

Meghívó

Bánhorváti Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. november 6. (hétfő) 15:30 órától

számon kívüli Képviselő-testületi ülést tart, melyre ezúton meghívom.

**Az ülés helye: Bánhorváti Községi Önkormányzat Díszterme (3642
Bánhorváti Szabadság út 146.)**

NAPIREND

1. Javaslat a Bánhorváti 1125/2 helyrajzi számú „kivett udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan adás-vételére

Bánhorváti, 2023. 10. 30.

Deák-Szinyéri József
polgármester



BÁNHORVÁTI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. november 6. napján

megtartott

szoron kívüli képviselő-testületi ülésének

JEGYZŐKÖNYVE

**75/2023. (XI. 06.) határozata a Bánhorváti 1125/2 helyrajzi számú „kivett udvar,
gazdasági épület” megnevezésű ingatlan adás-vételéről**

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Bánhorváti Községi Önkormányzat Képviselő-testülete **2023. november 6.** napján 15:30 órakor megtartott soron kívüli Képviselő-testületi ülésén

Ülés helye: Bánhorváti Községi Önkormányzat Díszterme (3642 Bánhorváti Szabadság út 146.)

Jelen vannak:

| | |
|----------------------|----------------|
| Deák-Szinyéri József | polgármester |
| Klabó Tímea | alpolgármester |
| Pál Gábor László | képviselő |
| Kocsis Gábor | képviselő |
| Ujlaki István | képviselő |

Távolmaradását előzetesen bejelentette:

| | |
|----------------|-----------|
| Demeter Sándor | képviselő |
| Szabon Gábor | képviselő |

Meghívottak:

| | |
|-------------------|----------------|
| dr. Demeter Ádám | alpolgármester |
| dr. Szécsi Ottó | jegyző |
| Loj Judit Sarolta | jkv. vezető |

Deák-Szinyéri József polgármester: Köszönti a képviselőket és a megjelenteket, megállapítja, hogy a Bánhorváti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7 képviselőjéből 5 jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitotta.

Javasolja a jegyzőkönyv vezetésére Loj Juditot. Kéri, aki egyetért, kézfelnyújtással jelezze.

Bánhorváti Község Önkormányzat Képviselő-testülete egybehangzó 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javaslatot elfogadta.

Javasolja a jegyzőkönyv hitelesítőjének Klabó Tímea alpolgármestert és Kocsis Gábor képviselőt.

Kéri, aki egyetért, kézfelnyújtással jelezze.

Bánhorváti Község Önkormányzat Képviselő-testülete egybehangzó 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javaslatot elfogadta.

Kéri, akinek hozzászólása, javaslata van, tegye meg. Kérdés, hozzászólás nem hangzott el, így szavazásra bocsátja a NAPIRENDET, az alábbiak szerint:

NAPIREND

1. Javaslata a Bánhorváti 1125/2 helyrajzi számú „kivett udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan adás-vételére.

A Képviselő-testület a polgármester által ismertetett, írásban kiküldött napirendet 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendet.

Deák-Szinyéri József polgármester: A fenti ingatlan megvásárlására a „*Top-PLUSZ 1.1.3-21-BO1-2022-00011 Helyi és térségi turizmusfejlesztés Bánhorvátai és Vadna településeken*” pályázathoz szükséges, mely pályázat keretében egyebek mellett az épület felújításra kerülne. Ezekről a tervekről korábban is szó esett már. Az előzetes értékbecslés alapján 3.937.008.- forintért kerülne megvásárlásra.

Kéri, akinek hozzászólása, javaslata van, tegye meg. Kérdés, hozzászólás nem hangzott el, így kéri, aki az írásban kiosztott előterjesztéssel egyezően egyetért a javaslat elfogadásával, kézfelemeléssel szavazzon.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 5 egybehangzó igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Bánhorvátai Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
75/2023. (XI. 06.) határozata**

**a Bánhorvátai 1125/2 helyrajzi számú „kivett udvar, gazdasági épület” megnevezésű
ingatlan adás-vételéről**

Bánhorvátai Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Bánhorvátai 1125/2 helyrajzi számú „kivett udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant 3.937.008.- forintért megvásárolja Szabon Gábor, 3642 Bánhorvátai, Rákóczi út 63. sz. alatti lakostól, a „*Top-PLUSZ 1.1.3-21-BO1-2022-00011 Helyi és térségi turizmusfejlesztés Bánhorvátai és Vadna településeken*” pályázati fejlesztés céljából

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvétel lebonyolítására és az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 30 nap

Deák-Szinyéri József polgármester: Más napirendi pont nincs, ezért az ülést bezárja.

k.m.f.

Deák-Szinyéri József
polgármester



dr. Szécsi Ottó
jegyző

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Klabó Tímea
alpolgármester

Kocsis Gábor
képviselő

Jelenléti ív

A Bánhorváti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 06. napján 15:30 órától megtartott soron kívüli Képviselő-testületi üléséről.

Önkormányzati képviselők

1. Deák-Szinyéri József polgármester

2. Klabó Tímea alpolgármester

3. Pál Gábor László képviselő

4. Ujlaki István képviselő

5. Kocsis Gábor képviselő

6. Demeter Sándor képviselő


.....
.....
.....
.....
.....
.....

Meghívottak

7. dr. Demeter Ádám alpolgármester

8. dr. Szécsi Ottó jegyző

9. Loj Judit Sarolta jkv. vezető

10.

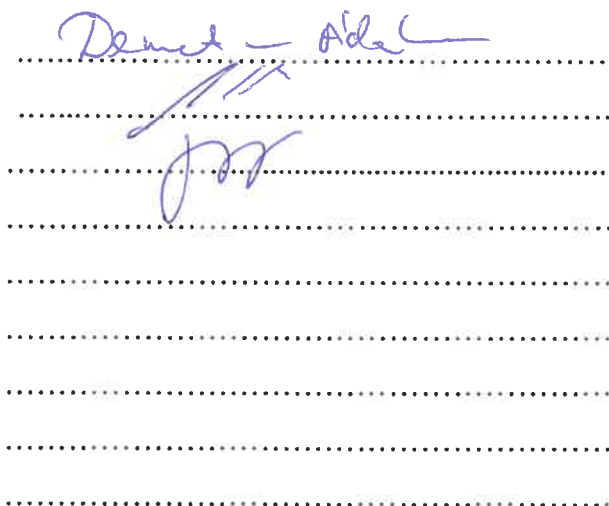
11.

12.

13.

14.

15.


.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Végső Ingatlanügynökség Kft.
3530 Miskolc,
Széchenyi u. 36. I. em.



**3642 BÁNHORVÁTI, RÁKÓCZI ÚT 2/F. SZÁM ALATTI
1125/2 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLAN PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2. példány

Végső Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.
Tel: 46/508-317, 46/ 508-318; E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

| TARTALOM | Oldalszám |
|---|------------------|
| Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány) | 3 |
| Szakértői jelentés | 4 |
| 1. Megrendelő adatai, megrendelés célja | 4 |
| 2. Lehetséges értékbecslési módszerek | 4 |
| 2.1. A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései | 4 |
| 2.2. Hozamszámításon alapuló módszer | 5 |
| 2.3. Költségalapú módszer | 5 |
| 2.4. Az értékbecslésben használt értékformái | 6 |
| 2.5. Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek | 6 |
| 3. Az ingatlan környezetének leírása | 6 |
| 3.1. Térség /régio/ bemutatása | 6 |
| 3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása | 7 |
| 3.3. A település bemutatása | 8 |
| 3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége | 8 |
| 4. Az ingatlan leírása | 8 |
| 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok | 8 |
| 4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata | 9 |
| 4.3. Az ingatlan jellemző leírása | 9 |
| 4.4. Az értékelt ingatlan műszaki leírása | 10 |
| 4.5. Helyiségek felsorolása | 11 |
| 5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | 12 |
| 6. Az ingatlan értékelése költségalapú módszer alapján | 13 |
| 7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások | 14 |
| 8. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat | 14 |
| 9. Mellékletek | 15 |

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlan adatai:

| | |
|--|--------------------------------|
| Irányítószám: | 3642 |
| Település: | Bánhorváti |
| Utca, házszám: | Rákóczi út 2/F. |
| Helyrajzi szám: | 1125/2 |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Az ingatlan megnevezése: | Kivett udvar, gazdasági épület |
| Jelenlegi funkciója: | Üresen álló tároló épület |
| Telek terület: | 201 |
| Felépítmények nettó alapterülete: | 129,42 m ² |
| Felépítmények redukált nettó alapterülete: | 129,42 m ² |

Megbízó adatai: Név: Bánhorváti Község Önkormányzat
Cím: 3642 Bánhorváti, Szabadság út 146.

Az értékelés célja: 3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F. szám alatti, 1125/2 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése.
Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján a TOP_PLUSZ-1.1.3-21 kódszámú „Hely és térségi turizmusfejlesztés” című pályázathoz készült. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az alkalmazott értékbecslési módszerek: - piaci alapú összehasonlító módszer
- költségalapú módszer

Becsült érték:

Piaci érték: 4.100.000,- Ft, azaz Négymillió-egyszázezer forint.

A megállapított érték a 27%-os forgalmi adót nem tartalmazza

Helyszíni szemle időpontja: 2022.szeptember 28.
Az értékelés fordulónapja: 2022. szeptember 28.
Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2016, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:


Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

VEGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em.
Telefon: 46/508-317
Faxszám: 13214681-2-05

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

Megrendelő adatai: Név: Bánhorváti Község Önkormányzat
Cím: 3642 Bánhorváti, Szabadság út 146.

Az értékelés célja: **3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F. szám alatti, 1125/2 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése.**
Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján a **TOP_PLUSZ-1.1.3-21** kódszámú „Hely és térségi turizmusfejlesztés” című pályázathoz készült. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: **2022. szeptember 28.**

- A helyszíni szemlén jelen voltak:

Megbízó részéről: Deák–Szinyéri József

Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyoneértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló. Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolója. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai,
2. infrastruktúra,
3. környezeti szempontok,
4. jogi állapotok,
5. használati szempontok,
6. építészeti szempontok,
7. műszaki szempontok,
8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is. Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál.

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbe adható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni. Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét lehet megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

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

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer
- költségalapú módszer



3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:

Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:

Terület: 7.247 km²

Lakónépesség száma: 734.341 fő

Népsűrűség: 101 fő/km²

Települések száma: 357

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

Kistérségei: Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye.

A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

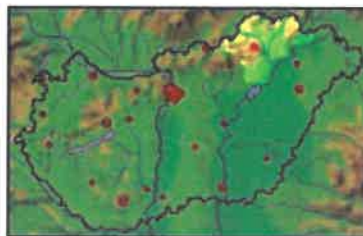
Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.



3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás: Kazincbarcikai
Jogállás: község
Területe: 28,48 km²
Lakosság száma (2015): 1373 fő

Bánhorváti a Bán-patak völgyében fekszik Kazincbarcika városától 10, Miskolctól 30 kilométerre, a Lázbérci Tájvédelmi Körzet közelében. A település a 26-os főutat a 25-össel összekötő út mentén fekszik Kazincbarcika felett.

A környező települések közül Nagybarca 3, Dédestapolcsány pedig 7 kilométerre található. A legközelebbi város a 10 kilométerre fekvő Kazincbarcika.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan Bánhorváti délnyugati részén, a település központjától, polgármesteri hivataltól ~ 1000 m-re, aszfaltozott úton jól megközelíthető. Bolt, iskola, orvosi rendelő, buszmegálló 300 – 1500 m-en belül megtalálhatóak. A környezetében vízház, külterületi beépítetlen terület és belterületi lakóházak egyaránt megtalálhatóak.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

2022. 09. 26-án kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján:

Megnevezése: Kivett udvar, gazdasági épület
Cím: 3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F.
Hrsz: 1125/2
Terület: 201 m²
Tulajdonos(ok): Szabon Gábor 1/1 tulajdoni hányad
Terhelések: -
Széljegyek: -

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata:

Az ingatlan több éve üresen, kihasználatlanul áll.

Jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása, teljes külső és belső felújítását követően faluház, étterem vagy söröző funkcióra javasolt.

4.3 Az ingatlan jellemző leírása:

Az értékelt gazdasági épület ~ 1920-ban épült, földszintes kialakítású, kő falszerkezetű, téglalobozatos födém szerkezetű. Az összeomlott tetőszerkezet faváz szerkezetes volt, sík pala fedéssel.

Az épület jelenleg használaton kívüli, a villanyóra kivételével a közmű órák lekötésre kerültek.

Fűtés és vízvételi lehetőség nincsen.

Az épület teljes külső és belső felújítása szükséges.

Telek leírása:

- Alakja: szabályos négyszög
- Beépítés módja: oldalhatáron álló
- Tájolása: DK-i
- Lejtés viszonyok: sík
- Utcafronti szélesség: 15 m
- Kerítettsége: kerítetlen
- Növényzet: nincs

Közművesítettsége: víz, villany, gázellátás.

(a villanyóra kivételével minden óra leszerelve)

4.4 Az értékelt ingatlan műszaki leírása:**Gazdasági épület**

| | |
|-----------------------------------|---|
| Szintek száma: | földszint |
| Alapozás: | kő alap |
| Talajnedvesség elleni szigetelés: | nincs adat |
| Teherhordó szerkezet: | kő |
| Külső burkolat: | kőporos vakolat |
| Válaszfalak: | tégla |
| Födém szerkezet: | tégla boltozatos |
| Tető forma/szerkezet/fedés | magastető/fafedélszékkal/sík pala fedés - beomlott |
| Közművesítettség: | víz, villany, gáz, zárt szennyvíztároló(a villany kivételével a közmű órák leszereltek) |
| Külső nyílászárók + üvegezés | fa szerkezetűek, egyrétegű üvegezéssel |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetűek |
| Padlóburkolat: | beton, kerámia |
| Belső falburkolat: | vakolt, festett, csempézett + festett |
| Fűtés: | nincs |
| Melegvízellátás: | nincs |
| Építés ideje: | ~ 1920 |
| Belmagasság: | 3,40 m |
| Állapot | teljes felújítása szükséges |

4.5 Helyiségek felsorolása:

| helyiség | nettó terület (m ²) | redukálás % | redukált alapterület (m ²) |
|-------------------------|--|---|--|
| Gazdasági épület | | | |
| tároló | 2,56 | 100 | 2,56 |
| tároló | 20,89 | 100 | 20,89 |
| tároló | 50,40 | 100 | 50,40 |
| tároló | 35,23 | 100 | 35,23 |
| wc - mosdó | 2,26 | 100 | 2,26 |
| wc - mosdó | 2,52 | 100 | 2,52 |
| közlekedő | 4,82 | 100 | 4,82 |
| előtér | 10,74 | 100 | 10,74 |
| Összesen: | 129,42 | | 129,42 |
| | | | |
| | nettó terület (m²) | redukált alapterület (m²) | |
| Gazdasági épület | 129,42 | 129,42 | |
| Összesen: | 129,42 | 129,42 | |

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

| Cím | vizsgált ingatlan | Összehasonlító ingatlan | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | 3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2 | Edelény, Finke | Rudabánya, Petőfi S. u. | Kazincbarcika, Hegyköz |
| Jelleg, funkció | gazdasági épület | üzlet (élelmiszer bolt és söröző) | üzlet | egyéb helyiség |
| Infrastruktúra | részben kiépített | kiépített | kiépített | részben |
| Teleknagyság (m2) | 201 | 500 | 200 | n.a |
| Épület (m2) | 129,42 | 200 | 60 | 74 |
| Építés éve cca. | 1920 | 1950 | 1970 | 1965 |
| Szerkezet, állapot | kő, felújítandó | tégla, vályog, közepes | tégla, átlagos | tégla, átlagos |
| Tranzakció típusa | | kínálati ár | kínálati ár | kínálati ár |
| Eladási/kínálati ár (Ft) | | 13 000 000 | 3 500 000 | 5 000 000 |
| Fajlagos ár (Ft/m2) | | 65 000 | 58 333 | 67 568 |
| Tranzakció ideje | | 2022.09.29 | 2022.09.29 | 2022.09.29 |
| Adatforrás | | ingatlan.com/22220351 | ingatlan.com/32891496 | ingatlan.com/33042744 |
| minősítés | | előnyösebb | előnyösebb | előnyösebb |
| Korrekciós tényezők | | | | |
| Eladási/kínálati korrekció | | -15% | -15% | -15% |
| építés éve | | 0% | 0% | 0% |
| Földterület nagysága | | -5% | 0% | 0% |
| Elhelyezkedés | | -10% | 0% | -5% |
| Funkció / Használhatóság | | 0% | 0% | 0% |
| Épület nagysága | | 10% | -10% | -10% |
| Műszaki állapot/ szerkezet | | -30% | -25% | -20% |
| Összes korrekció | | -50% | -50% | -50% |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 32 500 | 29 167 | 33 784 |
| Fajlagos átlagár (Ft/m2) | 31 817 | | | |

Megjegyzés: 30%-ot meghaladó korrekciók alkalmazására, az ingatlan megyén belül való elhelyezkedése, valamint az átlagostól gyengébb, közmű nélküli műszaki állapota miatt került sor.

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$129,42 \text{ m}^2 \times 31\,817 \text{ Ft/m}^2 = 4.117.756.-\text{Ft}$$

~ **4.100.000.-Ft, azaz**

Négymillió-egyszázezer forint

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁNAz épület nettó pótlási költsége:

| Megnevezés | nettó alapterület (m ²) | nettó pótlási költség (Ft/m ²) | Avultság | | | nettó pótlási költség (Ft) |
|------------------|--|---|----------|------------|-------|-------------------------------|
| | | | fizikai | környezeti | piaci | |
| Gazdasági épület | 129,42 | 350 000 | 50% | 20% | 20% | 4 529 700 |
| Összesen: | | | | | | 4 529 700 |

A telek értékbecslése, összehasonlító adatok:

| Cím | vizsgált ingatlan | Összehasonlító ingatlan | | |
|--|---|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| | 3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2 | Bánréve, belterület | Mályinka, belterület | Serényfalva, belterület |
| Jelleg, funkció | telek | lakóövezeti telek | lakóövezeti telek | lakóövezeti telek |
| Közművek | villany | közmű nélküli | közmű nélküli | összközműves |
| Telek nagyság (m ²) | 201 | 801 | 1759 | 1080 |
| Tranzakció típusa | | kínálati ár | kínálati ár | kínálati ár |
| Eladási/kínálati ár (Ft) | | 2 500 000 | 4 000 000 | 2 900 000 |
| Fajlagos ár (Ft/m ²) | | 3 121 | 2 274 | 2 685 |
| Tranzakció ideje | | 2022.09.29 | 2022.09.29 | 2022.09.29 |
| Adatforrás | | jofogas.hu | jofogas.hu | jofogas.hu |
| minősítés | | hasonló | kedvezőbb | kedvezőtlenebb |
| Korrekciós tényezők | | | | |
| Eladási/kínálati korrekció | | -15% | -15% | -15% |
| Telek terület | | 10% | 20% | 10% |
| Közművesítetttség | | 0% | 0% | -5% |
| Osztatlan közös tulajdon miatt | | 0% | 0% | 0% |
| Bontandó felépítmény miatt | | 0% | 0% | -10% |
| Elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció | | -5% | 10% | -20% |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | | 2 965 | 2 501 | 2 148 |
| Fajlagos átlagár (Ft/m²) | 2 538 | | | |

$$201 \text{ m}^2 \times 2 538 \text{ Ft/m}^2 = 510.138.-\text{Ft}$$

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke tehát:

Telekár + a felépítmény nettó pótlási költsége:

$$510.138.-\text{Ft} + 4.529.700.-\text{Ft} = 5.039.838.-\text{Ft}, \text{ azaz}$$

~ **5.000.000.- Ft, azaz****Ötmillió forint.**

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, - térképmásolat, - összehasonlító adatok, - településtérkép,

Figyelemmel az értékelt ingatlan sajátosságaira és az értékelés céljára, az alkalmazott értékelési eljárások közül, a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el.

A 3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F. szám alatti, 1125/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának becsült piaci értéke:

**4.100.000.-Ft, azaz
Négymillió-egyszázezer forint.**

A megállapított érték a 27%-os forgalmi adót nem tartalmazza

7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- Az értékbecslés fordulónapja 2022.szeptember 28.

8. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.

Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.


Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2022. szeptember 29.

Az értékbecslést készítette:

VEGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em
Adószám: 13214681-2-05


Végő Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

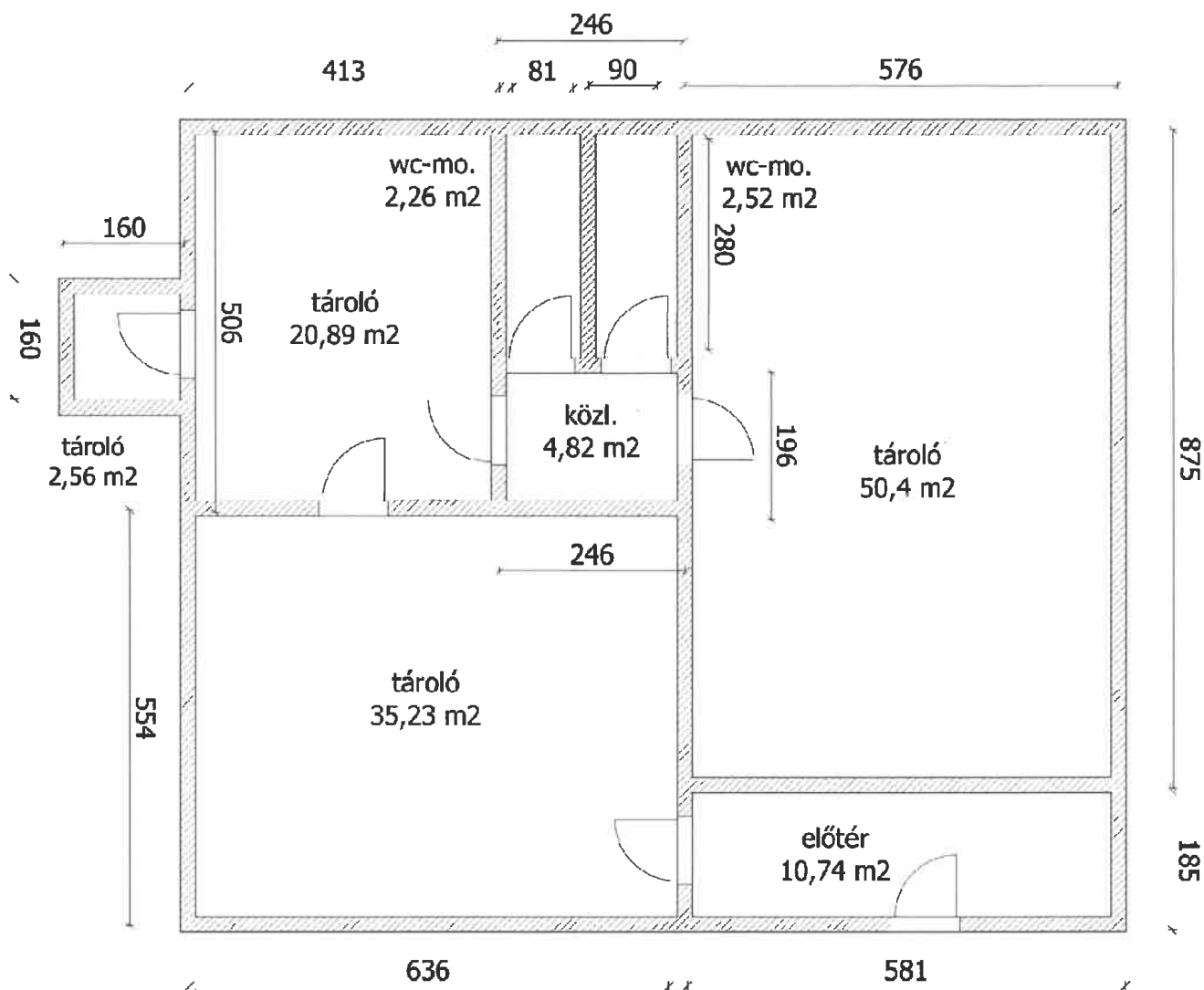
9. Mellékletek:

1. Alaprajz
2. Tulajdoni lap másolat
3. Térképmásolat
4. Településtérképek
5. Fényképfelvételek

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- wikipedia.hu
- ingatlan.com
- jofogas.hu

Gazdasági épület



B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edélny István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1746074/4/2022

2022.09.26

BÁNHORVÁTI

Szektor : 61

Belterület 1125/2 helyrajzi szám

3642 BÁNHORVÁTI Rákóczi út 2/F.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alosztály adatok | |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| | | | | ter. kat.jöv. ha m2 | kat.jöv. k.fill |
| . Kivett udvar, gazdasági épület | 0 | 201 | 0.00 | | |

2. bejegyző határozat: 52294/2008.06.25

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 117548/3/2021.10.26

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szabon Gábor

sz.név: Szabon Gábor

szül. : 1971

a.név : Szabó Irén

cím : 3642 BÁNHORVÁTI Rákóczi út 63.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

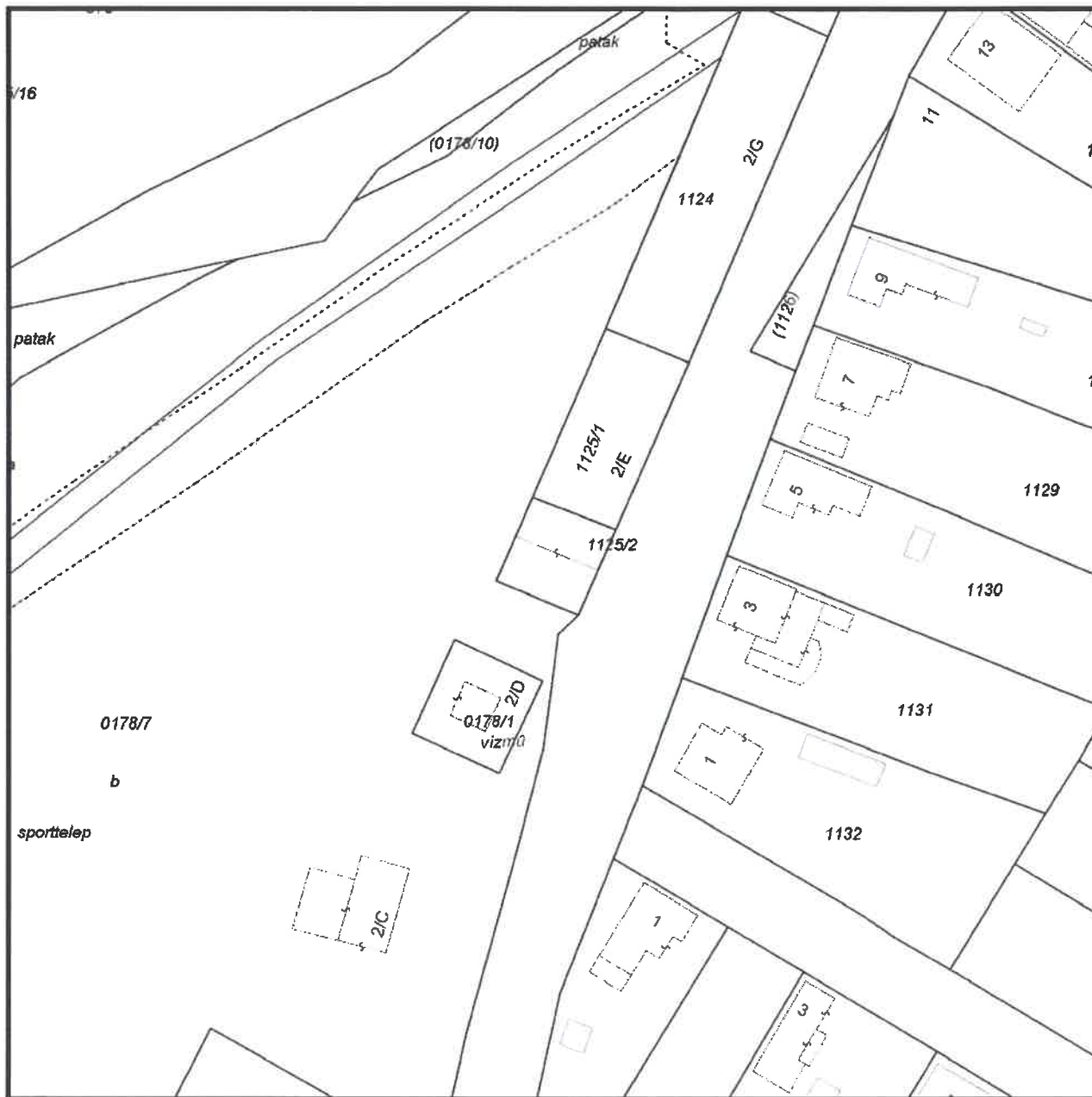
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.09.26 11:10:24

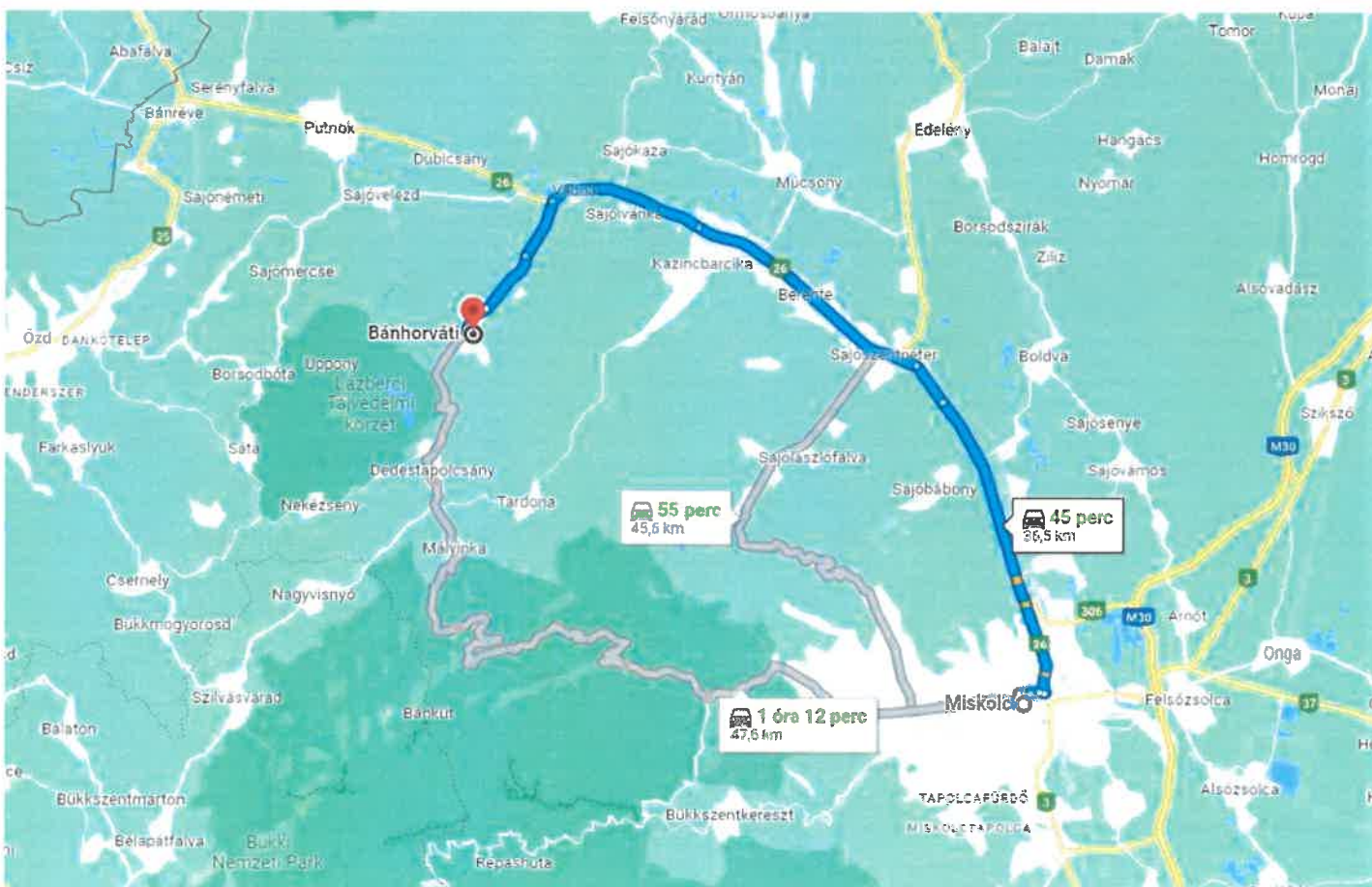
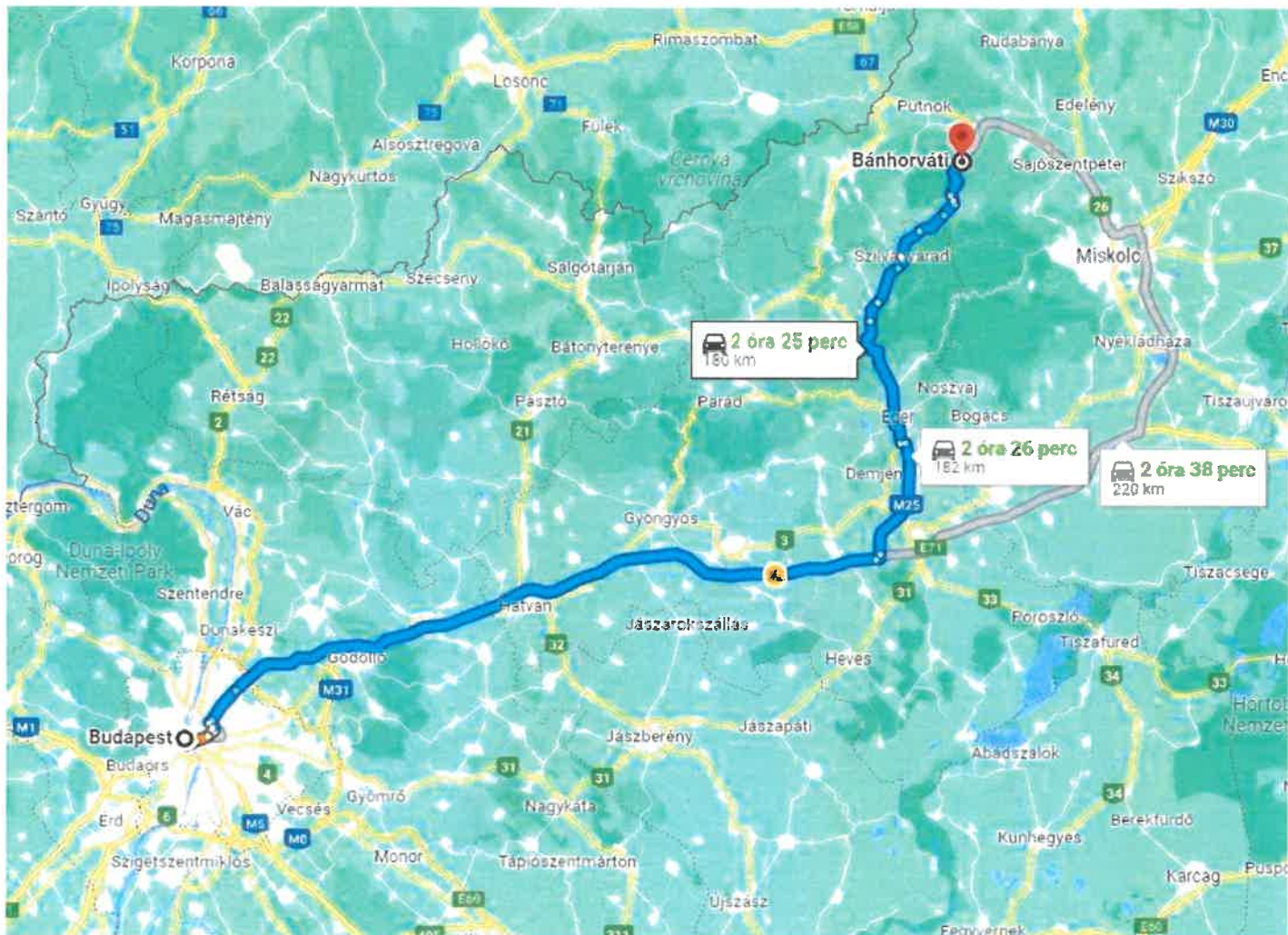
Helyrajzi szám: BÁNHORVÁTI belterület 1125/2

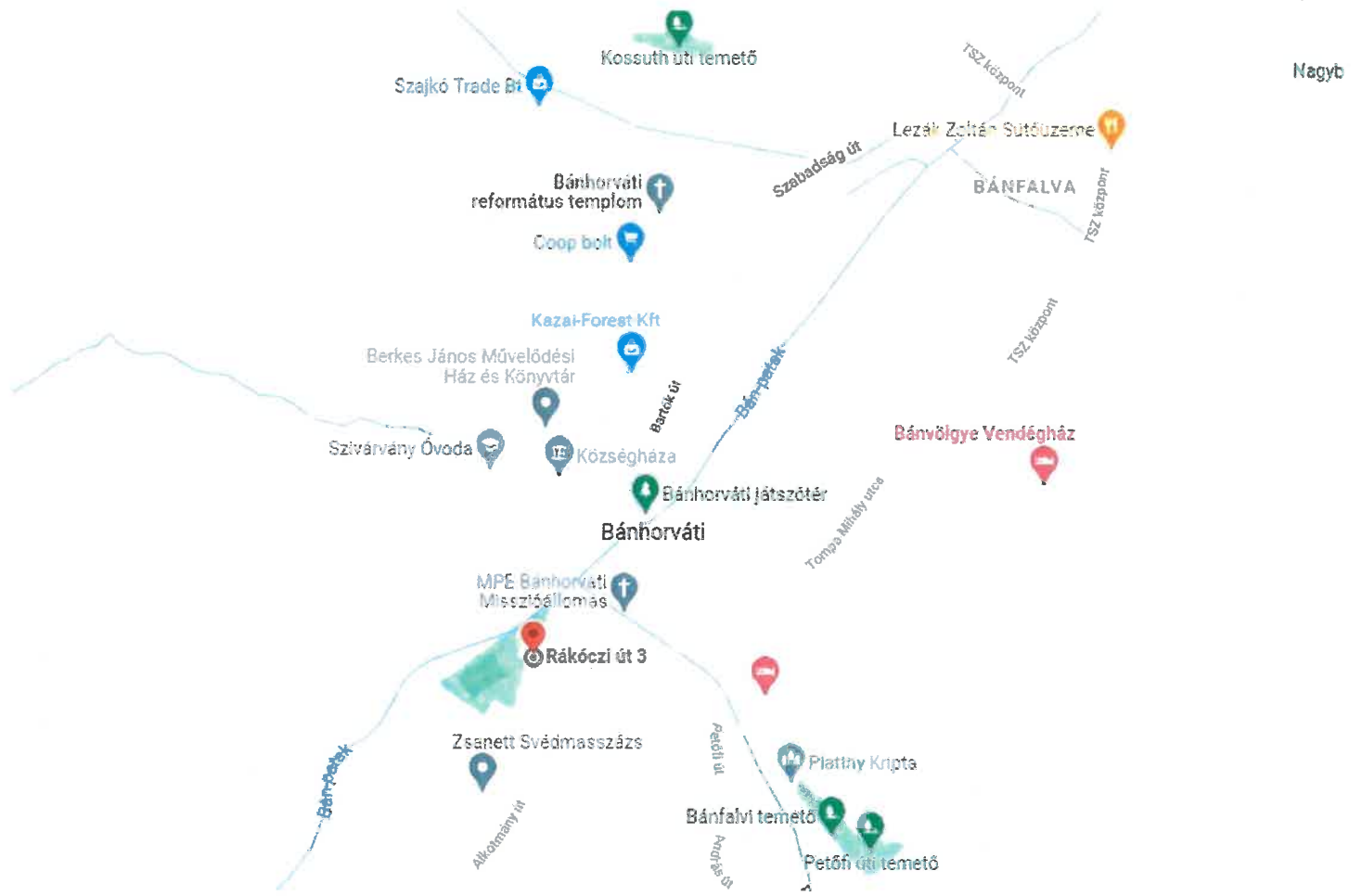
Megrendelés szám: 1746095/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!





3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2



utcakép



utcakép



Nem értékelt szomszédos 1125/1 Hrsz-ú ingatlan



Nem értékelt szomszédos vízmű 0178/1 Hrsz



**Értékelt ingatlan mögötti nem értékelt
0178/7 hrsz-ú terület**



**Értékelt ingatlan mögötti nem értékelt
0178/7 hrsz-ú terület**

3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2



1125/2 Hrsz-ú értékelt ingatlan - homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



vízakna

3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2



villanyóra, gázcsonk



előtér



tároló



mennyezet



tároló



tároló

3642 Bánhorváti, Rákóczi út 2/F Hrsz: 1125/2



mosdó + wc



tároló



tároló



tároló



tároló