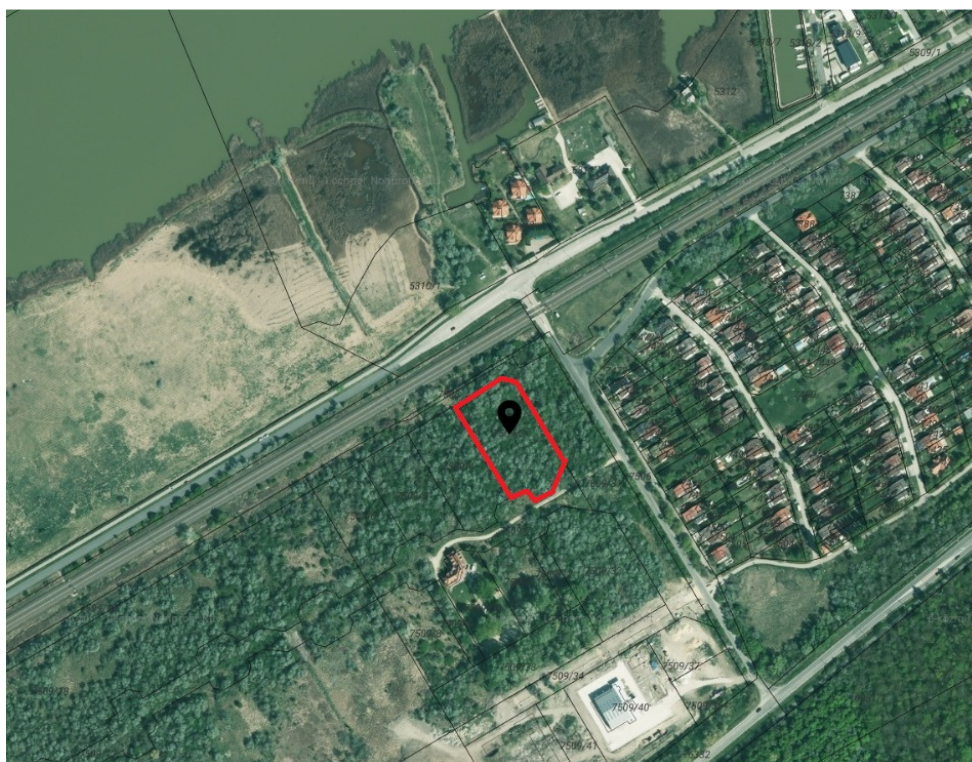


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám alatti
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**



Budapest, 2021. szeptember 04.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Végső forgalmi érték meghatározása	16.
7. MEGJEGYZÉSEK	16.
MELLÉKLETEK	17.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképmásolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1076 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám
Helyrajzi szám:	7509/3
Megnevezése tul.lapon:	kivett beépítetlen terület
természetben:	Lakóövezetben lévő, kiszabályozandó és közművesítendő telek,
Területe (tul.lap):	5010 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, ingatlan értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám alatti
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

nettó érték	27% áfa	bruttó érték
-------------	---------	--------------

61 300 000 Ft + 16 551 000 Ft = 77 851 000 Ft

10. Az értékelte ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfás-s áron értékesíthetők, áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27% áfa terheli. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
 EUFIM minősített ingatlanértékelő
 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2021. szeptember 4.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telek geodéziai kitűzése, a valóságban nem történt meg, a kitűzés nem képezte megbízásunk tárgyát. A Megbízó által átadott dokumentumok alapján a terület beazonosításra került, a területei adatokat a tulajdoni lap alapján fogadtuk el. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2021. szeptember 4.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépítetlen, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk.

Beépítetlen telek, ill. fejlesztésre váró területek értékelésénél az ún. maradványértékelési módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az

építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újrabeépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetések megtérülésének számításához.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a piaci forgalmi értéket.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.09.04.

A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles teljes másolat: 2021.09.06.)

- térképmásolat (2021.09.06.)

- szabályozási terv kivonat

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.09.06 (nem hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 HRSZ. „felülvizsgálat alatt”		
	(természetben:) 2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	7509/3		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület		
Területe:	5010 m ²		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/4. Erzsébetváros Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	III/1. Vezetékjog, VII-S-001/03556-3/2012 számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 8 m ² területre a Köfém – Agárd elnevezésű (35/0 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezeték és földkábeles hálózatra. Jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.		

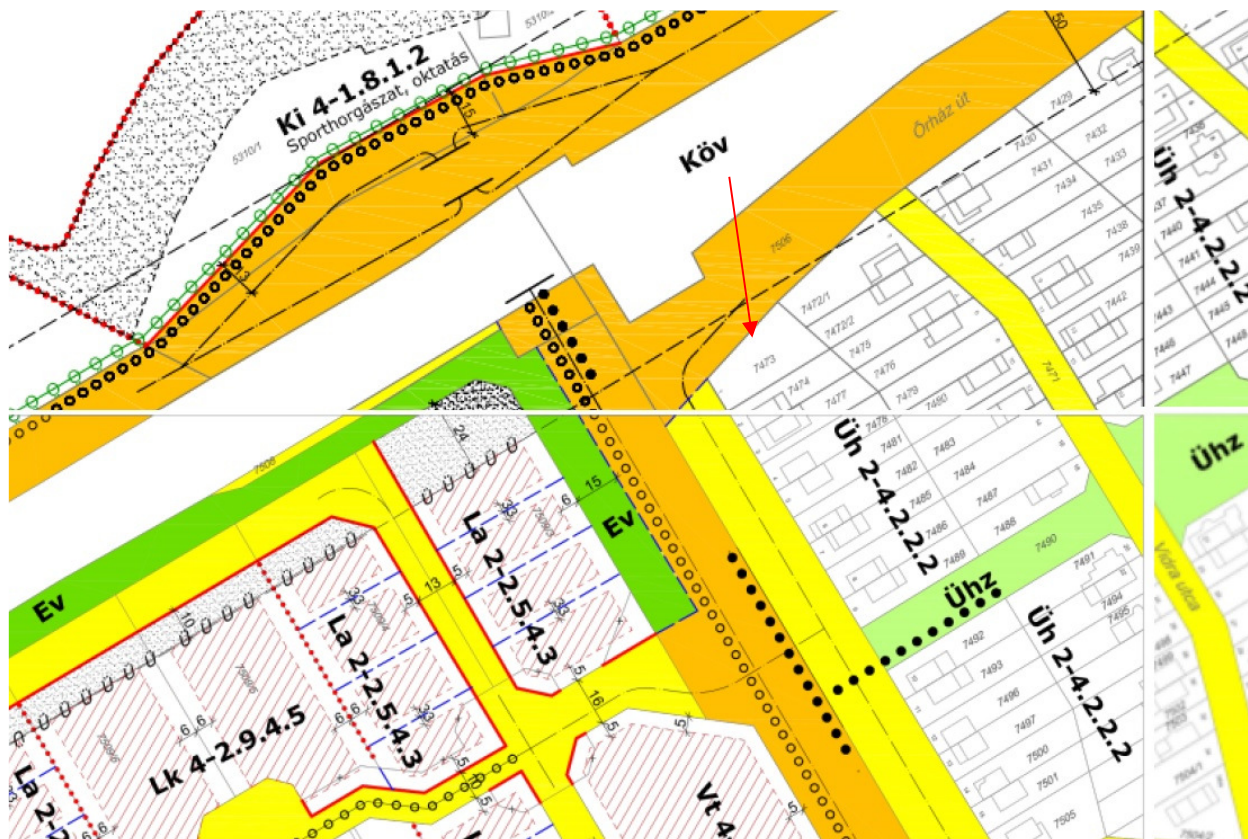
Jogi helyzet:

A vizsgált ingatlan a tulajdoni lap alapján kivett beépítetlen terület, mely a valóságban egy gondoatlan, elburjánzott terület. Övezeti besorolása alapján, beépítésre szánt területen (lakóövezetben) fekszik, azonban a telek kiszabályozása és teljes közművesítése nem történt meg. A vizsgált telket építés előtt a hatályos szabályozási terv szerint ki kell alakítani, a földhivatalban át kell vezetni.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelete Gárdony Város Építési Szabályzata szerint az ingatlan „LA 2-2.5.4.3” lakóövezetbe tartozik.



Építészeti karakterek, beépítési módok

A vizsgált ingatlan szabályozási terv kódja: „LA 2-2.5.4.3”

- | | |
|--|--|
| 2. Beépítés építészeti karakter övezete: | kertvárosias |
| 2. Beépítési mód | szabadonálló |
| 5. Telekméret | legkisebb telek terület 700 m ² |
| | legkisebb telekmélység: 35 m |
| | telekszélességek szabadon álló 18 m; |
| | oldalhatáron álló: 16 m |
| 4. A beépítettség beépítési %: | 30%; |
| Előírt zöldfelületi fedettség: | 55% |
| 3. Építménymagassági értékek és kódok: | 4,5 m |

7.§

La jelű lakóövezet (kertvárosias)

(1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. négy rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.

2. A területen elhelyezhető:

- legfeljebb négylakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1600 m²-t eléri
- legfeljebb három lakást tartalmazó lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m²-t eléri
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m²-t nem éri el
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

(3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti

előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő

sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület

(4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.

A Gárdony Polgármesteri Hivatal, Építési és Műszaki Csoport részéről, Keilbach János műszaki ügyintézővel egyeztetve a vizsgált ingatlannal kapcsolatban, azt a tájékoztatást kaptam, hogy a telek beépítése előtt a telket a szabályozási vonalnak megfelelően ki kell alakítani, a földhivatalban át kell vezetni. Továbbá jelenleg a szabályozási terv módosítása folyamatban van, ezzel kapcsolatban a tulajdonos részéről történő egyéb egyeztetést, módosító javaslatot még figyelembe tudják venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Gárdony Fejér megyében, a Velencei-tó déli partján fekvő üdülőváros, a Gárdonyi járás székhelye. Fontosabb városrészei Gárdony, Agárd, Dinnyés és Csiribpuszta.

A fővárostól 50, a megyeszékhelytől, Székesfehérvártól 17 kilométerre található. A 7-es főút áthalad a település teljes hosszán, a környező települések egy részével pedig mellékutak kötik össze: Pákozddal és Seregélyessel a 6213-as, Zichyújfaluval a 6212-es utak.

Áthalad a városon az elővárosi jellegű Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal is, amelynek több megállási pontja is van itt, a legfontosabb közülük Gárdony vasútállomás, ahol a gyorsvonatok többsége is megáll, ezért jó vasúti összeköttetésben áll Székesfehérvárral és Budapesttel, illetve más, a vasútvonal mellett fekvő településekkel is. Gárdonyt is érinti a Velence–Gárdony–Agárd–Dinnyés útvonalon közlekedő autóbusz-körjárat.

A település gazdaságát a turizmus határozza meg, vonzerejét elsősorban a Velencei-tó strandjainak köszönheti. A város utóbbi időkben tapasztalható komoly fejlődésének egyik fő oka lehet a nagy beköltözési vágy. Elsősorban Budapestről és Székesfehérvárról érkező családok választják a csendes, ám jó közlekedési viszonyokkal rendelkező várost.

Teljes népesség 11.204 fő (2018. jan. 1.)

Terület 63.5 km²

Magyarország egy dinamikusan fejlődő területén fekszik. A jó ütemű gazdasági növekedést Budapest és Székesfehérvár közelségének, valamint a Velencei-tó idegenforgalmának köszönheti. A térségben a kereskedelmi szálláshelyeken és a magánszállásadás keretében eltöltött vendégéjszakák száma ezer lakosra vetítve 7044, ami az országos átlag 320%-ka.

A térségben 648 regisztrált munkanélküli van, ami mindössze 3,12%-os arányt jelent a 18-59 éves népesség számához képest az országos 5,6%-kal szemben.

Sokan vándorolnak a környékre, így a 39. legkedveltebb célpont volt 2018-ban

Magyarországon, amit elsősorban csendes, tóparti, agglomerációs fekvésének köszönhet. Az idetelepülők túlnyomórészt az idősebb korosztályhoz tartoznak, ennek következtében a fiatal lakosság aránya viszonylag alacsony.

Az ingatlan elhelyezkedése, leírása:

A vizsgált ingatlan Gárdony, agárdi részén található, légvonalban a Velencei-tótól 350 m-re, a Park Strandtól 600 m távolságra helyezkedik el. Agárd egykor önálló település volt.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Chernel István utca és az Őrház utca találkozásánál fekszik. Megközelíteni az Őrház utcáról nyíló földútról lehetséges. A Chernel István utca, természetben a 7-es számú főút. A Chernel István utcában húzódik a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal. Az Őrház utca másik oldalán beépített üdülő övezeti ingatlanok állnak. Az ingatlan dél-keleti oldalán, földút másik részén, egy megkezdett ingatlan fejlesztés látható.

5.2. A telek bemutatása

Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe:	2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám.
Helyrajzi szám:	Gárdony, belterület 7509/3 hrsz.
Telek területe:	5010 m ²
Terület alakja:	Szabálytalan alakú
Felszíne:	Beépítetlen terület, gondozatlan elburjánzott növényzettel
Telek határai, kerítettsége:	Kerítetlen telek. A telek kitűzése nem történt meg, a pontos telek határok nem azonosíthatók be. Az övezeti besorolása szerint a telek kiszabályozandó terület. A jelenlegi ÉNy-i telek határ mentén húzódik a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal és a Chernel István J. utca, az ÉK-i és DNy-i határán, szintén elburjánzott növényzettel rendelkező területek állnak. A DK-i határán földút látható.
Elhelyezkedés, környezet:	A település észak-nyugati részén helyezkedik el, a Velencei-tótól 300 m távolságra légvonalban. A Park Strand 700 m-re található.
Megközelíthetőség, útvizonyok jellemzése:	Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik. Megközelítése az ingatlan dél-keleti határán húzódó, kijárt (nem kiszabályozott) földútról lehetséges. A földút az Órház utcáról érhető el.
Közlekedési eszközök:	Gépkocsival könnyen megközelíthető, tömegközlekedéssel vonattal az Gárdony vasútállomástól, autóbusszal (10 megálló) érhető el.
Lejtésviszonyok jellemzése:	A telek felszíne sík.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Közvetlen környezetében gondozatlan, elburjánzott területek találhatók, tágabb környezetében az Órház utca másik oldalán üdülőházak állnak.
Védettség (régészeti, műemléki, természeti):	Tulajdoni lapon nincs bejegyezve védettség.
Környezeti szennyezettség:	Szennyezettség nem tapasztalható.

Gyengeségek	Erősségek
Kerítetlen, a telek kitűzése nem történt meg, Kiszabályozandó terület	Kertvárosias lakóövezetben fekszik
Kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik	Közel a Velencei-tóhoz.
Az utcában nincs kiépítve víz-, gáz- és csatornahálózat.	Vezetékes villany telekhatáron elérhető
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Kiszabályozást és közművesítést követően kedvezőbb értékesítés lakótelkeknek.	Beépítésre szánt területen (lakóövezetben) fekszik, bizonytalan közműfejlesztési költségek és kiépíthetőség.
	Kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Horror a magyar ingatlanpiacon: nincs könnyű helyzetben, aki most építkezne

FORRÁS: PÉNZCENTRUM.HU SZÁNTÓ PÉTER 2021. május 27. 05:55

Már januárban arról lehetett hallani, hogy egyre csak fogynak az építési telkek a magyar piacon. Ez pedig felhajtotta az árakat, főképpen a fővárosban. De milyen lehetőségei vannak azoknak, akik egyszerűen nem találnak megfelelő telket álmaik otthonához? A Pénzcentrum ingatlanpiaci szakértőket kérdezett a jelenlegi viszonyokról, és az is szóba került, hogy hányan döntenek úgy, inkább valami lebontandó ház helyére húzzák fel új otthonukat.

Bár egyelőre még nem fogytak el a beépítésre alkalmas lakóövezeti és külterületi telkek, de a számuk jelentősen lecsökkent a legnépszerűbb lokációkban. Budapesten például 2017 márciusához képest 2021 májusára 60 százalékkal csökkent az eladó telekhirdetések száma: 3214 darab helyett már csak 1324 darab érhető el - jelentette ki a Pénzcentrum kérdésére Balogh László.

A fővárosi építési telkek átlagos négyzetméterára pedig ugyanezen idő alatt 47 ezer forintról 93 ezer forintra nőtt, vagyis megduplázódott.

Az elmúlt 1 év, amit a lakáspiac a koronavírus árnyékában töltött felerősítette az igényt a házak iránt, ráadásul a kedvezményes lakásáfa is visszavezetésre került, ennek következtében csak az elmúlt 12 hónapban harmadával nőtt az eladó telkek átlagos négyzetméterára. Hasonló volt a forgatókönyv a budapesti agglomerációban: Pest megye telekkínálata szintén 60 százalékkal csökkent 2017 óta, de a telekárak "csak" másfélszeresükre nőttek, így most négyzetméterenként átlagosan 16 ezer forintot kérnek egy Pest megyei telekért a tulajdonosok és az ingatlanközvetítők. A szemfüles olvasók hamar kiszámolhatják, hogy ez több mint 80 százalékkal kevesebb mint, amit a fővárosban kell fizetni, ezért nem meglepő, hogy a nagyvárosokból az agglomerációba költözés az elmúlt egy évben új lendületet kapott

- ismertette az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Ráadásul ez nem csak Budapestre jellemző. A megyeszékhelyen a legnagyobb felértékelődés Kecskeméten történt, ahol az elmúlt 4 évben megduplázódtak a telekárak, és most átlagosan 12 ez er forintot kell négyzetméterenként fizetni. A dobogó második fokán Győr és Veszprém áll 68 százalékos drágulással és 25, illetve 15 ezer forintos négyzetméterárral, míg a harmadik helyen Debrecen található 64 százalékos áremelkedéssel és 22 ezer forintos négyzetméterárral.

Az Otthon Centrum azt közölte: 2019-ben és 2020-ban egyaránt fokozott érdeklődés mutatkozott az építési telkek iránt. Az Otthon Centrum szinte darabra ugyanannyit adott el az említett két évben.

Jelentős különbség azonban, hogy 2020-ban országos átlagban 35%-kal magasabb áron (11,5 ezer Ft/m²) keltek el a telkek, mint az előző évben. Az idei adatok alapján viszont 9,2 ezer Ft/m², ami nem jelent valós csökkenést. Egyszerűen arról van szó, hogy a drágább, népszerűbb helyekről jóval kevesebb telek értékesítést történt, mutatva, hogy igen szűkül a kínálat. A vásárlók pedig mind külsőbb területek felé igyekeznek.

- ismertette a cég. Emellett fontos még megemlítenünk, hogy telekárakban hatalmas különbségek vannak, akár városon belül is, mely elsősorban az elhelyezkedéstől, a beépíthetőségtől, közművektől, telek lejtésszögtől függ. A fentebb említett árak családi házépítésre alkalmas telkekre vonatkoznak.

Tapasztalatunk alapján erős növekedést mutat az agglomerációban az építési telkek piaca. Érden és Diósdon rengeteg építési telek talált új tulajdonosra és a környékén a kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel

- fogalmazott a Pénzcentrum kérdésére Laczi Csaba, az OTP Ingatlanpont budapesti régióvezetője.

Mit tehetnek az építkezők, ha elfogyott a telek?

A szakértők szerint mivel már egyre kevesebb az építési telek, a vásárlók más úton szereznének területet az új otthonuknak.

Megfigyelhető, hogy a bontásra ítélt ingatlanok iránt is megnőtt a kereslet. Budapest agglomerációjáról elmondhatjuk, hogy ahova csak lehet, építenek valamit. Számadatok nem állnak rendelkezésre, mert a bontásra ítélt ingatlanok eleve építési telekként kerülnek be az adatbázisba és így értékesítésre is. Budapesten belül elsősorban a zöldövezeti területeken népszerűek az építési telkek, de az agglomerációban virágzik leginkább a piac ezen szegmense

- fogalmazott Laczi Csaba. Ennek kapcsán Farsang Sándor, az OTP Ingatlanpont északkelet-magyarországi régióvezetője megjegyezte, régi tendencia, hogy a vevők elbontandó házakat keresnek, nem tapasztaltak nagyobb kiugrást mostanában.

Az Otthon Centrum tapasztalatai szerint is évek óta megfigyelhető, hogy azokban a városrészekben, amelyek a legvonzóbbak, a régi, két világháború között, vagy az '50-es, '60-as években épített házakat kifejezetten bontás és új építés céljára vásárolják.

Azokban a városrészekben, ahol a szabályozás a kertvárosias beépítés ellenére több (2-4-6 lakás) építését teszi lehetővé az ingatlanfejlesztők is aktívak, és konkurenciát jelentenek az egyéni építetőknek nemcsak mivel megvásárolják az ingatlanokat, de azzal, hogy több lakást építenek, magasabb árat is adnak az eladóknak, ez hozzájárul a telekárak emelkedéséhez.

- tették hozzá.

Balogh László is úgy látja, hogy ha elfogytak a telkek, akkor szükségszerűen megmaradnak azok az ingatlanok, ahol található már valamilyen ingatlan, de ez erősen felújítandó vagy elbontandó. Bár ezek teljesen lakhatatlanok lehetnek, mégsem nulla az értékük, mert telekárban még mindig eladhatók. Emiatt szerinte felerősödött ezek iránt a kereslet, hiszen állami támogatást is igénybe lehet venni.

Több támogatás is járhat

Az Ingatlan.com szakértője kifejtette: három lehetősége van azoknak, akik inkább egy felújítandó vagy bontandó ingatlant vásárolnának:

- Egyrészt 2021 óta igényelhetik a lakásfelújítási támogatást maximum 3 millió forint értékben. Ez leginkább abban az esetben jöhet szóba, ha az adott ingatlan még lakható állapotú, és nem érdemes teljesen lebontani.
- Ha valaki a bontás mellett dönt, akkor dönthet úgy is, hogy saját maga építi fel a következő otthonát, így az alvállalkozók (kőműves, ács, burkolók, stb.) számlája után 5

millió forintot visszaigényelni. Fontos, hogy ebben az esetben az igénylőnek vállalnia kell, hogy 10 évig az ingatlanban fog élni.

- A másik lehetőség a bontás után, hogy generálkivitelezőt bízunk meg az otthonunk felépítésére a tulajdonunkban álló telken. Így a kivitelező magát a házat tudja nekünk kiszámlázni 5 százalékos áfával értékhatár nélkül - valószínűleg ez lesz a legelterjedtebb megoldás a bontandó ingatlanokat keresők körében

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az adott ingatlan beépítésre szánt övezetben lévő, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, **természetben** kitűzetlen, gondozatlan, elburjánzott terület, a telek kiszabályozása nem történt meg, jelenleg nem építési telek. Kiszabályzást és közművesítést követően építési telekként való értékesítés.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos helyrajzszám közlése a személyiséggjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	Gárdony Chernel J. u. 7509/3 hrsz	Gárdony Órház u.	Gárdony Agárd	Gárdony Agárd	Gárdony Számozott utca	Gárdony Agárd
Kiinduló alapadatok						
Telek mérete (m ²)	5 010	3 306	12 561	6 159	1 921	1 365
Kínálati ár (Ft)		69 900 000	110 000 000	100 000 000	57 900 000	38 000 000
Kínálati nettó ár (Ft)		55 039 370	110 000 000	78 740 157	45 590 551	29 921 260
Adat forrás		ingatlan.com/ 31533723	ingatlan.com/ 32122126	ingatlan.com/ 32169339	ingatlan.com/ 30290846	ingatlan.com/ 32409535
Fajlagos ár földterületre (Ft/m ²)		16 648	8 757	12 785	23 733	21 920
Közműellátottság	Villany utcában	Villany	Összközmű az utcában	Összközmű az utcában	Víz, villany, csat.telken	Víz, csat.telken
Az ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	La-kertvárois lakó max. beép.: 30%; legkisebb zöld: 55%; legnagyobb épületmagasság: 4,5 m	Lakóövezet max. beép.: 30%;	Lk-1 - lakóövezet max. beép.: 40%; legnagyobb épületmagasság: 7,5 m	Településközponti vegyes övezet max. beép.: 20%;	Lakóövezet max. beép.: 30%;	Lakóövezet max. beép.: 20%; tervekkel együtt
Adásvétel/kínálat időpontja		2021. 09.hó	2021. 09.hó	2021. 09.hó	2021. 09.hó	2021. 09.hó
Adásvétel/kínálat időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár telek m ² -re (Ft/m ²)		14 983	7 882	11 506	21 359	19 728
Értékmódosító tényezők						
Telekméret		hasonló 0%	nagyobb 25%	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -10%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműellátottság		hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -15%
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
Övezeti besorolás		hasonló 0%	jobb -10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%
beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -20%
Jogi helyzet	Kiszabályozandó terület	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -20%
korrekciók összesen:		0%	15%	0%	-40%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m²)	12 238	14 983	9 064	11 506	12 816	12 823
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS						
KÖVETKEZTETÉSE						
Telek alapterület (m ²)					5 010 m ²	
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					12 238 Ft/m²	
TELEK BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE:					61 312 380 Ft	
TELEK BECSÜLT KERÉKÍTETT PIACI ÉRTÉKE ÖSSZ:					61 300 000 Ft	

6.4. Végző piaci érték megállapítása

Az ingatlan végző forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

Érték megállapítás módja:	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	61 300 000	100%	61 300 000 Ft
Maradványérték módszerrel	nem alkalmazott	0%	0 Ft
Egyeztetett érték kerekítve:			61 300 000 Ft

Következtetések:

A piaci összehasonlítással meghatározott érték tükrözi a fejlesztési területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték a fejlesztési elképzelésekből kerülhetne levezetésre, és annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb legjobb hasznosításnak. Megállapítása során több feltételezéssel élhetünk (Pl.: fejlesztői kockázat mértéke, beépítés mértéke) amelyek reális feltételezések ugyan, mégis nagyban növelik a becslés bizonytalanságát. Továbbá jelen esetben ez a módszer az ingatlan megközelítése, illetve a közművek hiánya miatt nem eredményezne valós piaci értéket, ezért ez a módszer nem került alkalmazásra.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtuk el végeredményként.

<p style="text-align: center;">a</p> <p style="text-align: center;">2483 Gárdony, Chernel István utca 7509/3 helyrajzi szám alatti</p> <p style="text-align: center;">kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült</p> <p style="text-align: center;">Forgalmi értéke kerekítve:</p>		
nettó érték	27% áfa	bruttó érték
61 300 000 Ft + 16 551 000 Ft = 77 851 000 Ft		

7. MEGJEGYZÉSEK

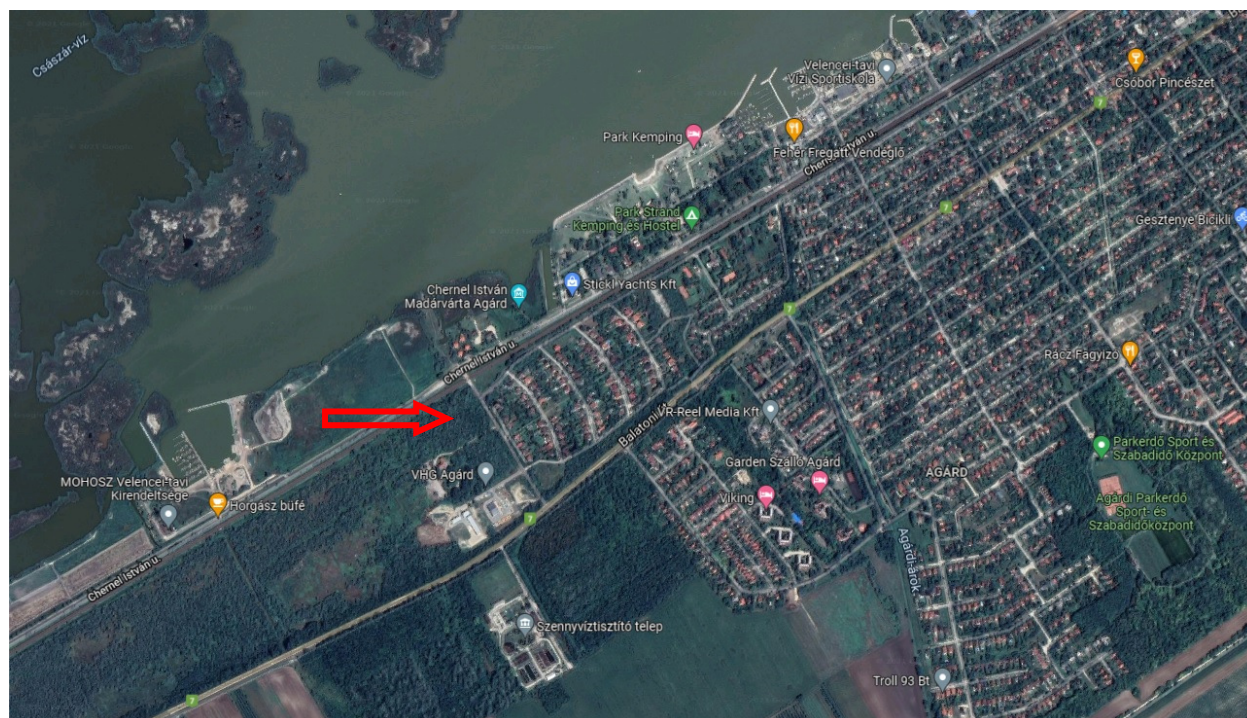
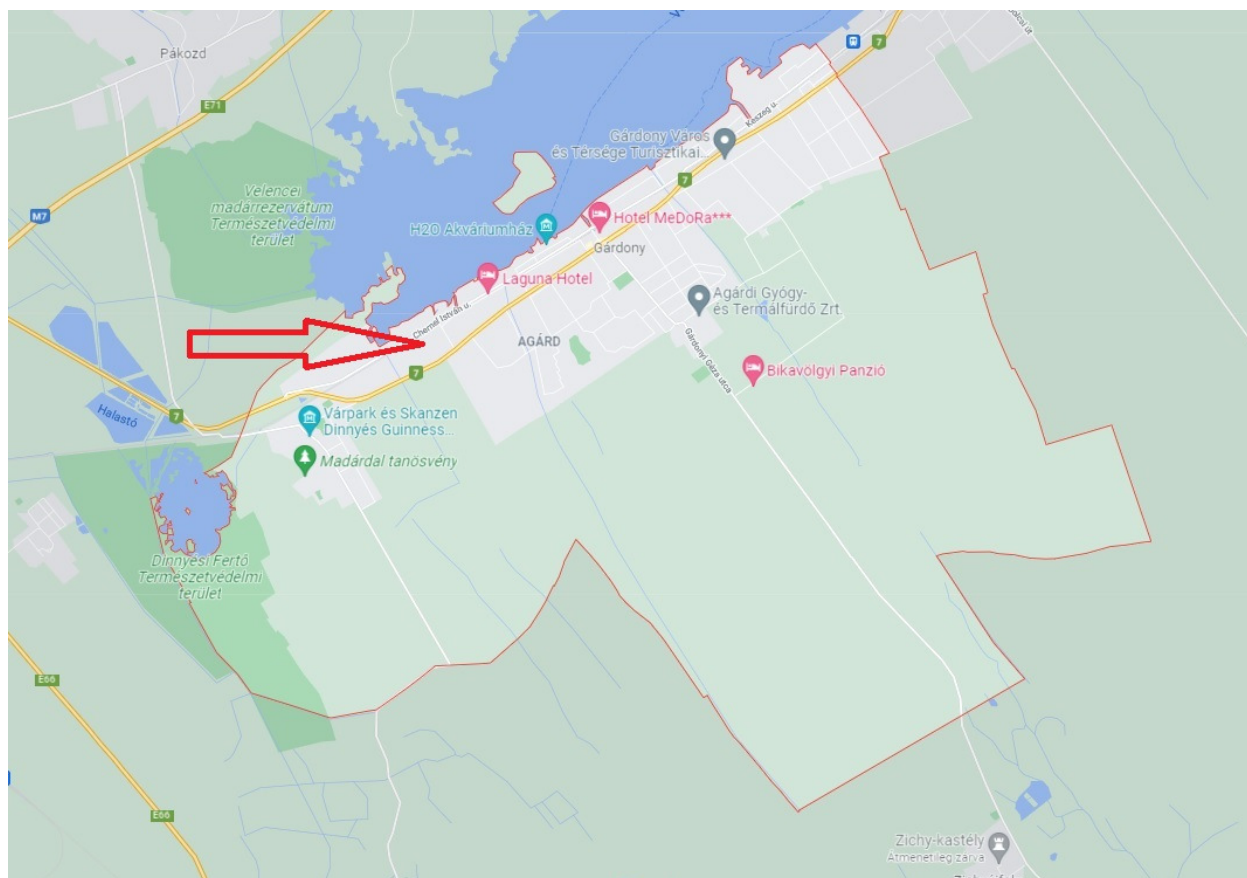
- Az értékbecsléshez 2021.09.06-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles – teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2021. szeptember 4.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonerőtelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

Térképrészek

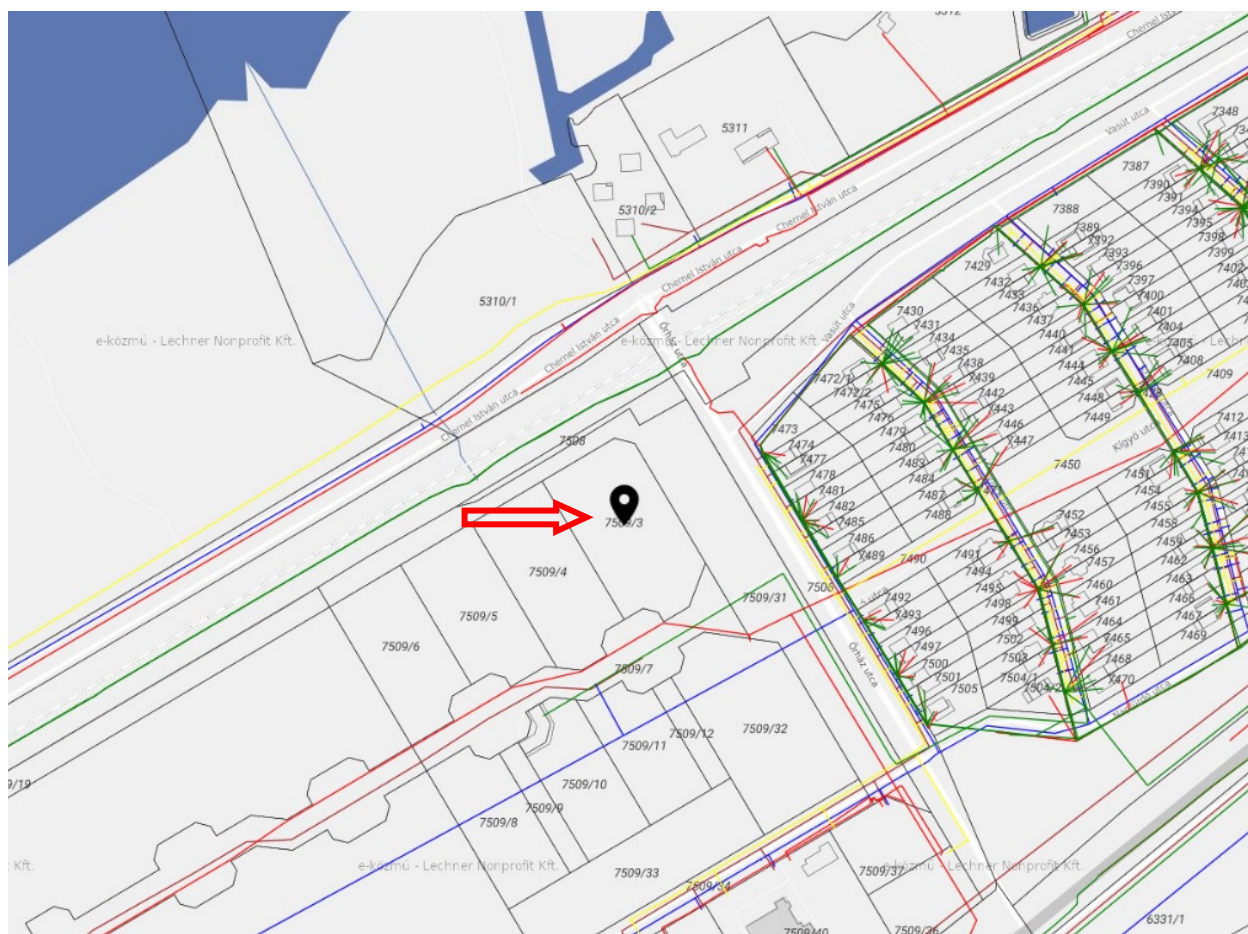




ORTO Fotó



Közműtérkép



FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.09.04.



Környezet - Chernel István utca és Székesfehérvár-Budapest vasútvonal



Őrház utca és Chernel István utca sarkáról fotózva



Őrház utca



Őrház utca felől elérhető földút (jobbra a vizsgált ingatlan területe)



Földúton lévő kiépített villanyvezeték



Közelben lévő üdülő ingatlan



A vizsgált ingatlanon elburjánzott növényzet



Balra a vizsgált ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1785975/4/2021

2021.09.06

Szektor : 15

GÁRDONY

Belterület 7509/3 helyrajzi szám

2483 GÁRDONY Chernel J. utca 7509/3 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	5010	0.00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35145/-5/1991.03.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1073 BUDAPEST Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 51802/2013/2012.11.06

Vezetékgjog

A VII-S-001/03556-3/2012 számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 8 m2 területre a

Kőfém - Agárd elnevezésű (35/0 jelzőszámú) Fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és

földkábeles hálózatra;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kancsó Kálmán utca 11-13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.09.06 18:22:42

Helyrajzi szám: GÁRDONY belterület 7509/3

Megrendelés szám: 1786063/4/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!