

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Ingyen címe: 2700 Cegléd külterület Mizsei út - hrsz. 01131/23
Helyrajzszám: 01131/23
Természetben cím: 2700 CEGLÉD Mizsei út 46. hrsz. 01131/23
Az értékelés dátuma: 2019.12.08



CEGLÉDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
Érkezeti: 2019 DEC. 13	Sorszám: 39214	
C/25228-56/2019		
Iktatás napja: 2019 DEC. 13	Munkanapló: 690.	Iktatószám
Előszám:	Előadó: Ungvári T.	Melléklet: db

ILLYÉS SZABOLCS ISTVÁN
egyéni vállalkozó
1146 Budapest, Thököly út 45. 2. lh. fsz. 3.
Adószám: 67037427-1-42 Ny.sz.: 42735682
CIB: 10701348-68978183-51100005

Bélyegző

Aláírás

Illyés Szabolcs István
ingatlanvagyon értékelő
eszközértékelő
építőmérnök
műszaki ellenőr

forgalmiertek@gmail.com
+36-70/574-1818

SAKVELEMÉNY

Tartalomjegyzék

1.	INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA.....	3
2.	Előzmény	5
3.	Szakértői szemle	5
4.	Az értékelés módszertani alapjai és feltételei	5
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	8
6.	Az ingatlan általános jellemzői	9
7.	Hasznosítás	11
7.1.	Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	11
7.2.	Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Fejlesztési telek piac	11
8.	Az alkalmazható értékmeghatározási módszerek.....	12
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
8.2.	Hozamszámításon alapuló érték becslése	15
8.3.	Maradványértékelés modellezése	15
8.4.	Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése	15
9.	Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése.....	15
10.	Mellékletek	16



1. INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Cegléd Város Önkormányzata (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.)
Ingatlan címe:	2700 CEGLÉD Mizsei út 46. - külterület
Természetben:	2700 CEGLÉD Mizsei út 46. hrsz. 01131/23
Hrsz:	várható hrsz. 01131/23

Ingatlan típusa:	kerékpárút (földterület)
------------------	--------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása
-------------------	------------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 (várható hrsz.)

Várható hrsz. területe:	838 m ²
-------------------------	--------------------

Értékelés határnapja:	2019.12.08
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs István e.v. - 08433-2019
---------------------------	--

Értékelés összesített eredménye:	
Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	350 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft

Összesített érték:	350 000 ,- Ft
--------------------	---------------

azaz Háromszázötvenezer forint + ÁFA!

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2019.12.08

Készítette:

ILLYÉS SZABOLCS ISTVÁN
egyéni vállalkozó
1146 Budapest, Thököly út 45. 2. ép. fsz. 3.
Adószám: 67037427-1-42 Ny.sz.: 42735682
CIB: 10701348-68978183-51100005
Illyés Szabolcs István e.v. -
08433-2019
ingatlanvagyon értékelő
építőmérnök, műszaki ellenőr, eszközértékelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanrész Cegléd D-i városhatára mellett, a városba bevezető 4608-as út (Mizsei) mellett található, a Füle tanya és Gerje patak közötti szakasz, út melletti kerékpárút területe. Közvetlenül a Mizsei út melletti sávról van szó. Aszfalt úton elérhető. Környezetében raktárak, lakóházak, tanya és beépítetlen területek találhatóak. A település központtól kb. 4,0 km-re fekszik.

A vizsgált ingatlanrész főút melletti. Alakját tekintve nem beépíthető, keskeny. Egyéb hasznosítási lehetőség nem ismert. Jelenleg kerékpárút.

Az értékelés jogilag rendezett állapotra vonatkoznak!

Megbízó adatszolgáltatása alapján az értékelendő terület közvetlenül az út melletti 838 m², várható helyrajzi száma 01131/23.

100%-ban a PIACI összehasonlítókon alapuló számítási módszer végeredményét fogadtuk el a várható helyrajzi számú kerékpárút alatti földterület értékének meghatározásához.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 365 napig érvényes, 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. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

2. Előzmény

A Cegléd Város Önkormányzata (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) megbízta Illyés Szabolcs István e.v.-t (1146 Budapest, Thököly út 45.) a **2700 Cegléd külterület Mizsei út - hrsz. 01131/23 (várható hrsz.)** alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2019.12.08.

4. Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az ingatlant és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket. 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

1. FORGALMI ÉRTÉKELÉS

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (DCF, MARADVÁNYÉRTÉKELÉS, CF, egyéb módszer)

3. KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE SORÁN A FENTI MÓDSZEREK KÖZÜL AZOKAT ALKALMAZTUK, MELYEK A VÁLLALHATÓ LEGKEVESEBB KOCKÁZATTAL. BIZONYTALANSÁGGAL KÉPESEK A RENDELKEZÉSÜNKRE ÁLLÓ ADATOK ALAPJÁN LEHETSÉGES INGATLAN ÉRTÉKET MODELLEZNI. SZAKMAI TAPASZTALATOM ALAPJÁN A KAPOTT ÉRTÉKEK LEHETSÉGES SÚLYOZÁSÁVAL HATÁROZOM MEG AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKÉT.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÉSZLETEZÉSE

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- ♦ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintem a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítok, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ♦ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keresem, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ♦ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgálom, másrészt az eszközök egymáshoz való

viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),

- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A **HOZAM MÓDSZERŰ ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálom, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítom, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értem, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzek összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszek figyelembe, illetve vizsgálom az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

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 felbecsülöm. 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 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 érdekltség 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 különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

A vagyonerőértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettem figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalataimból, másrészt saját adatbázisból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok aktuális adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottam.

Vizsgáltam a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttem a vonatkozó adatokat, kiválasztottam a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteim, tapasztalataim, valamint a szakmai ítélőképességem alapján oldottam meg az értékelési problémát.

ESZKÖZÖK FORGALMI 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 érdekltséget, 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 vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmazhatunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határozunk meg úgy, hogy figyelembe vesszük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vesszük 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 **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakíthatom ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztem. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettem.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

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

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáljuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltetjük. 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 határozhatom meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ◆ A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- ◆ Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében méréssel - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- ◆ A vagyonértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.
- ◆ A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.
- ◆ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ◆ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok.
- ◆ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valóságnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ◆ Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újraírására.
- ◆ Az értékbecslésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ◆ Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ◆ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ◆ Megbízásnak nem képezte tárgyat geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ◆ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).

5. Ingatlan nyilvántartási adatok

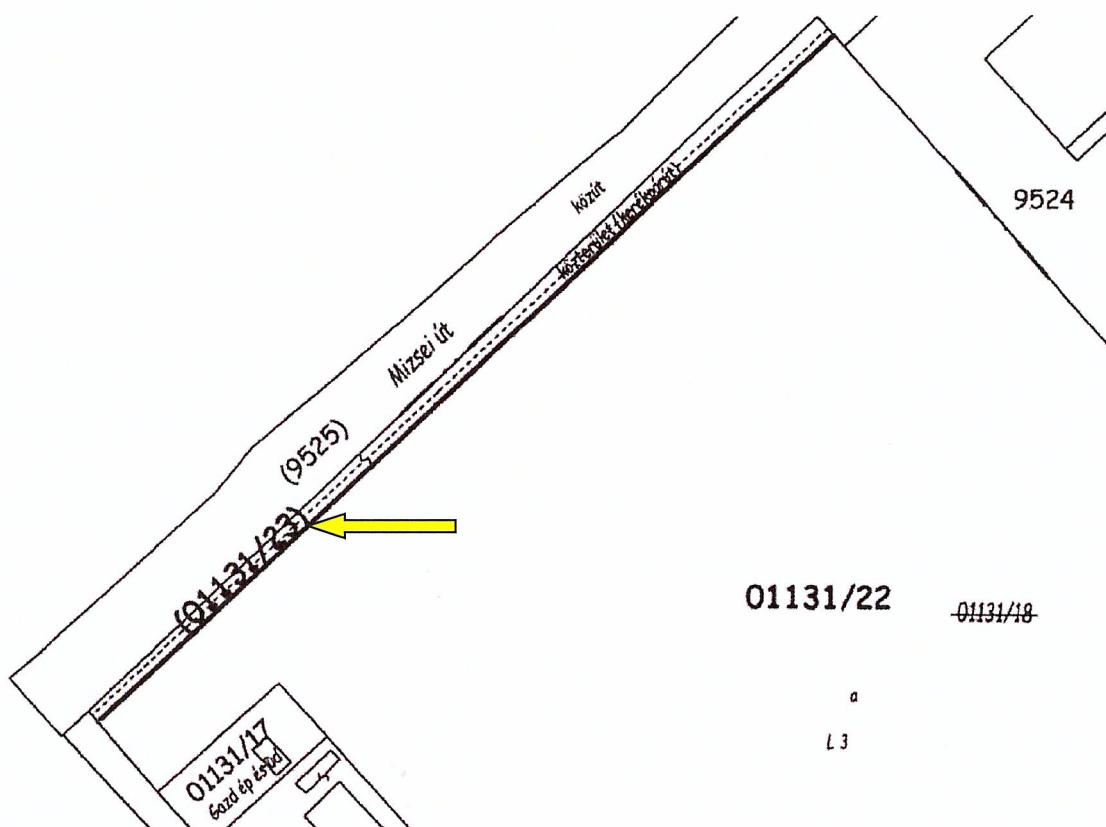
VÁRHATÓ INGATLAN	
2700 Cegléd Mízsei út 46. - külterület	
Helyrajzi szám:	01131/23
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett közterület (kerékpárút)
Terület: (m2)	838
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	DÉMÁSZ vezetékjog 3 m2 területre és TIGÁZ vezetékjog 27 m2 területre.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap birtokában végeztem az értékeléseket. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A kapott dokumentumok (változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezésünk alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag még nem rendezett, mivel nem került leválasztásra.

Az értékelés jogilag rendezett állapotra vonatkoznak!

Megbízó adatszolgáltatása alapján az értékelendő terület közvetlenül az út melletti 838 m2, várható helyrajzi száma 01131/23.

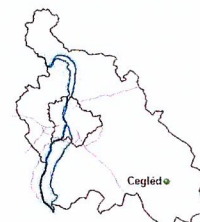


6. Az ingatlan általános jellemzői

Cegléd - város

Népesség: 35 885 fő

Budapesttől 74 kilométerre délkeletre található. Földrajzi helyzete Kecskemétéhez és Nagykőröséhez hasonló. A város a Duna-Tisza közí síkvidéken, két természeti kistáj: a Gerje–Perje-sík és a Pilis-Alpári-homokhát találkozásánál fekszik. A feketeterészen alakult ki a gabonatermelés, a homokrészen az állattartás, később a szőlő-és gyümölcskultúra. Területére jellemzőek voltak a mocsaras, vizenyős, belvizes részek, valamint a Gerje-patak az ártereivel. Cegléd (németül: Zieglét) a negyedik legnépesebb



Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlanrész Cegléd D-i városhatára mellett, a városba bevezető 4608-as út (Mizsei) mellett található, a Füle tanya és Gerje patak közötti szakasz, út melletti kerékpárút területe. Közvetlenül a Mizsei út melletti sávról van szó. Aszfalt úton elérhető. Környezetében raktárak, lakóházak, tanya és beépítetlen területek találhatóak. A település központtól kb. 4,0 km-re fekszik.

Környezete:

Forgalmas Mizsei út, raktárak, lakházak, egyéb. Rendezett.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

Aszfaltozott úton közelíthető meg az ingatlan.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Cegléd vasútállomás fontos vasúti csomópont, ugyanis áthalad rajta a Budapest–Cegléd–Szolnok-vasútvonal, illetve itt ágazik ki a Cegléd–Szeged-vasútvonal. A városban emiatt mindegyik gyorsvonat és InterCity megáll, az ütemes menetrendnek köszönhetően kiváló vasúti összeköttetéssel rendelkezik Budapest, Szolnok és Szeged irányába is. A vasútállomás a Kölcsey tér 3. szám alatt található. Helyközi buszjáratok és távolsági buszjáratok is érintik. A terület közösségi közlekedési kapcsolata a Volánbusz 2460 és 2461 számú helyközi járata, amely Cegléd autóbuszállomáson csatlakozik a vasútvonalhoz és a város többi autóbuszjáratához.

Közterületek jellege, minősége:

Aszfaltozott, forgalmas, kétirányú. Forgalmas gépkocsi és kerékpáros viszonylatban is.

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek a városban érhetőek el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága gyengének mondható.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Főút melletti kerékpárút.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai:

A Mizsei úttal párhuzamosan futó keskeny kerékpársáv, közvetlenül az út mellett.

Közműellátottság:

Nem vizsgált.

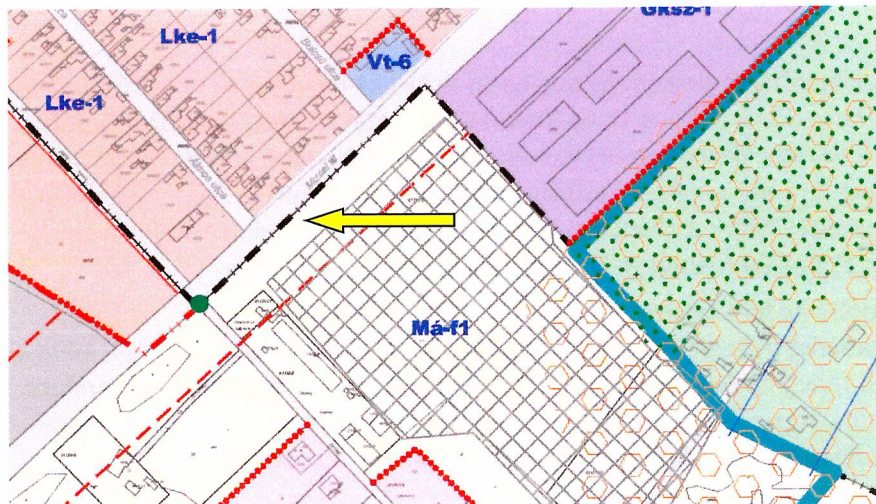
Kerékpáros és gyalogos közlekedés:

A Mizsei út mentén a belterület határáig kerékpárút épült. Az út külterületi jellege miatt gyalogos járda nincs. A sportlétesítmény megvalósításához mind a gyalogos járda mind a kerékpárút meghosszabbítása szükséges a belterület határától a bejáratig. Cegléd-Zöldhalom kerékpárút.

Mizsei úti kerékpárút felújítása (Előkészítés alatt):

A projekt keretében a meglévő kerékpárút teljes felújítása és Várkonyi utca-Déli út közötti szakaszon a kerékpáros közlekedés kiépítése fog megtörténni. A gépjárműfelállással veszélyeztetett szakaszokat pollerrel zárjuk el a biztonságosabb és rugalmasabb kerékpáros közlekedés érdekében. Köztéri pumpa telepítését is tartalmazza a projekt, mely a Várkonyi István utca és a Mizsei út kereszteződésénél fog állni.

Szabályozás



52. Az Má-f1 jelű általános mezőgazdasági övezet

101. § (1) Az Má-f1 jelű övezetben a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

- a) Beépítési mód: Szabadon álló
 - b) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 20.000
 - c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 1,5+1,5
 - d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 0,5
 - e) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- (2) Az övezetben fekvő telek akkor beépíthető, ha annak szélessége legalább 50 m. Amennyiben a telek már beépített, azt adottságként kell tekinteni.
- (3) Az 1993. december 31. előtt kialakított és építési-, fennmaradási engedéllyel beépített telkek esetében a legnagyobb beépítettség 10%.
- (4) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (5) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a Cegléd közigazgatási területén található.
- (6) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, vagy szerkezeti terven ábrázolt, tervezett belterület határtól.
- (7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg. A „Tájképvédelem szempontjából kiemelt” területeken a megengedett épületmagasságot nem lehet túllépni.
- (8) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítandó lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesítése megengedett.
- (9) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült,
- (10) Ha a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, abban az esetben a lakóépület nem létesíthető önállóan.
- (11) A 20.000 m²-nél kisebb telek nem építhető be.
- (12) A 20.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, a létesítmények a szintterület legfeljebb 25%-os növelésével átépíthetők és bővíthetők, de további növelés nem megengedett.
- (13) Az övezet telkeinek „magterület”, „ökológiai hálózat területe” és „ex-lege védett terület” lehatárolással érintett telekrészei nem építhetők be. Építmény a telek védettségével érintett telekrészein akkor helyezhető el, ha az nem veszélyezteti a védett természetes, vagy természet közeli élőhelyek fennmaradását.

(14) Az övezet telkeinek „puffer terület” és „Natura 2000 terület” lehatárolással érintett telekrészei csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával építhetők be.

(15) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

SZABÁLYOZÁS HELYZETÉNEK ÖSSZEGZÉSE:

A vizsgált ingatlanrész főút melletti, jelenlegi besorolás szerint mezőgazdasági terület. Alakját tekintve sem beépíthető, keskeny, jelenleg út melletti kerékpárút. Egyéb hasznosítási lehetőség nem ismert.

7. Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

A vizsgált ingatlan jelenleg kerékpárút.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

A vizsgált ingatlanrész főút melletti, jelenlegi besorolás és alakja miatt sem beépíthető, keskeny. Egyéb hasznosítási lehetőség nem ismert.

7.1. Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

A fenti tényezők mérlegelésével az ingatlan esetében a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Cél:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Teendő:** Állagmegóvás.

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	-
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	kerékpár út
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	út melletti, nem beépíthető, keskeny terület rész
VESZÉLYEK (THREATS)	-

7.2. Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Fejlesztési telek piac

Az építési telkek piaca a fővárosban és környékén kifejezetten élénkülni látszik: az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok kilátásai is derűlátást tükröznek. A vidéki körzetekben viszont nem várható érdemi fellendülés. A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban némi negatív korrekció következett be, de a telekpiaci várakozások még így is derűlátók, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelídültek” az egy negyedévvvel ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacra.

8. Az alkalmazható értékmeghatározási módszerek

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

ALKALMAZHATÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÉS MAGYARÁZAT	
FORGALMI ÉRTÉKELÉS	telek összehasonlító felkutathatóak
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (DCF)	nem jellemző a bérleti hasznosítás
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS (MARADVÁNYÉRTÉKELÉS)	nem fejleszthető (kerékpár út)
KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS	nincs felépítmény, nem végezhető el
NEM ALKALMAZHATÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÉS MAGYARÁZAT	
EGYÉB MÓDSZER	-

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatokon alapuló értékelés alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a bérleti jövedelem alapján is meghatározhatjuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok

(tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becslést értékeléséhez, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- Egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- Másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Megbízó adatszolgáltatása alapján az értékelendő terület közvetlenül az út melletti 868 m2.

			Össze- hasonlító adat- 1	Össze- hasonlító adat- 2	Össze- hasonlító adat- 3
T E L E K	Ingtalan címe:	2700 CEGLÉD Mizsei út 46. hrsz. 01131/23	2700 Cegléd, Mizsei út	2700 Cegléd, Mizsei út	2700 Cegléd, Öregszőlő
	Környezete:	út / külterület	külterület	külterület	zártkerti
	Jelleg, funkció:	kerékpárút (földterület)	bontandó épülettel	bontandó épülettel	beépítetlen terület
	Övezeti besorolás:	Má-f1 (3%)	Má-f1 (3%)	Má-f1 (3%)	Üh-1 (15%)
	Adat forrása:		ingatlan.com 97918779	jofogas.hu 97918779	ingatlan.com 28225805
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)			3 000 000	2 500 000	2 100 000
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)			2 362 205	1 968 504	1 653 543
telekméret (m ²)		838	4 014	3 600	2 706
fajlagos nettó ár (Ft/m2)			588	547	611
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2019. december	2019. december	2019. december
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			530	492	550
ÉRTÉKKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés	Mizsei út	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	
		1,00	1,00	1,10	
telekméret (m2)	838	hasonló	nagyobb	nagyobb	
		1,23	1,20	1,14	
övezeti besorolás	Má-f1 (3%)	Má-f1 (3%)	Má-f1 (3%)	Üh-1 (15%)	
		1,00	1,00	0,90	
forma, alak, lejtés, egyéb	sík, út jelleg	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	
		0,80	0,80	0,80	
használati mód	út melletti terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	
		0,80	0,80	0,80	
bontandó épületek	nincs	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló	
		1,10	1,10	1,00	
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			458	416	396
KAPOTT ÉRTÉKEK SÚLYOZÁSA			33%	33%	33%
telek területe (m2)		838	becsült nettó érték kerekítve (Ft) 350 000		
fajlagos átlagár (Ft/m2)		423			
becsült érték (Ft)		354 610			

Az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem állt rendelkezésünkre.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján: az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak KIVÉTELES esetben, maximum az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Pontos INDOKLÁS mellett.

INDOKLÁS: az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan alakja, illetve hasonló ingatlanok kínálatának hiányából adódott.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Nem végezhető el a számítás!

8.3. Maradványértékelés modellezése

Nem végezhető el a számítás!

8.4. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Nem végezhető el a számítás!


9. Vizsgált ingatlan értékelési számításának összegzése

100%-ban a PIACI összehasonlítókon alapuló számítási módszer végeredményét fogadtuk el a várható helyrajzi számú kerékpárút alatti földterület értékének meghatározásához.

Végső érték meghatározása:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	350 000	Ft	súly:	100%	350 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	-	Ft	súly:	0%	- Ft
Költségalapú érték (telek+felépítmény):	-	Ft	súly:	0%	- Ft
Az ingatlan súlyozott (nettó) piaci forgalmi értéke kerekítve =					350 000 Ft

Az értékbecslési szakvéleményben szereplő - **2700 CEGLÉD Mizsei út 46. - külterület**
01131/23 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
rögzítettek mentén elvégezve **2019.12.08** -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen **nettó: 350 000** ,- Ft-ban, azaz

azaz **HÁROMSZÁZÖTVENEZER** Forint + ÁFA
összegben határoztam meg.

 **ILLYÉS SZABOLCS ISTVÁN**
egyetemes képviselő
1146 Budapest, Thököly út 45. 2. lh. fsz. 3.
Adószám: 67023107 Helyi adószám: 42735682
CIB: 10701141-00005

Bélyegző



Aláírás

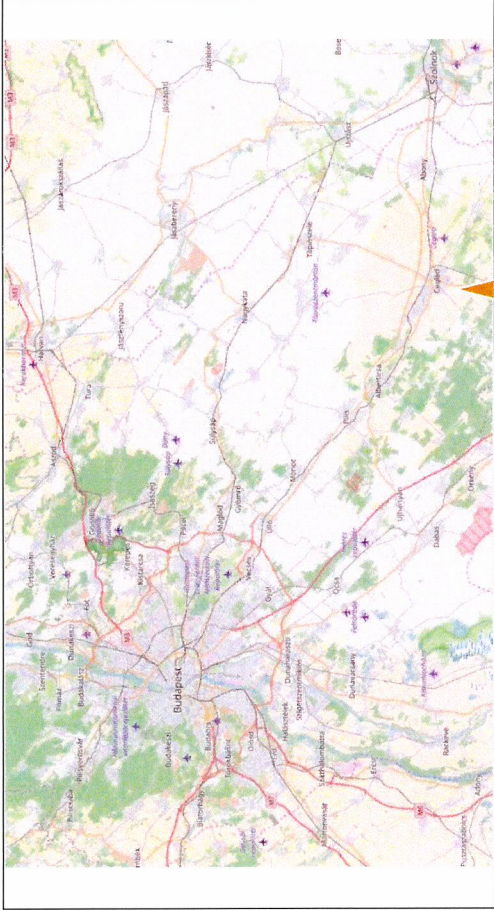
Illyés Szabolcs István
ingatlanvagyron értékelő
építőmérnök
műszaki ellenőr
eszközérték elő

forgalmiertek@gmail.com
+36-70/574-1818

10. Mellékletek



Ingatlan címe	2700 Cegléd Kultúrület Mízei út - hrsz. 01131/23
Megyetérkép	



Településtérkép

Ingatlan címe	2700 Cegléd Kultúrület Mízei út - hrsz. 01131/23
Térképrészlet	



Műholdkép

