

IV. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTÉSE, VÉGKÖVETKEZTETÉS

1. **A piaci összehasonlító** adatokon alapuló értékelés a vizsgált ingatlan tekintetében jól tükrözi az ingatlanok piaci forgalomban szereplő értékét. A környéken levő hasonló jellegű ingatlanokra a kereslet átlagos, lassan növekvő, így az értékbecsléshez szükséges összehasonlító adatokat a környező településekről is gyűjtöttem. Kiterjesztve a vizsgált területet a piaci mozgások már jobban nyomon követhetők.
2. **A nettó pótlási költség** alapú értékelést nem készítettem, hiszen termőföldek esetében ez nem alkalmazható.
3. **A hozamszámításos értékbecslés** számokban mérhető hozammal rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható. Tekintettel arra, hogy a a bérbeadás is reális jövedelemszerző lehetőség, a hozamalapú érték megállapítása során a bérleti díj alapú módszert is alkalmaztam.

Termőföldek esetében úgy a bérbeadás, mint az ingatlanok értékesítése is lehetséges alternatíva, és a piacot egyaránt jellemzi mindkét forma, valamint az értékesítésben is elfogadott – bár egyre ritkább - az aranykorona érték alapú adásvétel. A három módszer alapján kapott értékek gyakran jelentős eltérést mutatnak, mint a vizsgált ingatlan esetében is.

Tekintettel arra, hogy ingatlan egy részének további művelése, vagy bérbeadása is elképzelhető, míg a vázrajzban kijelölt területet értékesíteni szeretné, ezért a végleges forgalmi érték meghatározásánál az alábbi súlyozást alkalmaztam.

0185/56. hrsz.			
Módszer	Érték	Arány	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító alapú	55 800 000 Ft	65%	36 270 000 Ft
Aranykorona alapú	3 300 000 Ft	10%	330 000 Ft
Bérleti díj alapú	950 000 Ft	25%	237 500 Ft
Súlyozott forgalmi érték			36 837 500 Ft
Kerekített forgalmi érték			37 000 000 Ft
A kijelölt 3555 m2 számított forgalmi értéke			7 035 838 Ft
A kijelölt 3555 m2 kerekített forgalmi értéke			7 000 000 Ft

Jelen értékelés érvényességi ideje, a jelentősebb gazdasági változások nélkül három hónap.

2023.10.12.

Varga Jenő
OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005

V. SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEÁLLÍTÁSAKOR FIGYELEMBE VETT FELTÉTELEZÉSEK

Kijelentem, hogy az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs. A vizsgált ingatlannal kapcsolatban semmilyen tranzakcióban nem veszek részt, azok esetleges adás – vételében, bérbeadásában vagy egyéb műszaki átalakításában, felújításában semmilyen módon nem vagyok érdekelt. A dokumentációt és a vagyontárgyra vonatkozó információkat a tulajdonostól kaptam, azokat elfogadtam. Ennek megfelelően az információkért a felelősség őt terheli.

A vagyontárgyat földhivatali funkciójában és jelenlegi állapotában és állagában értékeltem.

- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és egyéb dokumentumokat a megbízó bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak.
- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.
- A megbízó vagyonyilvántartása szerint feltételezem, hogy a vizsgált vagyontárgy forgalomképes.
- Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott és mellékletben szereplő dokumentumokat egyaránt figyelembe vettem.
- Vizsgálatom nem tért ki az eszköz használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.
- A dokumentumban bemutatott információk, valamint a helyszíni szemlén látottak figyelembevételével alakítottam ki a szakvéleményben leírt értékeket.

Az értékeléshez használt HÉSZ kivonatokat, a tulajdoni lapot, térképmásolatot, illetve a terület kijelölési dokumentumot a megbízó bocsátotta rendelkezésemre

Ezen kívül fajlagos érték megállapításához használt alapadatok közül a Páty 1-4 is a megbízótól származik, így ezekért a felelősség őt terheli.

Kijelentem, hogy az adatátadás- átvétel során minden, a személyiségi jogokkal kapcsolatos jogszabályt betartottunk, az értékbecsléshez a megbízótól semmilyen személyes adatot nem kaptam.

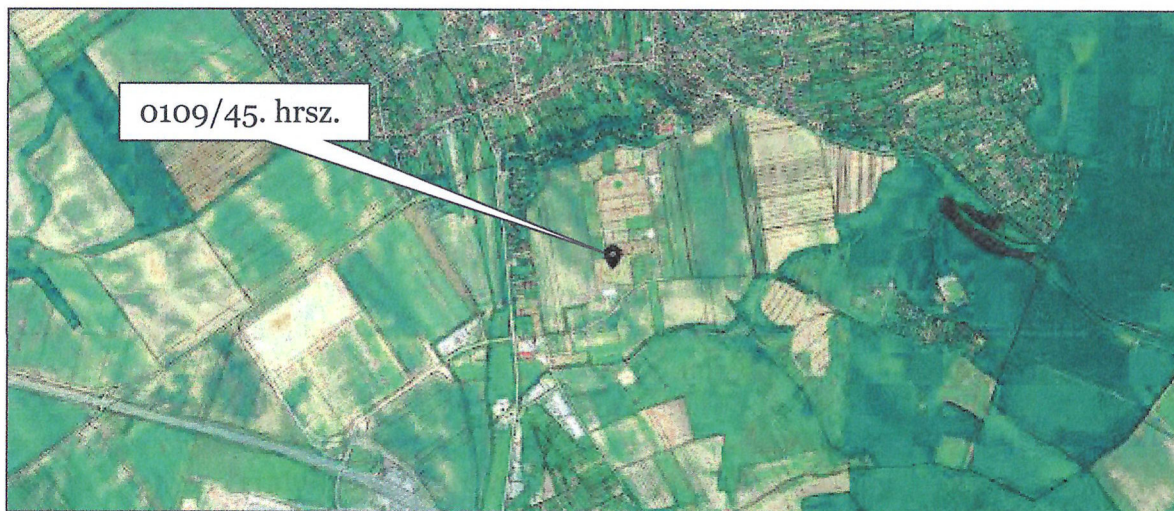
Az értékbecslés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók, és harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki. A később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket, felelősséget nem vállalok.

2023.10.12.

Varga Jenő
OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005

VI.MELLÉKLET

Térkép (e-közmű)



HÉSZ kivonat (Má-8 övezet)

Páty külterület - 0109/45. hrsz

művelési ág: szántó, minőségi osztály: 4. és 5.

A helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önk. rendelet (továbbiakban HÉSZ) előírásai alapján beépítésre nem szánt terület **Má-8** jelű általános mezőgazdasági terület.

A pátyi **HÉSZ** a **314/2012. (XI.08.)** Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült. Ennek megfelelően a **253/1997. (XII.20.)** Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 2021. július 15. napján hatályos előírásait kell figyelembe venni.

Ez vonatkozik az **OTÉK** mezőgazdasági területekkel kapcsolatos előírásaira is.

A mezőgazdasági terület általános előírásait **HÉSZ 57. §-a** tartalmazza.

Ezek az előírások a következők:

*„57. § (1) A mezőgazdasági terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik: a) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek.*

*b) **Má** jelű általános mezőgazdasági területek,*

(2) Az általános mezőgazdasági területen akkor keríthető le egy beépítetlen telek, ha kiterjedése meghaladja a 3000 m²-t. Az ennél kisebb, szomszédos telkek, amennyiben együttesen elérik a 3000 m²-t együttesen szintén lekeríthetők. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

(3) Épület oldalhatárra nem építhető. A szomszédos oldalsó földrészlettől minimum 3 méterre, a szomszédos hátsó földrészlettől minimum 6 méterre, a közterületi, vagy csatlakozó út felőli telekhatártól legalább 10 méterre építhető épület, amennyiben az adott övezetre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek.

(5) Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, kő, fa, stb.), az épületeken műanyag, fém hullámlemezek nem használhatók. Az épületek padlósíntje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(6) A mezőgazdasági területek építményeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(7) Általános mezőgazdasági területbe tartozó övezetekben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges, nem épület jellegű építmények magassága legfeljebb 9 m lehet (kivéve azon általános mezőgazdasági területi övezeteket, ahol építmény nem helyezhető el).

(8) A 6 méternél keskenyebb külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságra helyezhető el.

(9) A (3) bekezdésben meghatározott területekre az elő-, oldal- és hátsókeretre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(10) Az M_A-2 övezetben és az M_K övezetekben a telek területének legalább 75 % -ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.”

Az M_A-8 jelű övezet eseti előírásait az 58. § (10) bekezdése tartalmazza:

- „(10) M_A-8 jelű övezet:
- a) A telken gazdasági épület építhető.
- b) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5m.
- d) Az épület legmagasabb pontja 9,0 m lehet.
- e) A kialakítható telek legkisebb területe 6000 m².”

HÉSZ kivonat (M_A-8 övezet)

(4) M_A-2 jelű övezet:

a) Legkisebb alakítható telekterület: 6000 m².

b) Beépíthetőség: legfeljebb 3%.

c) A telkeken gazdasági és lakóépület helyezhető el, úgy, hogy a lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg. Az épületek épületmagassága legfeljebb 6 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 12 méter lehet.

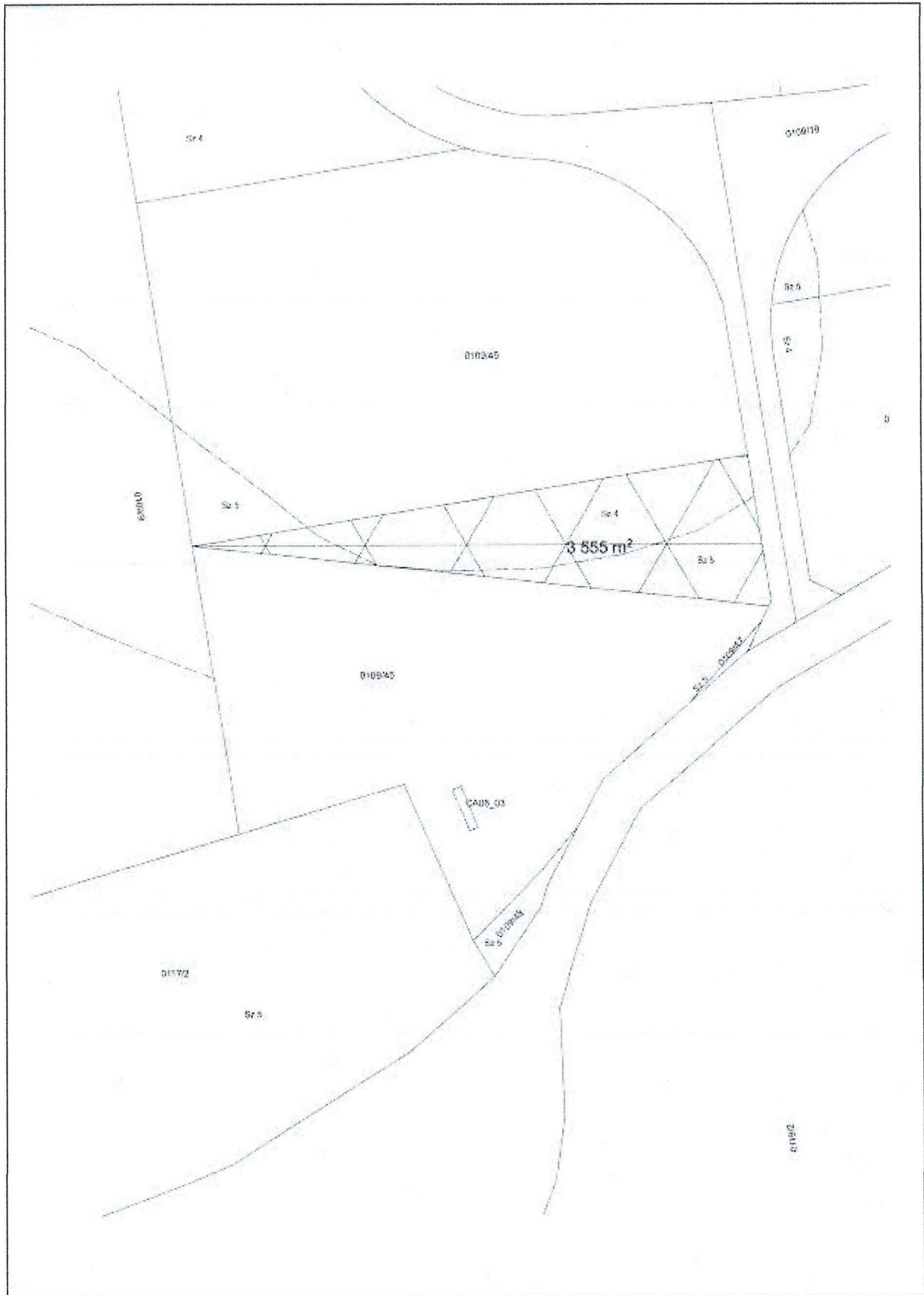
d) Az övezet területein magánút legalább 10 m szélességben, zsákutcás kialakítás esetén legalább 12 m szélességben alakítható.

e) Az övezet 0109/12 – 0109/44 helyrajzi számú és a 07/15 – 07/34 helyrajzi számú területein szennyvízelvezetésére és kezelésére önálló környezetbarát zárt, III. tisztítási fokozatú szennyvíz-tisztító rendszer elhelyezhető, gazdasági épületek használatba vételének feltétele az érintett területek teljes közműellátása.

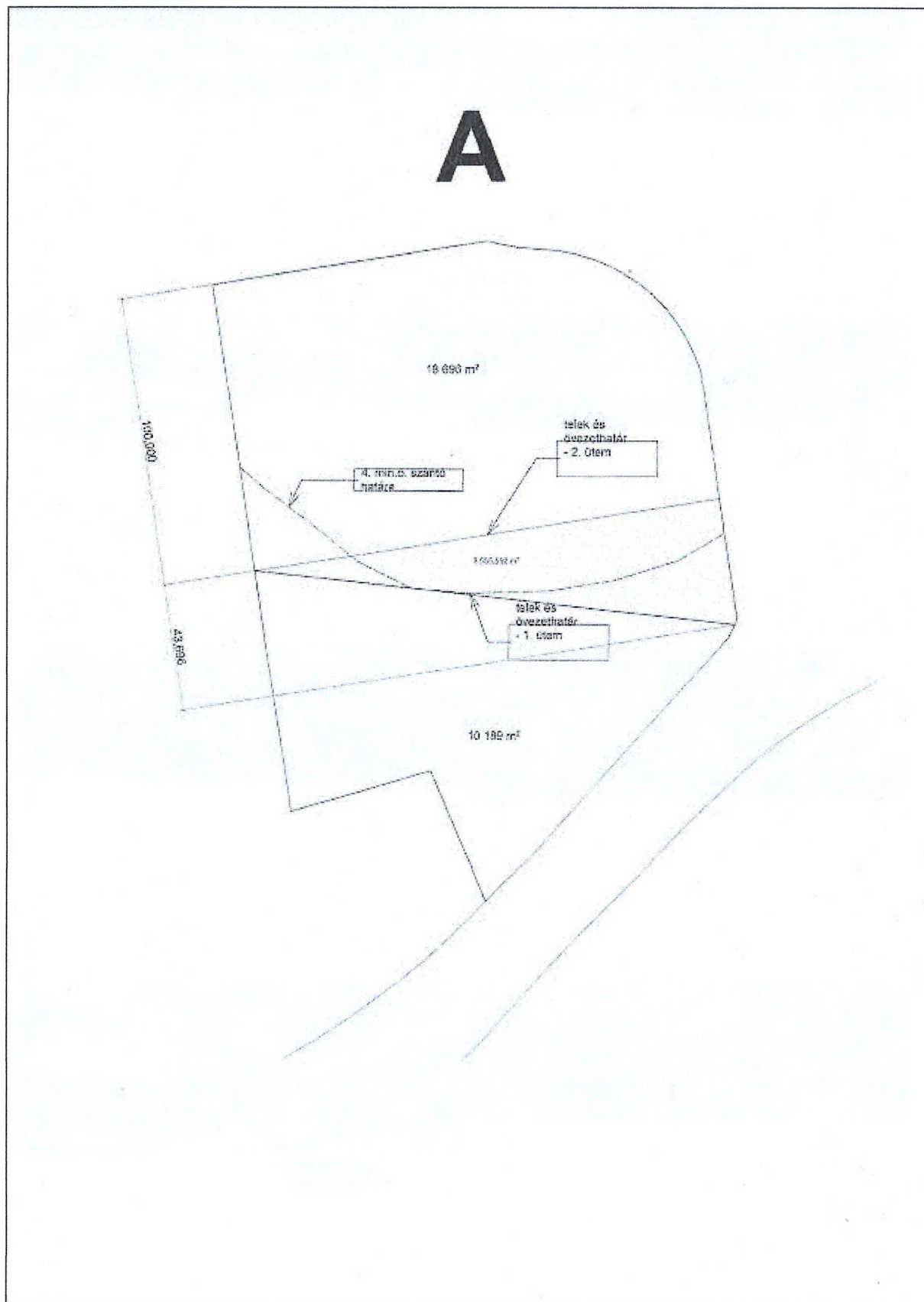
Tulajdoni lap

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal		Okja: 1/1	
Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat					
Megrendelés szám: 30005/75954/2023 2023.09.27					
PÁTY		Szektor: 53			
Külterület	0109/45 helyrajzi szám				
"címképes alatt"					
Számlajegy: 45460/2023 2023.09.04					
Soronkívüli eljárás iránti kérelem, PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
Művelési ág változás átvezetése iránti kérelem, PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
részlet adatai		terület	kat.t.jöv.	sajátos adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.ó	ha m2	ter. kat.jöv	ter. kat.jöv
				ha m2	ha m2
. szántó			1.0695	63.75	
		4		1.6818	58.53
		5		1877	5.22
I L R É S Z					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33133/2021.02.04					
eredeti határozat: 39975/2009.06.22					
jegycím: adományozás					
jogállás: tulajdonos					
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
törzsszám: 15730208					
közéln adomány, közérdekű kötelezettségvállalás jegycímén.					
I L R É S Z					
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33133/2021.02.04					
Önálló önveges bejegyzés a pátyi 0109/44 helyrajzi számú ingatlan bejegyezve, megosztva 0109/45, 0109/46, 0109/47, 0109/48 helyrajzi számú ingatlanokra az E-46/2020, 607447/2020 számú változási vázrajz és a 805036/2021. számú telekalakítást engedélyező jogerős hatósági határozat alapján.					
T U L A J D O N I L A P V É G E					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatható nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					

Térképmásolat



Terület kijelölés



Fotók



A jogosultságot igazoló tanúsítvány

Tanúsítvány

A FÜTI OMEGA Kft. igazolja, hogy

VARGA JENŐ

eredményes szakmai gyakorlati és elméleti vizsgát tett és

Ingatlanközvetítő

(OKJ 52 3439 02)

szakképesítést szerzett.

Az ingatlanközvetítő szakképesítés a 16/2003. (IV. 18.) sz. BM rendelet alapján az ingatlanok adásvételének és cseréjének közvetítésére és az ezzel összefüggő forgalmi értékbecslésre jogosít.

PÉCS, 2005 év 06 hó 07-n.


a vizsgaszervező vezetője

Névjegyzéki határozat

Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Hatósági Iroda
7100. Szekszárd, Béla király tér 8. Tel: ☎ 504-179. Fax: 412-719.

Szám: 1/2005.
Üi.: Krémer Katalin

Tárgy: Varga Jenő
ingatlanközvetítői
névjegyzékbe való felvétele.

Határozat

Varga Jenő, szül. hely: [REDACTED]
szám alatti lakos

kérelmének helyt adok

és nevezettet a Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által vezetett
Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe a 193. sorszám alatt felveszem.

A névjegyzékbe történő felvétel ingatlanközvetítői tevékenységre és az ingatlanok forgalmi
értékbecslésére jogosít, az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos ügyleti okiratok elkészítésére
nem terjed ki.

Felhívom figyelmét az alábbiakra:

- (4) Törölni kell az Ingatlanközvetítői Névjegyzékből azt a természetes személyt,
- a) akit gazdasági vagy vagyonelleni bűncselekmény miatt szabadságvesztésre ítélték,
 - b) akit az ingatlanközvetítési tevékenység gyakorlásától eltiltottak,
 - c) akit a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt három éven belül
legalább két alkalommal írásbeli figyelmeztetésben részesített,
 - d) aki a törlését kérte vagy elhalálozott, illetőleg a szakigazgatási szerv illetékességi
területéről állandó jelleggel elköltözött,
 - e) aki a tevékenység gyakorlásához előírt képesítéssel nem rendelkezik.

E határozatot a mód. 49/1982.(X.7.) MT rendelet és végrehajtására kiadott 13/1988.(XII.27.)
ÉVM rendelet alapján hoztam. Az indoklást és a jogorvoslatra történő utalást a mód. 1957.évi
IV.43.§/2/bek. alapján mellőztem.

Szekszárd, 2005. július 11.



Dr. Faragó Agnes
Irodavezető

2005.07.11

[Handwritten signature]

Határozatról értesül:

- 1.) Varga Jenő
- 2.) Irattár