

Szekér Miklósné
ingatlan szakértő
9700 Szombathely, Gazdag E. S. 1/4.
Adószám: 74552939-1-38

Harató: P.P.F.	Előadó: 1722	Szám:
2024 JÜN 17.		Erkezett:
Vépi Közös Önkormányzati Hivatal		

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2024.év

BOZZAI

36/2 HRSZ

“Kivett”
BEÉPÍTETLEN TERÜLET

Tulajdonos: Bozzai Község Önkormányzata
9752 Bozzai, Fő u. 10. sz.
2/8-ad részben
6/8-ad részben magánszemélyek

H 9700 Szombathely, Gazdag E.u.5. I/4.
Tel.: 30/9 755375
szekernee@t-email.hu

TARTALOM

- 1./ ELŐZMÉNYEK
- 2./ A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA
- 3./ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK
- 4./ RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS
- 5./ SZOLGÁLTATÁSI FELTÉTELEK

1./ELŐZMÉNYEK

Bozzai Község Önkormányzata 9752 Bozzai, Fő u. 10. szám., megbízást adott a **bozzai** ingatlannyilvántartásban **36/2 helyrajzi szám** alatti 2270 m² nagyságú, a tulajdoni lap adatai szerint beépítetlen terület "kivett" megnevezésű belterületi ingatlan **2/8 – ad rész forgalmi értékének** a megállapítására, ingatlan értékesítése céljából.

2/8 ad részképezi a Bozzai Önkormányzat tulajdonát.

Az értékelés **2024. június 1-i érvénnyel** vélemény alkotása a megnevezett vagyontárgyak Piaci Forgalmi Értékéről, az ingatlan esetleges értékesítéséhez.

2./ A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

A Piaci Forgalmi Érték az a becsült összeg, amely összegért egy vagyontárgy, vagy vagyoni értékű jog, teljeskörű üzleti érdekelttség méltányos szerződés keretei között az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket is:

- az eladónak szándékában áll a vagyontárgy elidegenítése
- ismert legalább egy vételi szándék
- az adás-vétel, vagy jogátadás lebonyolításához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára
- a vagyontárgy értékesítése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, kényszer) nem játszik szerepet - mind a vevő, mind az eladó ismeretében van az összes lényegi körülménynek.

A piaci forgalmi értéknek a folyamatos használat feltételezése alapján történő értékelésénél azt vettük alapul, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a vagyontárgy megtartása egységes termelőszervezetben annak jelenlegi helyén, a jelenlegi rendeltetési cél fenntartásával.

A folyamatos használat feltételezésével megállapított piaci forgalmi érték nem azonos azzal az összeggel, amely a vagyontárgy egyes elemeinek esetleges részenkénti értékesítéséből lenne realizálható.

Jelen értékelés a megnevezett bozzai 36/2 hrsz-ú 2270 m2 nagyságú belterületi beépítetlen ingatlanönkormányzat tulajdonát képező 2/8 ad részére vonatkozik.

3./ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelés során tételesen megvizsgáltuk a megnevezett vagyont és egyes részeit.
Az érték megközelítésére három általánosan elfogadott módszer használatos:

- költség szemlélet
- piac szemlélet
- jövedelem szemlélet

A vagyon és a vagyoni értékű jogok értékelésénél mindhárom értékelési módszert figyelembe kell venni.

Az értékelés elkészítéseinél részben a piaci forgalmi értéket, részben pedig a termelő épületeknél a műszaki-, újraelőállítási értéket kellett és lehetett figyelembe venni.

A piac szemlélet

A piacszemlélet alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált hasonló vagyontárgyakat elemezzük. Módosításokat végzünk az olyan különbségek hatásának a figyelembe vételére, mint amilyen az értékesítés időpontja, a vagyontárgy használatának jellege, a vagyontárgy elhelyezkedése.

A módszer az érték legjobb közelítését szolgáltatja akkor, ha a piacon élénk kereslet és ennek számbelileg megfelelő kínálat mutatkozik a vagyontárgyak valamely csoportja iránt.

4./ RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS

Általános adatok:

Ingtatlan helye:	Bozzai
Helyrajz szám:	36/2
Terület:	2270 m2
Jellege, műv.ága:	Kivett, "Beépítetlen terület"
Tulajdonos:	Bozzai Önkormányzata 9752 Bozzai, Fő u. 10. sz.

2/8 ad részben

6/8-ad részben:
a tulajdoni lap szerinti magánszemélyek

Az értékelés mellékletét képezi a tulajdoni lap, térképmásolat, megosztási vázrajz stb.

Telekalakítás előtt a 160 hrsz-ú ingatlan területe 1190 m² volt, a 161 hrsz-ú keskeny ingatlan beolvasztásával területe 1654 m²-re változott.

AZ INGATLAN LEIRÁSA.**Területi, helyi kapcsolat:**

Az értékelés tárgyát képező, "belterületi ingatlan" Bozzaiban a Fő utcában helyezkedik el. Megközelítése jó, lakóházzal beépíthető. Jelenleg közmű nélküli. A gázcsonk a telek előtt.

A telek tereprendezésre szorul, elhanyagolt állapotú. (szemét, autók a telken jelenleg)

5./ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Értékcsökkentő tényezőként lett figyelembe véve a közművek hiánya, a tereprendezés várható költsége.

Értéknövelő tényező a közművek rákötésének lehetősége, gázcsonk a telek előtt.

Fentiek figyelembe vételével a fenti ingatlan forgalmi értéke:

6.129.000.-Ft-ban

**azaz Hatmillió-egyszázhuszonkilencezer forintban
került megllapításra,**

**melyből az önkormányzat tulajdonát képező 2/8 ad rész értéke:
1.532.000.-ft kerekítve)**

(Figyelembe véve a hasonló jellegű ingatlanok hasonlító adatait, a telek jellemzőit)

6./ SZOLGÁLTATÁSI FELTÉTELEK

Jelen szolgáltatás a vagyonértékelés általánosan elfogadott szabályaival összhangban került teljesítésre.

Jelen vállalkozás független, az érték megállapításában nincs és nem volt érdekelttség. Feltételezett a Megbízó által teljesített adatszolgáltatás megbízhatósága, pontossága.

A szakvéleményben rögzített érték az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényes.

Az értékelés során kapott információkat, adatokat bizalmasan kezelve.

Szombathely, 2024. június 1..



Székér Miklósné
ingatlanforgalmi szakértő
okl.szám: 759/90., 1005/90.
Ökorm-i névj.nyilvtart.szám: E-K/154
Adószám: 7455-2939-1-38

Székér Miklósné
ingatlan szakértő
9700 Szombathely, Gazdag E.u. 5. 1/4.
Adószám: 7455-2939-1-38

