
LAJOSMIZSE		Szektor: 6			
Beltérület: 1792 helyrajzi szám					
		Feltétel az első leírás			
		MÉRÉS			
0. bejegyző határozat, érvényes idő: 46707/1998.03.12					
Összőrtő arányos bejegyzés az 1/1. alatti ingatlan területére telek-határrendezés folytán 723 m ² -re 61 1007 m ² -re nőtt: (366 m ² beolvadt a 1791 hrsz -ú ingatlanból).					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Másra nem használatos.					
		TULAJDONI LAP VÉGE			

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. és Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi u. 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú területész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

7/14

4. Az ingatlan leírása:

4.1. Elhelyezkedés:

Lajosmizse város, mint a legszűkebb régió rövid bemutatása:



Lajosmizse a Duna-Tisza közén, Budapesttől mintegy 65 km távolságra, Bács-Kiskun megye északi részén található, mintegy 11.334 lakosú (KSH: 2018.01.01.) település. Területe 164,66 km². A város polgármestere Basky András (FIDESZ-KDNP).

A város jó környezeti adottságokkal és megfelelően kiépített infrastruktúrával rendelkezik, a főváros felől az M5-ös autópályán és az E75 fő közlekedési úton közelíthető meg. Lajosmizse a megyeszékhelytől mintegy 16 km távolságra helyezkedik el.

A jó közlekedési adottságok és a város elhelyezkedése miatt az ipar az utóbbi 15-20 évben, jelentős mértékben fejlődött, az újonnan létesült a kis és közepes beruházások, vállalkozások száma országos

összehasonlításban is magasnak mondható. A városban jelentősebb nagyságú telepített ipari üzem nincs.

A városon belül munkalehetőség a helyi vállalkozásokban, a mezőgazdasági termelésben, illetve a közszerében biztosított. A megyeszékhely, illetve a főváros viszonylagos közelsége miatt a munkaképes lakosság egy része Budapesten, illetve Kecskeméten vállal munkát.

A helyi önkormányzat jelentős nagyságú ipari területet alakított ki, lehetőség biztosítva a betelepülő vállalkozások számára.

A város infrastrukturális ellátottság hasonló kisvárosokénak megfelelő. A belterületben található utak nagyobb részben portalanítottak, az alapvető közműhálózat, víz, gáz, elektromos energia kiépítésre került, a meglévő csatornahálózat bővítés és kiépítése folyamatos. A város kiterjedt tanyavilággal rendelkező.

A város elhelyezkedése Magyarország térképén



Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése, fekvése:

Az értékelte ingatlan Lajosmizse város belterületén, a város keleti részén, szűken vett központtól mintegy 1400-1500 méter távolságra helyezkedik el. Az ingatlan jól megközelíthető helyen fekszik, portalanított útról érhető el. A megközelítés gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel egyaránt megfelelő, a legközelebbi távolsági buszmegálló az ingatlantól mintegy 500 m távolságra a Dózsa György úton létesült. A vasútállomás mintegy 150 méterre található.

Az értékelés alá vont ingatlanhányad a természetben a Baross tér 26. szám alatti ingatlan hátsó kertjébe, az ingatlanon keresztül érhető el.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatt ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

8/14

Infrastrukturális ellátottság: a kiépített infrastruktúra városi viszonylatnak megfelelő.

Tágabb értelemben véve: az ingatlan mintegy 500-1500 méteres körzetében iskola, óvoda, bevásárlási, szórakozási lehetőség, közintézmények, stb. megtalálható.

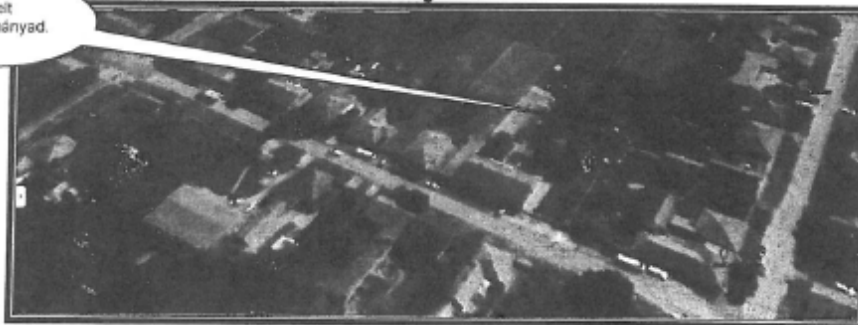
Szűkebb értelemben véve: az ingatlan az alapvető közművekkel ellátott, portalanított út és járda mellett található. Az értékelt ingatlanhányad csatolt közművek nélküli. Parkolási lehetőség az ingatlanhoz tartozó területen belül, illetve az ingatlan előtti közterületen megoldott. A közvilágítás kiépített.

Az ingatlan környezete: az ingatlan közvetlen környezetében óvoda és családi házak találhatók. A környezet kertvárosias, kialakított, az utcák portalanítottak, az alapvető közműhálózat a közterületeken kiépítésre került, az ingatlanokhoz tartozó területek zömében szabályos alakúak.

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése



Légi fotó



4.2. Az ingatlanhoz tartozó terület leírása:

Az ingatlanhoz tartozó terület: 1087 m², az értékelt ingatlanhányadhoz tartozó terület 366 m². (A csatolt térképszelvényen jelölt.)

A vásárlási szándék oka: Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján az értékelt tulajdoni hányadnak megfelelő területre az 1791 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozott, a területre esetleges megvásárlásával és az 1790 helyrajzi számú ingatlannal történő egyesítésével szabályos – nyelles bejáró kivételével – négyszög alakú terület alakul ki, azaz az értékelés alá vont területre építési helyé válik. Megrendelő tulajdonát képezi az 1790 és 1791 helyrajzi számú ingatlan. Az ingatlanhányad megvásárlása esetén a területek egyesítésével szabályos kialakítású, jól beépíthető telek jön létre, így megvalósulhat az óvoda tervezett bővítése.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér 6
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

9/14

A területre alakja, terepviszonyok, megközelíthetőség: az értékelés tárgyát képező területhányad szabályos négyszög alakú, mintegy 19 méter hosszúságú telekhatárokkal. A területre sík. Az ingatlanhányad utkapcsolat nélküli, az 1791 vagy 1792 helyrajzi számú ingatlanok felől közelíthető meg.

Kerítettség: az ingatlanhányad három oldalról kerített, az 1791 helyrajzi számú ingatlan felé deszkázott egyszárnyas kapuval. A kerítés faoszlopokra rögzített drótfonat. Az oszlopok és a drótfonat erősen korrodált, a kapu egyszerű kivitelben készült állapota rossz. A kerítés és kapu értéket nem képvisel. Művelés: kertépítés nem történt, a területre elhanyagolt rendezetlen, azon értéktelen fák és bokrok találhatók.

Térburkolat: nem készült.

Beépítettség: az ingatlanhányad beépítetlen.

TRT szerinti besorolási kód: a hatályos HÉSZ szerint az ingatlan besorolási kódja: Lke-4, ahol az

- Lke alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembevéve az övezetben kertes családi házak, valamint az OTÉK 13.§ (2)-(3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagotöltőt.

Az Lke-4 jelű övezet területén:

- a) Beépítés: közterületi határvonalon és oldalhatáron álló úgy, hogy a közterületre néző épületszélesség 5 méter legyen.
- b) A beépítés mértéke: max. 30%.
- c) Építménymagasság: min. 3,50 – max. 6,50 m.
- d) Telekterület: új telek esetén min. 500,0 m²

Lajosmizse Város Önkormányzatának 2/2008. (I. 23.) rendelete a város helyi építési szabályzatáról, a beépítésre vonatkozó a 8.§ (1) és (5) bek. 3. pont.

Beépíthetőség: a megvásárlást és telekegyesítést követően építési helyé válhat oly módon, hogy az összevont területek beépíthetősége 30%-os mértékben nő meg, azaz az összevonást követően az eredtihez képest 110 m²-rel nagyobb a beépítés lehetősége.

Közművek:

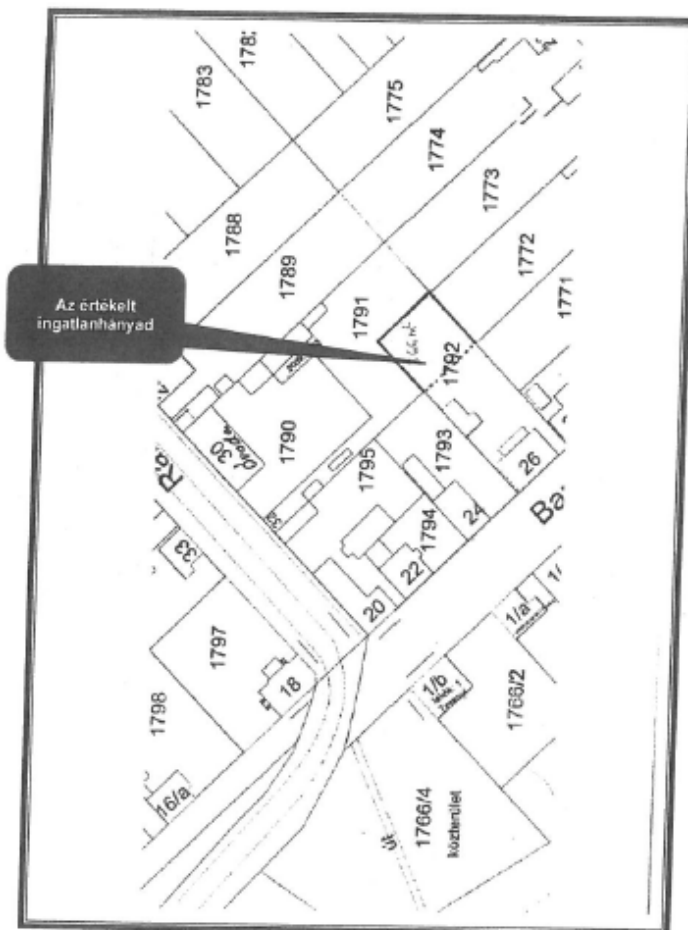
Az értékelt ingatlanhányad csatolt közművek nélküli. A Baross u. 26. szám alatti ingatlan az alapvető közművekkel ellátott, az ellátottság nincs befolyással az ingatlanhányad értékére.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

10/14

Térképmásolat



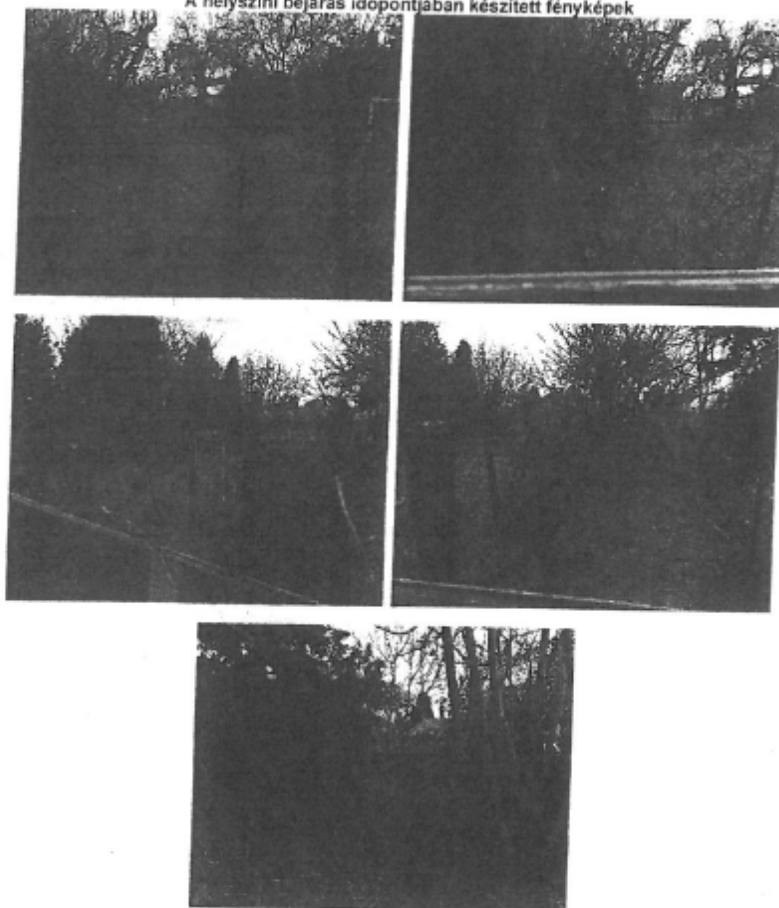
Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

11/14

A helyszíni bejárás időpontjában készített fényképek



5. Értékbefolyásoló tényezők:

5.1. Értéknövelő tényezők:

- az ingatlanhányad elhelyezkedése, megközelíthetősége és környezete,
- az ingatlanhányad tágabb értelemben vett infrastrukturális ellátottsága,
- a területre telepkegyesítést követően építési helyé válik.

5.2. Értékcsökkenő tényezők:

- a területre önmagában beépítésre nem alkalmas,
- a csatolt közművek hiánya,
- a városközponttól való távolság.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőli, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becslő forgalmi értékének megállapításáról

12/14

6. Az értékelés módszere:

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékét ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Az érték megállapítása során a korrigált piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módszert alkalmazom.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékelések során kimunkált érványagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékelő a használati szempontokat, a terület adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait, valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Az alaphalmaz az értékeléssel összevetendő, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító - földrajzi elhelyezkedés, típus - ingatlanok csoportját jelenti. A magyar gyakorlatban ezt az alaphalmazt az értékelő azért kénytelen széles körből összegyűjteni, mert nem jut hozzá a megfelelő összehasonlító adatokhoz. A nem igazságügyi szakértő értékelő számára az illetékhivatalok adataira nem hozzáférhető, titkos. Az eladási adatokat az eladók és vevők is egyre gyakrabban titokként kezelik. Az ingatlan értékelő ezért a legbiztosabb adatokat a saját gyakorlatából, adatbankjából kaphatja, ezért előnyben van a többihez képest az az értékelő aki ingatlanközvetítő irodát is működtet. A konkrét ingatlan felmérését, vizsgálatát, valamint az alaphalmaz kiválasztását, elemzését követi az értékmódosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmódosító tényezők lehetnek értéket növelő és csökkentő hatásúak, esetleg ugyanazon tény egy alkalommal pozitív, máskor negatív előjelű. Bármennyire is törekedni kell a lehető legobjektívabb szempontrendszer kialakítására, ebben a munkában kikerülhetetlenül nagy jelentősége van az értékelő tudásának, tapasztalatainak, szubjektív értékeléseinek. Éppen ezért mert az ingatlan rendkívül széles jogi, társadalmi hatásrendszerben létezik, az érték alakítását jelentősen befolyásoló körülmények megállapítása, a figyelembe vett tényezők szűkítése sok tekintetben az értékelő megítélésétől függ.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell ahhoz, hogy helyes következtetésre jussunk.

Költségalapú értékelés módszer:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület korrigált összehasonlító értékek szerinti értékét.

A költség alapú értékelést a piaci alapú értékelés ellenőrzéseként, az építés alatt lévő létesítményeknél, a károsodott létesítményeknél, valamint olyan speciális épületeknél, építményeknél kell alkalmazni, ahol megfelelő összehasonlító értékek nem áll rendelkezésre.

Az újra-előállítási költség alapú értékelésnél a telek vonatkozásában a piaci összehasonlító érték, a felépítmény vonatkozásában a nettó pótlási költség alapú megközelítés összevonnásával kialakított úgynevezett DRCV (Depreciated Replacement Cost Value) módszert alkalmazuk.

Az ingatlanérték a következő képlet, illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

Ingatlanérték = (újra-előállítási érték – avulás) + telek forgalmi értéke. Nem alkalmazható.

Hozamelvő értékelési módszer:

Jelen értékelés során, kellő összehasonlító értékek hiánján ezt a módszert nem alkalmazom.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petúr bán u.6.

Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120

e-mail: zoltan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felől, beépítetlen, 366 m² nagyságú terület rész) becsült forgalmi értékének megállapításáról

13/14

7. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

- tulajdoni lap másolat és a TRT adatai,
- az ingatlan jogi, közgazdasági környezetének feltérképezése,
- információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékek adatok

8. Forgalmi érték:

A fenti körülmények és a rendelkezésünkre álló összehasonlító értékek alapján és gondos mérlegelése alapján a 6050 Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található és az 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada, beépítetlen terület rész) jelenlegi aktuális **piaci forgalmi értéke** az alábbiak szerint határozható meg:

Az ingatlanhányadhoz tartozó terület:

366 m²

8.1. Korrigált piaci összehasonlító módszerű értékelés:

A piaci összehasonlító módszerű érték kialakításánál mindenképpen figyelembe kell venni a hasonló műszaki tartalmú létesítményeknél kialakult értékesítési árakat, ingatlanpiaci összehasonlító értékek adatokat, és ezt kell korrigálni a helyi ingatlanpiaci sajátosságokat tükröző korrekciós tényezőkkel, az adott ingatlan érték növelő és csökkentő tényezőivel.

Építési telkekre vonatkozó összehasonlító értékek adatok:

Az ingatlan jellemzői:	Piaci érték (értékesítési/kinálási ár Ft, év):	Alapterület (m ²):	Fajlagos alapérték: (Ft/m ²):
Lajosmizse új építésű részén, jól megközelíthető helyen található, közműves, kerítetlen építési telek, engedélyes tervvel.	7.500.000.- kinálási ár 2021	549 nm	13.661.-
Lajosmizsén, a városközpontban társasházhoz építésre alkalmas telek. A telek beépíthetősége 30%. A villany, a víz, a gáz a telken belül, a csatorna az utcában található.	12.700.000.- kinálási ár 2021	1425 nm	8.912.-
Lajosmizsén, a Liszt Ferenc utcában, családi házas övezetben építési telek. A villany, a gáz az utcában, a víz és csatorna a telken belül. A telek beépíthetősége 30%.	5.900.000.- kinálási ár 2021	984 nm	5.995.-
Lajosmizsén, a Bodza utcában belterületi lakóövezeti építési telek. Víz, villany, gáz az utcában van, csatorna nincs a területen.	3.500.000.- kinálási ár 2021	588 nm	5.952.-

Forrás: ingatlan.com,

Számított fajlagos alapérték: (13.661+8.912+5.995+5.952)/4 = 8.630. Ft/m².

Az értékelt ingatlanhányadhoz tartozó terület elhelyezkedésére, arra a tényre, hogy a megvásárlást követő telek egyesítéssel az terület rész építési helyé válik, az érték megállapítása 35%-os korrekciót alkalmazok, ennek megfelelően a terület értékelése figyelembe vett fajlagos alapérték 5.609.-Ft/m².

A részlegesen kerített területhányad értékének meghatározása:

$$Té = TA \times A$$

ahol Té = telekérték, TA = bruttó fajlagos alapár A = telek területe

$$366 \text{ m}^2 \times 5.609 \text{.-Ft/m}^2 = 2.052.894 \text{.-Ft}$$

Becsült forgalmi érték kerekítve:

2.100.000.-Ft, azaz Kétmillió-százezer forint

Az ingatlan alanyi ÁFA mentes.

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

6000 Kecskemét, Petőfi tér u.6.

Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120

e-mail: zoitan@soponyai.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Lajosmizse, Baross tér 26. szám alatt található, 1792 helyrajzi számon nyilvántartott - kivett: lakóház, udvar megnevezésű - ingatlan 366/1087-ed tulajdoni hányada (a természetben a Lajosmizse Rákóczi u.-32. szám alatti ingatlan felőle, beépítetlen, 366 m² nagyságú területre) becsült forgalmi értékének megállapításáról

14/14

9. Megjegyzések:

A szakvéleményben meghatározott érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltétel rendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudunk vállalni. A jelen értékbécslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban a tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenység során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbécslés érvényességi idejét 365 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Kecskemét, 2022. február 17.

INGATLAN
SOPONYAI és FIA
KER. és SZOLG. BT.
Kecskemét, Petőfi tér u. 6.
Adószám: 20504553-2-03
Soponyai Zoltán
Ingatlanforgalmi szakértő

Soponyai és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Társaság
6000 Kecskemét, Petőfi tér u. 6.
Telefon: +36-30/9251-689, +36-76/739-050, +36-76/487-522/120
e-mail: zoltan@soponyai.hu