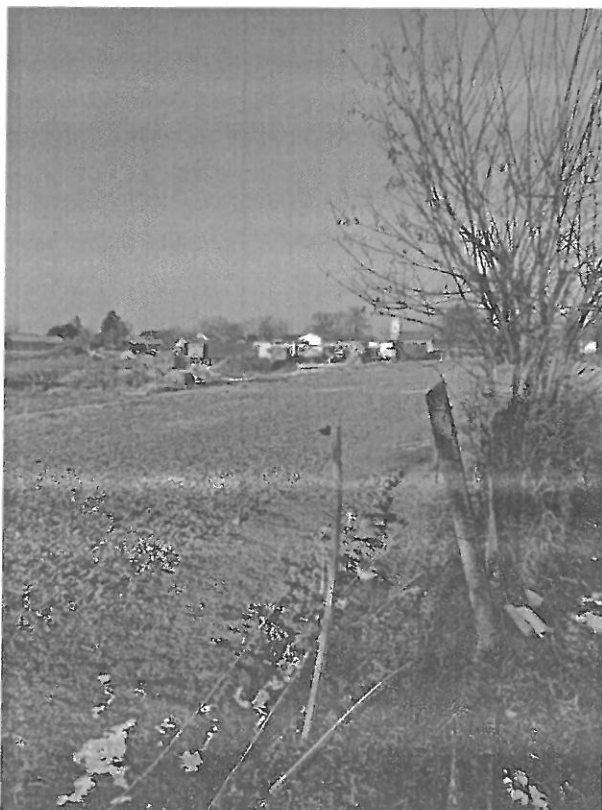


# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



Bana, belterület

HRSZ: 67/1

ingatlanról

Készítette:

Csere Lajos

Értékelés kelte: 2022. február

## TARTALOMJEGYZÉK

<i>1. Értékelési bizonyítvány</i> .....	3
1.1 Megbízás.....	3
1.2 Vizsgálati módszer.....	3
1.3 Az ingatlan leírása.....	4
<i>2 Környezetelemzés</i> .....	5
2.1 Gazdasági környezet, GKI előrejelzés.....	5
2.2 Rövid ingatlanpiaci előrejelzés.....	5
2.3 Az értékelt ingatlan közvetlen környezete: Bábolna város és környéke. ....	6
<i>3 Szakértői vélemény</i> .....	7
3.1 Az ingatlan bemutatása.....	7
3.2 A felépítmény adatlapja.....	8
<i>4 A lehetséges értékelési módszerek áttekintése</i> .....	11
<i>5 Értékképzés</i> .....	11
5.1 Költségalapú értékelés.....	11
5.2 Piaci összehasonlító elemzés.....	12
<i>6 Végző érték</i> .....	13
<i>7 Képek az ingatlanról</i> .....	14
<i>Alapelvek, korlátozó feltételek</i> .....	15
<i>Mellékletek</i> .....	16

## 1. Értékelési bizonyítvány

### 1.1 Megbízás

Az értékelő (szakértő) neve:	Csere Lajos
Ellenőrző szakértő neve:	Csere Gábor
Megbízó:	Bana Község Önkormányzat 2944 Bana, Jókai u. 18.
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés módszere:	Piaci összehasonlító értékelés
Ingtalan azonosítása	Bana HRSZ: 67/1
Helyszíni szemle időpontja:	2022. január 10.
Az értékelés fordulónapja:	2022. január 10.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap

### 1.2 Vizsgálati módszer

Az értékbecslést a következő szempontok figyelembe vételével készítettük el:

- az értékelés elkészítésénél az érvényben lévő szabványokat, irányelveket és műszaki utasításokat teljes mértékben figyelembe vettük (OTÉK, ÁRT, vonatkozó ágazati szabványok )
- a vizsgálat szemrevételezéssel, feltárások nélkül készült.
- a begyűjtött adatok összevetése, a szakértői vélemény kialakítása, összefoglaló értékelés elkészítése;

### 1.3 Az ingatlan leírása

A vizsgált lakóingatlan Bana Bábolna felé eső részén fekszik, környezetét lakóingatlanok alkotják. Tömegközlekedés 500 m távolságon belül elérhető, megközelítése szilárd burkolatú úton lehetséges, parkolás az utcán és a telken megoldott. Környezete rendezett, a közművek az utcán elérhetők.

#### Megállapított forgalmi érték

3,6 MFt

Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, illetve feltételezzük, hogy az értékesítés jogi feltételei biztosítottak. .

Komárom, 2022. február

Csere Lajos

## 2 Környezetelemzés

### 2.1 Rövid ingatlanpiaci előrejelzés<sup>1</sup>

A GKI a jelenlegi helyzetben szakmailag megalapozhatatlannak tartja részletes előrejelzés készítését, ezért két forgatókönyv alapján csak a pillanatnyilag feltételezhető fő tendenciák bemutatására vállalkozik.

A járvány miatti lakossági mozgások radikális korlátozása a gazdasági folyamatok visszaesésével, recesszióval jár. A pénzügyminisztérium a magyar növekedést + 3,5-4,0 % közötti sávban határozta meg. Az államháztartási hiány 80 % fölötti

Az építőipar és ingatlanpiac elmúlt időszak felendülése megállt. A gazdasági intézkedések miatt a lakásépítés némi emelkedése várható. Az ingatlanárak egyelőre nem követik ezeket a folyamatokat, lényeges visszaesés nem várható.

### 2.2 Az értékelt ingatlan közvetlen környezete: Bana és környéke. <sup>2</sup>

Bana Komárom-Esztergom megye nyugati szélén van, tőle Tata 32 km, Nagyigmánd 12 km, Kisbér 23 km, Komárom 15 km, Győr pedig 30 km távolságra található.

Megközelíthető az **M1-es autópályán** és a Tata-Győr összekötő úton

Bana cca 1700 fős település, önálló iparral nem rendelkezik. Munkahelyek a közeli városokban találhatóak. A település értékét Győr, Komárom, Bábolna közelsége emeli. Helyben jellemzően mezőgazdasági termelés folyik. Óvodával, bölcsődével, iskolával rendelkezik.

Szükséges lenne építési telkek kialakítása, hogy a lakos számot emelni lehessen. Erre vannal alkalmas területek, az általunk vizsgált ingatlan közelében is.

---

<sup>1</sup> Forrás: GKI

<sup>2</sup> Forrás: Bábolna Város honlapja

### 3 Szakértői vélemény

#### 3.1 Az ingatlan bemutatása

Besorolás	Belterület, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám	67/1
Megnevezés	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Bana Község Önkormányzata
Tulajdoni hányad	1/1
Bejegyző határozat	-
Terhelés	
Komfortfokozat	
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú út
Fekvés	ÉK-DNy
Egyéb körülmény	A telek kialakítása a hrsz 67- ből megosztással. 5 db építési telek került kialakításra

#### 3.2 A felépítmény adatai

Építési telek, felépítmény nem található

### 4 A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

Az értékelési módszerek a vagyonérték valamilyen irányból való megközelítésére használatosak, ezek olyan eszközök, melyekkel különféle értékformák (legtöbbször piaci érték) megbecsülhetőek. Vagyontárgyak értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- **Összehasonlító piaci értékelés**
- Hozadéki értékelés
- Költség alapú értékelés

Esetünkben az összehasonlító piaci értékelési módszer alkalmazható

## 5 Értékképzés

### 5.1 Piaci alapú értékelés

#### I. Telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszer segítségével

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Település	Bana	Bábolna	Ács	Ács
Utca		Körisfa u.	Belterület	belterület.
Hrsz	67/1	973/40		
Ingatlan típusa	Kivett, beépítetlen terület	Beépítetlen terület Eladás 2019	Beépítetlen terület Kínálati ingatlan IB 20462343	Beépítetlen terület Kínálati ingatlan IB 20432207
Telek alapterülete	1030 m <sup>2</sup>	4610 m <sup>2</sup>	1021 m <sup>2</sup>	726 m <sup>2</sup>
Alapterület				
Eladási/Kínálati ár		13,8 MFt	5,5 MFt	3,8 MFt
Infláció korrekció				
Kínálati korrekció			-10 %	-10 %
Fajlagos ár		3000 Ft/m <sup>2</sup>	4848 Ft/m <sup>2</sup>	4710 Ft/m <sup>2</sup>
Telekméret		20 %	%	%
Környezeti korrekció		-20 %	-20%	-20 %
Infrastruktúra korrekció		-10%	-5%	-5 %
Állapotkorrekció				
infláció		20 %	%	%
Korrigált fajlagos ár	3490 Ft/m <sup>2</sup>	3300 Ft/m <sup>2</sup>	3636 Ft/m <sup>2</sup>	3533Ft/m <sup>2</sup>
<b>ÉRTÉK</b>	<b>3490*1030</b>	<b>3.594.700 Ft</b>		

A telek piaci alapú értéke:

**3,6 MFt**

## 6 Végső érték

A végső forgalmi érték meghatározásához az eljárások eredményét összehasonlítjuk.

A kapott eredményeknél figyelembe vesszük:

- ingatlan típusát, azaz melyik érték mutatja leginkább a várható értéket
- forgalomképességet: az értékelt ingatlan megítélésünk szerint forgalomképes

**Építési telek esetében** az értéket leginkább a piaci folyamatok határozzák meg, így ott a piaci összehasonlító módszer eredményét vesszük figyelembe. Ez alapján

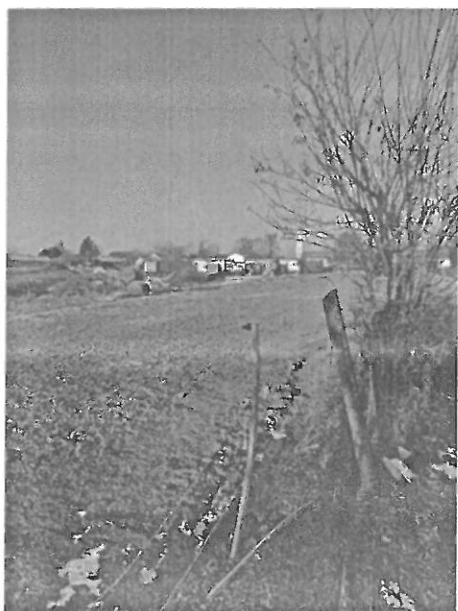
**az ingatlan becsült forgalmi értéke:**

**3.600.000 Ft**

Az értékelés eredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték.



## 7 Képek az ingatlanról



## Alapelvek, korlátozó feltételek

1. az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok a megbízótól kapott információkra támaszkodtam.
2. a szakvélemény a tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért- gazdasági-környezeti tényezők változása, gondatlanság, engedély nélküli építés stb.-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
3. A helyszíni szemle során nem végeztem területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.
4. Feltárásokat, talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztem, a vizsgálat szemrevételezéssel történt
5. Az értékelés csak egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékbecslés- az eredeti felhasználáson túl- csak az értékelő írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek.
7. Az értékelés per-, teher,- és igénymentes állapotra vonatkozik.
8. Jogi vizsgálatot az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.
9. Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.
10. Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.
11. Az értékbecslés csak becsült értéket ad, a tényleges forgalmi érték a valós vevő és az eladó közti alku során alakulhat ki.

Komárom, 2022. február

Csere Lajos

## Mellékletek

- Térképek
- Tulajdoni lap

