

Dunaalmás Község Polgármesterétől

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 450-012 Fax: (36) (34) 450-015

E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Iktatószám: DA/20 - 39 /2022.

6. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 25-i testületi ülésére

Tárgy: A 4642/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Ollé Árpád polgármester

Előadó: Makay Tibor kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunkat vételi ajánlattal kereste meg 2022. március 30-án kelt levelében Császár Vitalij, a Kardinális Kft. ügyvezetője. Levelében a fenti (4642/1) számon nyilvántartott 22618 m² kiterjedésű ingatlanra – a régi foci pályára területére – tett 18.000.000 forintos ajánlatot, mely 795 Ft/m² árnak felel meg. Indoklásként a telek mély fekvéséből, hullámtéri elhelyezkedéséből fakadó feltöltési kényszert emelte ki, amely az általuk tervezett idegenforgalmi jellegű beruházás alapvető feltétele.

Kérem az ajánlattevőt, hogy a vételi szándékot támassza alá egy forgalmi értékbecsléssel, ez elkészült, a Détár László által készített érték-tanúsítvány szerint a telek forgalmi értéke 18.400.000 forint.

Mindezek után megbíztam Lengyel Barnabást az önkormányzat nevében, hogy készítsen nekünk egy értékbecslést, az általa megállapított piaci ár 25.490.000 forintra rúg.

Az ingatlan elhanyagolt, használaton kívüli terület, belterület, kivett, sporttelep megnevezésű terület, 22 618 m² nagyságban. Az ingatlan az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 16/2012. (V.30.) ö.r. (továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklete alapján korlátozottan forgalomképes üzleti vagyonnak minősül.

Az ingatlan önkormányzati hasznosítása árvízi veszélyeztetettsége miatt sem várható, feltöltés nélkül építési jellegű beruházás nem hajtható végre, jelenleg a területet lágyszárúak borítják, melynek kaszálására Oswald György kért és kapott engedélyt állattartás céljából, mely megállapodás 2021. december 31-ig volt érvényben.

Dunaalmás Község Önkormányzatának a Duna-parti terület Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2007. (VIII.1.) Kt.sz. rendelete alapján a terület különleges idegenforgalmi-rekreációs (Ki-r) övezetben helyezkedik el, ahol strandolás, sportolás, a

szabadidő eltöltése és az idegenforgalom kiszolgálásának egyéb létesítményei (szálláshely, szolgáltató hely, wellness) helyezhetőek el. Minimum teleknagyság 3 000 m², 40 %-os beépíthetőséggel.

Az önkormányzat Vagyonrendelete alapján a meghatározott forgalmi érték, és vételi ajánlat összege eléri a versenyeztetési értékhatárt (25 millió Ft), így hirdetés, pályáztatás nélkül az ingatlan nem értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, az Nvt. 14. §. (3) és (4) es bekezdéseinek kivételével.

Jelen esetben az ingatlan értéke meghaladja a versenyeztetési értékhatárt, így az államot megilleti az elővásárlási jog.

A fentiek értelmében megállapítható, hogy ha értékesíteni kívánja az önkormányzat az ingatlant, akkor azt nyilvános pályáztatás útján tudja lefolytatni. A képviselő-testület meghatározhatja az elbírálási szempontokat, pályázók körét, és egyéb kitételeket.

Kérem Képviselőtársaimat, fejtsek ki álláspontjukat az ingatlan értékesítésével kapcsolatban, és döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Dunaalmás, 2022. május 20.


Ollé Árpád
polgármester




Makay Tibor
kirendeltség-vezető



Határozati javaslat:

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete/2022. (.) határozata a Dunaalmás 4642/1 hrsz. ingatlan értékesítéséről

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

A)

Nem értékesíti a Dunaalmás, belterület, Duna part 4642/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanát.

B)

1. Értékesíti a Dunaalmás, belterület, Duna part 4642/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanát.
2. A forgalmi értékbecslés figyelembevételével az ingatlan vételárát forintban állapítja meg.
3. Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban nyilvános pályázati felhívást tesz közzé az önkormányzat által használatos felületeken, országos, megyei szintű ingatlanhirdetési felületeken.
4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati felhívást az Önkormányzat vagyonrendelében meghatározott feltételekkel tegye közzé, és a pályázat lejártát követően terjessze elő a képviselő-testület felé.

Felelős: Ollé Árpád polgármester

Határidő: pályázat kiírására: 2022. június 10.

2022 MÁRC 31

890/2022

Ollé Árpád Úr részére
Polgármester
Dunaalmás Község Önkormányzata
2545 Dunaalmás, Almási u. 32.

DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERSÉGE	
Iktatva	
2022 MÁRC 31.	
Szám: DA/8559-1/2022	kapott,et:
Előszóml.	Elcso: Ollé A.

Tárgy: Vételi ajánlat a Dunaalmás belterület 4642/1 helyrajzi számú területre

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Császár Vitalij, mint a Kardinalis Kft. (székhely: 1138 Budapest, Danubius u. 6/6/2., adószám: 13778976-2-41) ügyvezetője, cégünk nevében vételi ajánlatot szeretnék tenni az önkormányzat tulajdonában lévő Dunaalmás belterület 4642/1 helyrajzi számú és 22618 m2 nagyságú területre.

Az ingatlanon a település érvényben lévő Duna-parti Szabályozási Tervéhez igazodó (Ki-övezet) fejlesztést szeretnénk létrehozni annak érdekében, hogy a dunaalmási kénés karsztvíz hasznosulása tovább folytatódhasson.

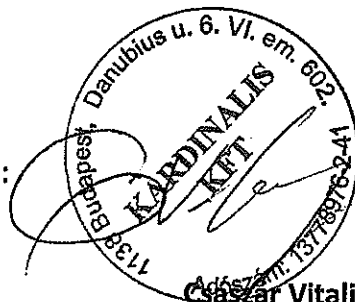
Tekintettel arra, hogy a terület hasznosítása csak az ingatlan árvíz elleni feltöltése után lehetséges, ezért a benyújtott vételi ajánlatnak erre figyelemmel kell lennie, mivel a kb. 4 méter magasságú szintemelés egy m2-re vetített költsége jelenleg 8-10 ezer forint.

A fentiek miatt a terület megvásárlására kb. 800 Ft/m² összegű vételi ajánlatot teszünk, amely a teljes ingatlanra 18000000 Ft vételárat jelent. Az ajánlott vételárral együtt a terület m2 költsége így is 9-11 ezer forintra rúg, amely frekvenciáltabb agglomerációs viszonylatban is drágának mondható.

Kérjük Önöket ajánlatunk átgondolására és elfogadására. Elérhetőségeink: 06-30-877-5577, csaszar.vitali@gmail.com.

Dunaalmás, 2022. 03. 30.

Tisztelettel:



Császár Vitalij
ügyvezető
Kardinalis Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

2545 Dunaalmás
Belterület
hrs.: 4642/1 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképrészlet
 - Térképmásolat
 - Fényképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett sporttelep
Az ingatlan címe: 2545 Dunaalmás
Helyrajzi száma: 4642/1

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: Dunaalmás Község Önkormányzata 1/1th
Címe: 2545 Dunaalmás, Almási utca 32.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 22.618 m²
Közmű ellátottság: elektromos áram telekhatáron
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja: forgalmi érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2022.04.11.
Megrendelő neve: Kardinalis Kft.
Megrendelő címe: 1138 Budapest, Danubius utca 6. 6.em. 2.

Megállapított érték

Forgalmi érték: **18.400.000,- Ft**
Tizennyolcmillió-négyszázezer Ft

Tatabánya 2022. április 19.

Készítette:

K.G. Aramis Kft.

2800 Tatabánya H., Réti utca 17.

Adószám: 11473631-3-11

Beszám: 11460015-09116303-01000000

Détár László
értékbecslő

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Az értékelés csak egészként kezelendő, abból részleteket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni nem szabad!

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az érték meghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonssággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 10 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

Kardinális Kft. (1138 Budapest, Danubius utca 6. 6.em. 2.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Dunaalmás, 4642/1 hrsz-ú, a valóságban a 2545 Dunaalmás, belterület ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A K. G. ARAMIS KFT. elvégezte a megbízással kapcsolatos feladatokat és elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító módszer alapján történt.

A megbízó lehetővé tette 2022. április 11-én az ingatlan helyszíni szemlét. Mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem.

Az ingatlan adatai:

Címe:	2545 Dunaalmás
Helyrajzi száma:	4642/1
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett sporttelep
Nagysága:	22.618 m ²
Tulajdonosa:	Dunaalmás Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (törzsszám: 15729875)
Terhelések:	Vezetékjog 29 m ² -re, 20kV-os légvezeték.
Jogosult:	E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Rt.
Cím:	2800 Tatabánya, Március 15. út

3. Műszaki ismertetés

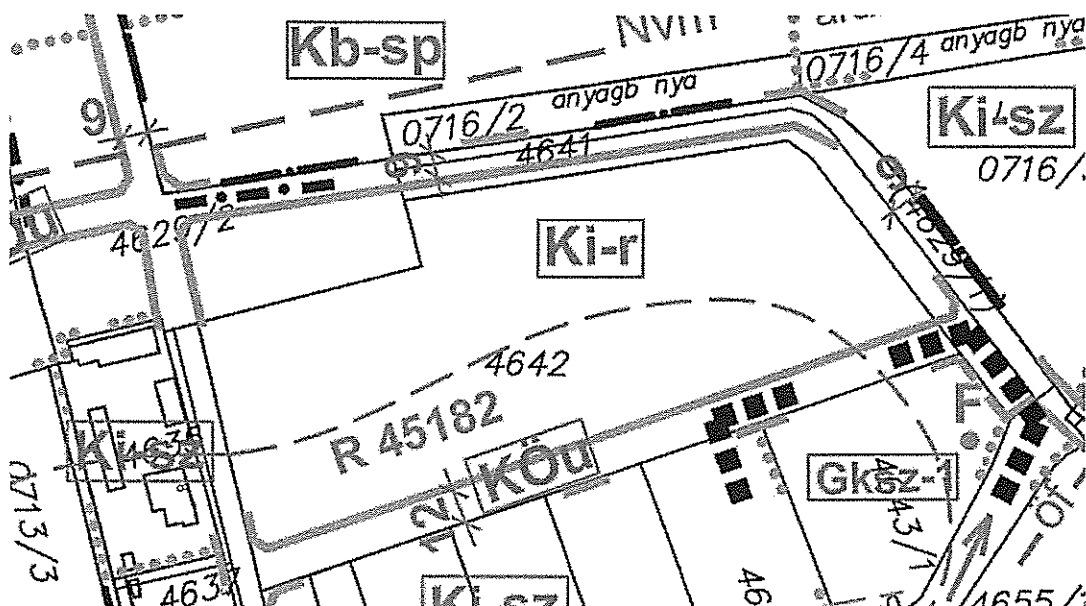
Az ingatlan környezete:

Komárom-Esztergom megye északi peremén, a Gerecse északi nyúlványainál, a 10-es főút és az Esztergom–Almásfüzitő-vasútvonal mellett található 1500 lakosú Dunaparti település. Tatabánya 17 km, Komárom 16 km, Tata 9, Almásfüzitő 4 km távolságra található.

Telek ismertetése:

Az értékelt ingatlan belterületen helyezkedik el, környezetében családi házak, lovarda és beépítetlen területek találhatók. Az ingatlan megközelíthető személygépkocsival, autóbusszal (buszmegálló 200 m-re), vonattal (vasútállomás 600 m-re). A terület ÉK-DNy-i fekvésű, szabálytalan sokszög alakú, szintes jellegű, határait, Duna sor, bekötő út és beépítetlen terület alkotják. A telek kerítetlen. A zöldfelületek természetes fűvel, haszonnákkal borítottak. Elektromos áram a telekhatáron megtalálható.

Dunaalmás Helyi Építési szabályzata szerint az alábbi a beépítési lehetőség.



¹²A Ki-r jelű övezet a különleges idegenforgalmi terület rekreációs övezete, ahol a strandolás, sportolás, a szabadidő eltöltése és az idegenforgalom kiszolgálásának egyéb létesítményei (szálláshely szolgáltató, wellness, stb.) helyezhetők el az alábbi paraméterekkel:

Beépítési mód: szabadon álló

Beépíthetőség: max. 40 %

Épületmagasság: max. 9,0 m

Teleknagyság: min. 3000 m²

Zöldfelület: min. 40 %

Építési hely: előkert, oldal- és hátsókert 6-6 m.

4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

2. *Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás*

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. *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.

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni. Földterület esetében piaci összehasonlító módszer alapján történik a szakvélemény elkészítése.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékbecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Írányítószám		2544	2897	2911	
Település neve		Neszmély	Dunaszentmiklós	Mocsa	
Ingatlan címe		külterület	külterület	külterület	
Hirdetés azonosítója		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m2	22618	17890	17872	15000	
Eladási ár		45 000 000 Ft	49 900 000 Ft	17 000 000 Ft	
Ingatlan jellemzése	kivett sporttelep	szántó	szántó, legelő	erdő	
Adásvétel/kínálat dátuma		2022	2022	2022	
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		-10	-10	-10	
Funkció korrekció %		-35	-40	-10	
Elhelyezkedési korrekció %		-40	-40	0	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		795	814	826	
Fajlagos átlagár	812	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	812	Ft/m2			
Telek értéke	22618 m2	X	812 Ft/m2	=	
		18 358 093 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pinceszint	100 000	0,00	0	0	0
Alagsor	120 000	0,00	0	0	0
Földszint	200 000	0,00	0	0	0
Tetőtér	180 000	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	100 000	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:					0 Ft
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva					0 Ft
Ingatlan költség alapú értéke		Telek + épület			18 358 093 Ft

5. Végső forgalmi érték megállapítása

Értékegyeztetés	Alkalmazott módszer	Érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Költségalapú érték	Ellenőrző módszer	0	0	0
Piaci érték	Fő módszer	18 358 093	100	18 358 093
Hozamalapú érték	Ellenőrző módszer	0	0	0
Végső forgalmi érték				18 358 093 Ft

A 4642/1 helyrajzi számú 2545 Dunaalmás belterületi, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2022. április 11. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéke:

18.400.000 Ft

azaz

Tizennyolcmillió-négyszázezer forintban határoztam meg.

A vagyonértékelést végezte: **Détár László** eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2022. április 19.

K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya II., Vidéka utca 17.
Adószám: 14372651-2-11
Bszsz: 10467043-000116303-00000000



Détár László
értékbecslő

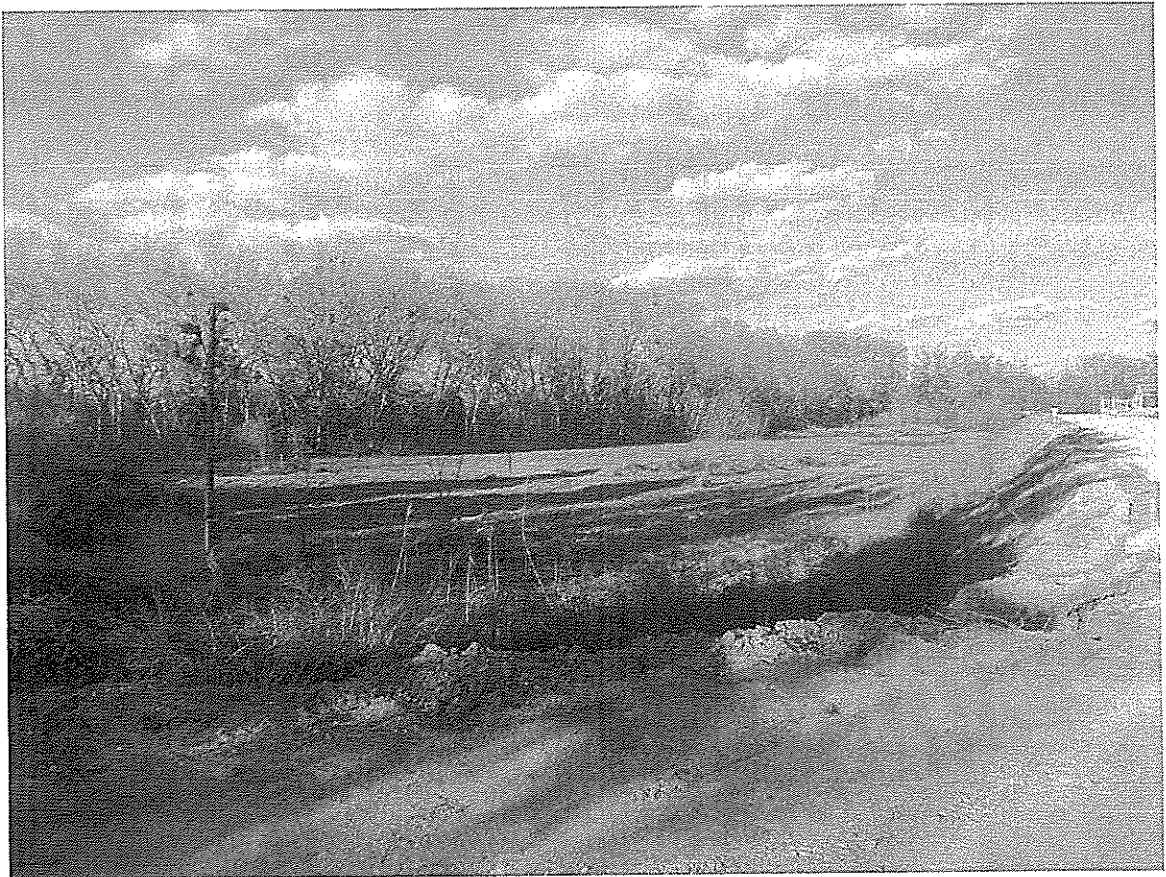
Kivett sporttelep

2545 Dunaalmás

Belterület

Hrsz.: 4642/1

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

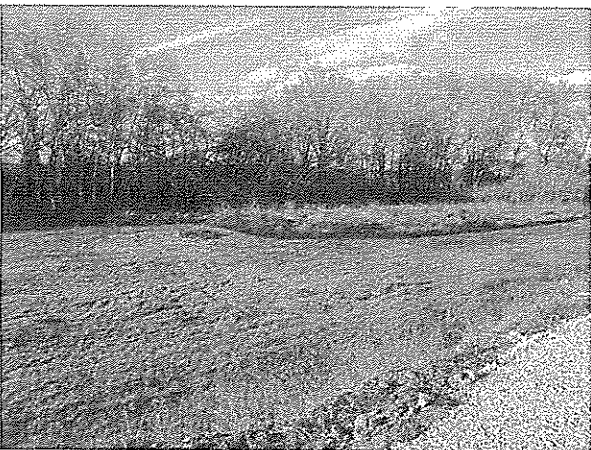
2022. április 19.



telek



telek



telek



telek



telek



telek



telek



telek



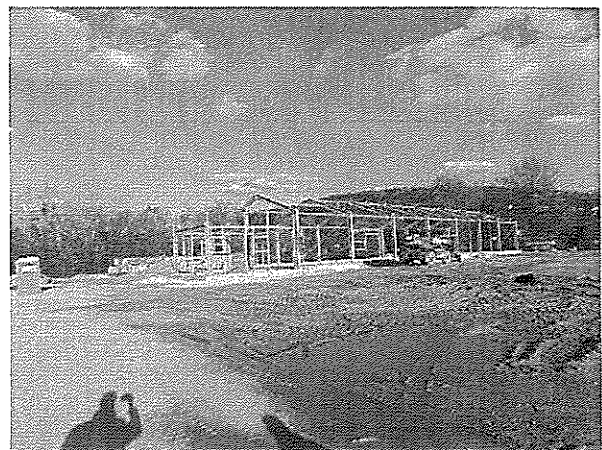
bekötő út



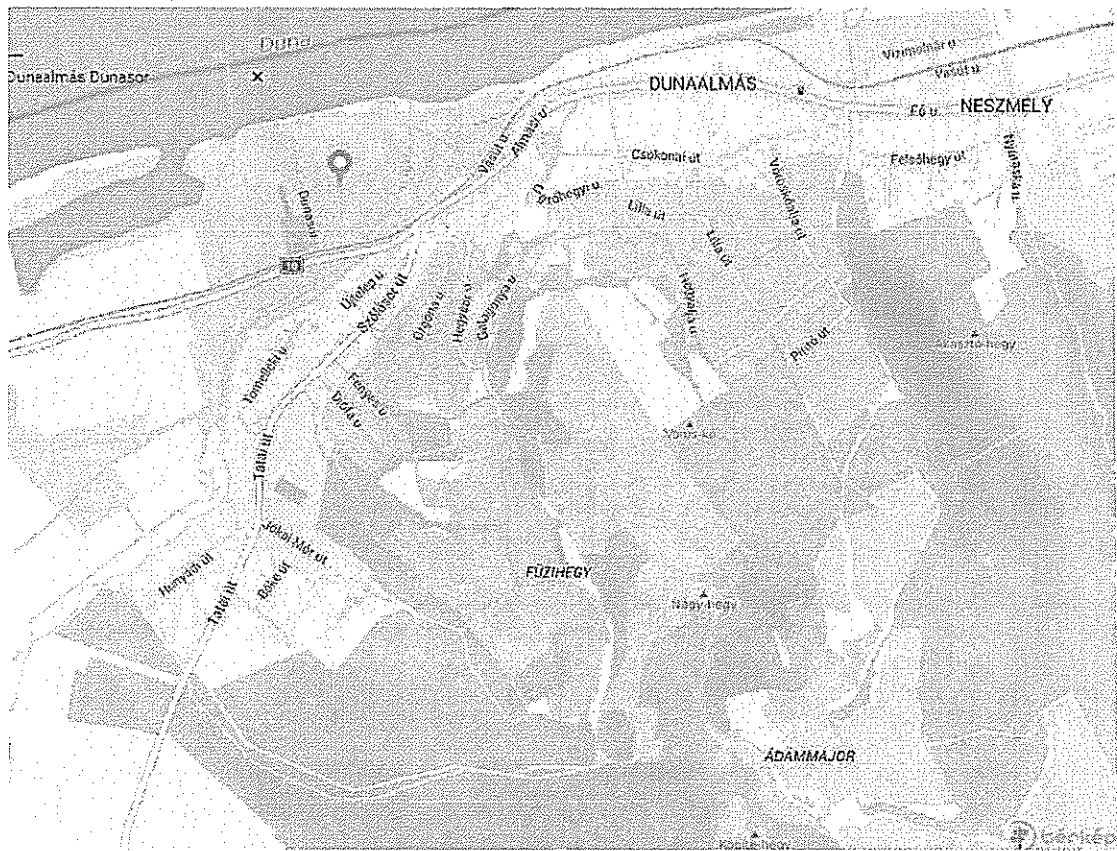
bekötő út



bekötő út



környezet





2545 Dunaalmás, belterület Hrsz.: 4642/1

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Tata 2890 Ady Endre út 34. (levélcím: 2892 Pórtzso)

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 743873/6/2022

2022.04.01

DUNAALMÁS

Szektor : 53

Belterület 4642/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alóttalaj adatok száz kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett sporttelep	0	2.2618	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34176/2018.08.31

eredeti határozat: 32095/1993.04.29

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 32095/1993.04.29

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2545 DUNAALMÁS Almási utca 32.

törzesszám: 15729875

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34176/2018.08.31

eredeti határozat: 31659/2/1998 1997.07.31

Vezetékjog

29 m2-re, 20 kV-os légvezeték.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAKDUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT.

cím : 2800 TATABÁNYA Március 15. út

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34176/2018.08.31

Önálló szővegész bejegyzés -keletkezett a dunaalmásai 4641 hrsz-ú ingatlan 1810 m2 és a dunaalmásai 4642 hrsz-ú 20800 m2 területéből -telekalakítás 800006/8/2018.sz.hat.és a 236/2019.sz.vázrajz alapján).

TULAJDONI LAP VÉGE

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Tata 2890 Ady Endre út 34.(levélcím: 2892 Pf:230)

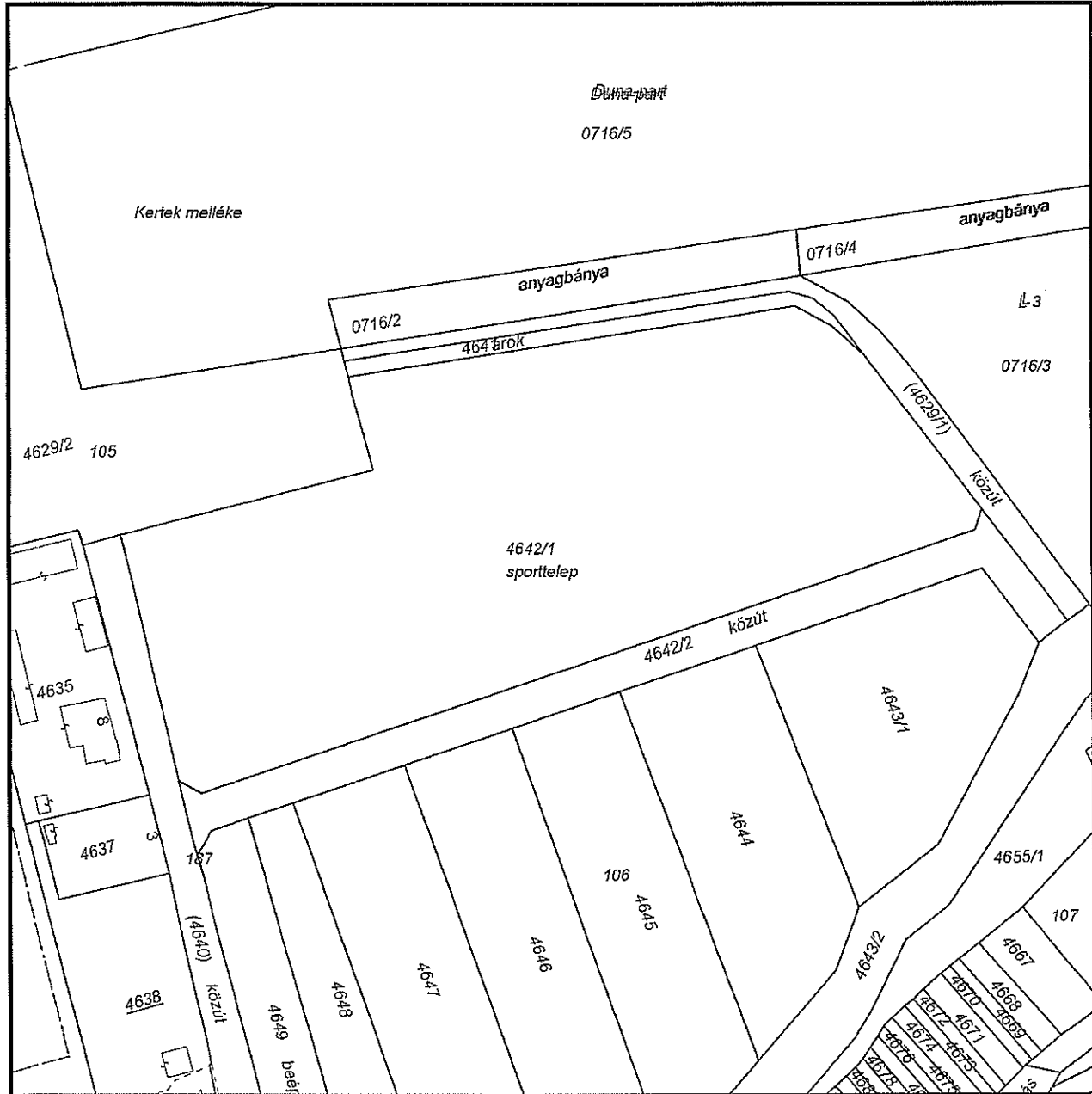
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.01 09:03:57

Helyrajzi szám: DUNAALMÁS belterület 4642/1

Megrendelés szám: 644188/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



2545 Dunaalmás, belterület
4642/1 hrsz.-ú kivett sporttelep ingatlanról

Készült: Tata, 2022. április 26- án 2 példányban

LENGYEL BARNABÁS
2890 Tata, Csever u. 8./1.
Adószám: 68200444-1-31
Nytsz.: 51390330
"KATA-ADÓZÓ"

Készítette:

Lengyel Barnabás
ingatlanvagon - értékbecslő
névjegyzék szám: 10/2013; 4/2016

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Fedőlap	1. oldal
2.	Tartalomjegyzék	2. oldal
3.	Korlátozó feltételek	3-4. oldal
4.	Értéktanúsítvány	5. oldal
5.	Összesítő adatok	6-7. oldal
6.	Előzmények	7. oldal
7.	Tulajdoni adatok	7-8. oldal
8.	Környezet ismertetése	8-9. oldal
9.	Ingatlan ismertetése	9. oldal
10.	Közművek	9. oldal
11.	Értékelés, módszerek	10-13. oldal
12.	Értékmeghatározás	13. oldal
13.	Fényképek	14-15. oldal
14.	Tulajdoni lap	16. oldal
15.	Szab terv részlet, közműtérkép	17. oldal
16.	Megrendelés	18. oldal
17	Térkép (az ingatlanok elhelyezkedése)	19. oldal

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY:

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett sporttelep
Település:	2534 Dunaalmás
Utca, házszám:	belterület
Hrsz.:	4642/1
Földhivatal:	Komárom Esztergom Megyei Kormányhivatal

Tulajdonviszonyok

Tulajdonos neve:	Dunaalmás Község Önkormányzata
Tulajdonos címe:	2545 Dunaalmás, Almási utca 32.
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet:	rendezett
Érdekelt érdekelttség:	tulajdonos
Idegen teher:	vezetékjog E-ON

Az ingatlan főbb jellemzői

Ingatlan területe összesen m ² :	22 618
Ingatlan értékelt területe m ² :	22 618
Közmű-ellátottság:	nincs közmű
Övezeti besorolása, beépíthetőség:	Ki-r jelű különleges idegenforgalmi terület rekreációs övezete.
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított terület

Értékelés

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlítás
Értékelés fordulónapja:	2022.04.22. + 180 nap

Megállapított érték

A 2545 Dunaalmás, belterület 4642/1 hrsz. kivett sporttelep ingatlan aktuális nettó forgalmi értéke Ft:	25 490 000.-
--	---------------------

LENGYEL BARNABÁS
2890 Tata, Csever u. 8./1.
Adószám: 68200444-1-31
Nyisz.: 51390330
"KATA-ADÓZÓ"



Lengyel Barnabás
ingatlanvagyon - értékbecslő
névjegyzék szám: 10/2013; 4/2016

ÖSSZESÍTŐ ADATOK:

Tulajdonos : Dunaalmás Község Önkormányzata

Cím: 2545 Dunaalmás, Almási utca 32.

Belterület hrsz.: 4642/1

Ingyatlanok területe: 22 618 m²

Besorolása : kivett sporttelep

Az értékelésre kerülő ingatlan Dunaalmás község központjától délnyugatra a belterületen, a Komáromot Esztergommal összekötő 10. számú közút és a Duna folyam közötti területen a Komárom- Esztergom vasútvonaltól a Duna felé cca 200 méterre helyezkedik el. Az ingatlan a területre (a volt futball pálya) érvényes szabályozási terv szerint- Dunaalmás Község Önkormányzatának 7/2007. (VIII.1.) Kt. sz. rendelete alapján a terület Ki-r jelű különleges idegenforgalmi terület rekreációs övezete besorolású. A terület egy része régészeti lelőhely!

Dunaalmás Község Önkormányzatának 7/2007. (VIII.1.) Kt. sz. rendelete a Duna-parti terület Építési Szabályzatáról és a Szabályozási Tervéről

Különleges Idegenforgalmi Övezet 4. §

1) A Duna-part területének különleges idegenforgalmi területe az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Kü-Id,Vs különleges idegenforgalmi vízi sport övezet,
- b) Kü-Id,St2 különleges idegenforgalmi termál strand övezet,
- c) Ki-L különleges idegenforgalmi lovarda övezet,
- d) Ki-r különleges idegenforgalmi rekreációs övezet,
- e) Ki-sz különleges idegenforgalmi szolgáltató övezet.

Az idegenforgalmi övezeteket teljes közművesítéssel kell ellátni.

Az övezetben előírt telkenkénti zöldfelületet lombos fákkal kell ligetesen beültetni.

2)

3) A Kü-Id, Vs2 jelű al övezet a vízi sportokhoz kapcsolódó sporttáborok területe.

Az al övezetben kialakítható és beépíthető legkisebb telek 3000 m².

A megengedett legnagyobb beépítettség 10,0%, szabadon álló max. 4.5 m-es építménymagasságú épületek helyezhetők el.

A terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség max20%. A telek min. 60%-a zöldfelületként tartandó.

A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.

4) A Ki-r jelű övezet a különleges idegenforgalmi terület rekreációs övezete. ahol a strandolás, sportolás, a szabadidő eltöltése es az idegenforgalom kiszolgálásának egyéb létesítményei (szálláshely szolgáltató, wellness. stb.) helyezhetők el az alábbi paraméterekkel:

Beépítési mód: szabadon álló

Beépíthetőség: max. 40 %

Épületmagasság: max. 9,0 m

Teleknagyság: min. 3000 m²

Zöldfelület: min. 40%

Építési hely: előkert, oldal- es hátsókert 6-6 m.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres diagnosztikai vizsgálat nem készült.
- Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el.
- Nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat.
- A vizsgálat nem terjedt ki az eltakart földfelszín alatti részekre, ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
- Az értékelés csak egészként kezelendő, abból részleteket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni nem szabad!
- Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.
- Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az érték meghatározásnál figyelembe vettem volna!
- Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
- A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan értékesítése esetén az értékesítést az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján meghatározott a jogszabályban foglalt mértékű ÁFA terheli.
- A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.
- A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.
- Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi, országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.
- Az esetlegesen fennálló, de a szemrevételezés vizsgálatával nem észlelhető értékbecsúlyásoló tényezőkért (pl. talajszint alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelőséget.
- Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
- A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.
- Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.
- Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
- Az értékbecslés nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 19 számozott oldalból áll.

LENGYEL BARNABÁS

2890 Tata, Csever u. 8/1.

Adószám: 68200444-1-31

Nyírsz.: 51390330

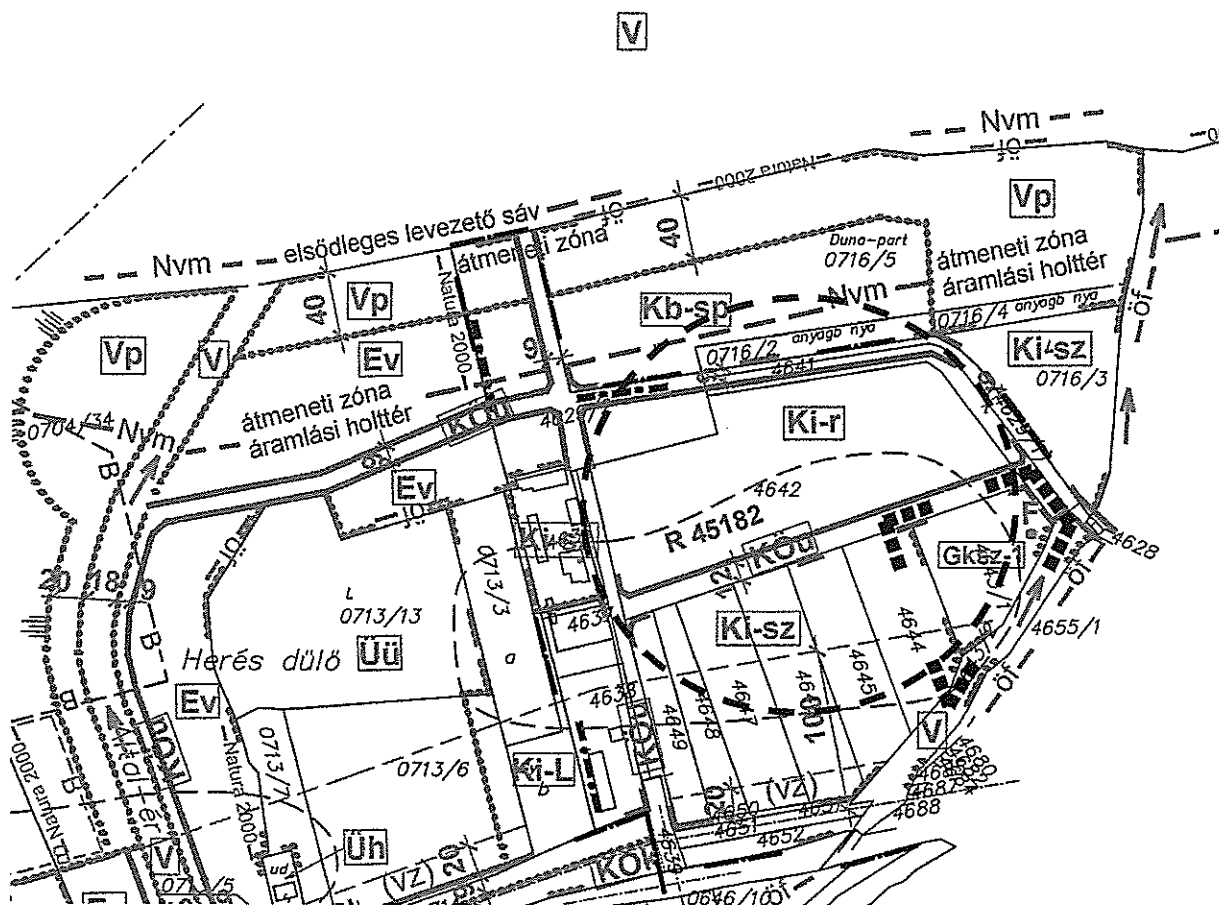
"KATA-ADÓZÓ"



Lengyel Barnabás

ingatlanvagyon - értékbecslő

névjegyzék szám: 10/2013; 4/2016



ELŐZMÉNYEK:

Megrendelő: Dunaalmás Község Önkormányzata

Megrendelés kelte: 2022. 04. 20.

Helyszíni szemle: 2022. 04. 22.

Megrendelés tárgya: Dunaalmás Község Önkormányzata megbízásából értékbéslés készítése, Dunaalmás belterület 4642/1 hrsz-ú, belterületi kivett sporttelep megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására. A megrendelő kéri a szakértőt, hogy az értékbéslés során a területre érvényes szabályozási tervet vegye figyelembe.

A Megbízó kérésének megfelelően a szakértőnek az ingatlanok fajlagos piaci forgalmi értékét, majd ennek megfelelő piaci forgalmi értéket kell megállapítania.

TULAJDONI ADATOK:

Ingatlan helye: Dunaalmás, belterület

Tulajdonos: Dunaalmás Község Önkormányzata

Cím: 2545 Dunaalmás, Almási utca 32.

Hrsz.: belterület 4642/1

Kiadás dátuma: 2022. 04. 20.
Telek nagysága: 22 618 m²
Besorolása: kivett sporttelep

A tulajdoni lap III. részében az alábbi bejegyzések találhatóak:

Bh.: 34176/2018.08.31. Vezetékjog 20 kV-os légvezeték a vázrajz és terület kimutatás szerinti 29 m² területre
Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10741980
Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzés: A forgalmi érték megállapításánál az ingatlant terhelő jogokat figyelembe vettem, és az erre vonatkozó forgalmi érték került megállapításra!

A tulajdonjog tartalma

A tulajdonjog az ingatlannal kapcsolatos jogosultságok teljes körét biztosítja a tulajdonos számára. A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, a használat és a hasznok szedésének joga, valamint a rendelkezési jog. E teljes körű, s mindenkivel szemben érvényesülő jogosultságainak mintegy ellentételezéseképp, a tulajdonos viseli a tulajdonában álló ingatlanban bekövetkezett olyan károkat, amelyek megtérítéséért a polgári jog szerint senki sem felel, s őt terhelik az ingatlan közterhei is.

KÖRNYEZET ISMERTETÉSE:

Komárom-Esztergom megye északi peremén, a Gerecse északi nyúlványainál, a 10-es főút és az Esztergom–Almásfüzitő-vasútvonal mellett található Dunaalmás megállóhely) 1500 lakosú Dunaparti település. Tatabánya 17 km, Komárom 16 km, Tata 9, Almásfüzitő 4 km távolságra található.

A hagyomány szerint a település környékén hajdan nagy almafaerdők voltak, s e almaligetekről nevezték el a települést ALMÁS-nak.

Dunaalmás és környéke már ősidők óta lakott hely, ahol bronz-, római-, népvándorláskori leletek kerültek elő. Az itt lévő egykori római telepet Asaum-nak nevezték. Nevének első írásos említése 1093-ból való, Almás alakban.

A település valószínű, hogy abból a füzitői birtokból különülhetett el, amelyet Szent István adott a pannonhalmi apátságnak. 1093-ban I. László király birtokai közt szerepel.

1216-ban III. Ince pápa az apátság önálló birtokai között sorolja fel Szent Lászlóról elnevezett templomával együtt. A szentmártoni apátság ősi birtokai közé tartozott és 1223-ban Endre király megerősíti Szent László adományát. A tatárjárás alatt elnéptelenedett 1342-ben Károly Róbert király is megfordult Almáson, és innen keltezte egyik oklevelét is. 1367-ben Nagy Lajos király újra benépesítette, és visszavette a bencésektől. 1369-ben Ferenc nevű királyi orvost írják bérlelőjének.

1422-1462 között a komáromi vár tartozéka Villa Almas néven. 1500 táján a Porkoláb családot találjuk birtokosaként. 1529-ben a törökök elpusztították. 1540-ben Erdőhegyi Benedeknek és társainak zálogbirtoka. 1570-ben népesült be újból, ekkor neve Rév-Almás. A zsámbéki basától a törökök idejében egy malmot kapott adományba a település.

1651-ben és 1673-ban a pannonhalmi főapát tiltakozik az ellen, hogy a települést a király Puchaim Jánosnak adományozza.

1714-ben itt pihent meg XII. Károly svéd király, aki a török fogságból szabadulva hazafelé tartott. 1749-ben Takács János, Ferenc és Judit, Király Kata, Varga János, Mészáros István, Zuzsanna és Éva van megnevezve birtokosaként. Később a Zichyek lettek tulajdonosai 1853-ig, amikor eladták a klosterneuburgi kanonok-rendnek.

1815-ben a környéket és Almást is erős földrengés érte, romba döntve a község egy részét is.

1848-ban Klapka György seregei itt ütköztek meg a császári csapatokkal, s közben a község területén is heves utcai harcok folytak.

A település kőbányájából hordott kövekből építették fel például a komáromi várat, de már a rómaiak is bányásztak innen követ, Brigettio építkezéseire, amit rabszolgák bányásztak ki és szállították el a máig fennmaradt ún. kőhordóúton keresztül. A római kor óta üzemelő kőbányát azonban mára már bezárták.

A település és környéke máig híres szőlő- és bortermeléséről. 1977. április 1-jén Almásneszmély néven egyesítették a szomszédos Neszméllyel. A két település 1991-ben szétvált.

A Nepomuki Szent János tiszteletére szentelt római katolikus temploma barokk stílusban épült 1754 és 1757 között Johann Baptist Martinelli tervei szerint.

A községben közepes a vállalkozások száma, ezek főként családi körben foglalkoztatnak néhány főt. A térség ingatlanpiaca az országos átlagnak megfelelő

Demográfiai adatok:

A 2015. január 1. népszámlálás alapján a lakosok száma: 1 547 fő

Népsűrűsége 110,16 fő/km²

Területe 14,77 km²

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE:

Az értékelésbe vont ingatlan Dunaalmás község belterületén a Duna folyam árterületén a központtól délnyugatra a Komáromot Esztergommal összekötő 10. számú közút és a vele párhuzamosan haladó Komárom- Esztergom vasútvonal és a Duna folyam által határolt területen helyezkedik el. A terület a 10. számú közútra csatlakozó, kiépített jelzőlámpával ellátott, a vasutat keresztező Dunasor nevű közúton keresztül közelíthető meg. A vasúti kereszteződésnél kihelyezett Dunaalmási Lovarda jelzőtáblát követve, a Dunasor úton cca 200 méterre található a korábbi futballpálya területe. Környezetében a lovarda és néhány családiház, valamint a jelenleg épülő ásványvíz palackozó épülete található.

Buszmegálló 200 m-re, a 10. számú úton, vasútállomás 600 m-re, a faluközpont (Polgármesteri Hivatal 1500 méterre található. Az ingatlan területe a közúttól mélyebben fekszik, hosszanti tengelyével ÉK-DNy-i tájolású, szabálytalan sokszög alakú, természetes fűvel, bokrokkal, lombos fákkal borított felületű. Az ingatlan területe nem kerített, határait a közút (Dunasor út), a palackozó üzemhez készült bekötő út és beépítetlen terület alkotja. Elektromos áram a telekhatáron megtalálható.

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG:

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik. Közműcsatlakozások a közút (Dunasor út) mellett elérhetőek.

ÉRTÉKELÉS:

Az értékelési módszerek bemutatása, az értékelési módszer kiválasztása:

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az ingatlan érték megállapítása a fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet.

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékének meghatározására ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak:

- a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Az értékelési módszerek rövid ismertetése:

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

2. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. 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.

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni.

A kivett beépítetlen terület esetében a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak betartásával a piaci összehasonlítás módszerét alkalmaztam.

Az árak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalatokat, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékeket, a közelmúltban megvalósult- vagy kínálatként jelentkező piaci árakat.

Az értékelést piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelés módszerével végeztem el.

A piaci összehasonlító módszerrel végzett értékelés.

Az értékelő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint:

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
- az ingatlanok összehasonlításra alkalmas fajlagos alapértékének meghatározása (A fajlagos értéket a felépítmények redukált alapterületére vetítve határoztuk meg)
- értékmódosító tényezők egyedi mérlegelése, elemzése, hatásvizsgálata, korrekciók
- becsült érték számítása a korrigált fajlagos érték és az ingatlan redukált alapterülete szorzataként.

Az értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok valós adásvételi áraiból, illetve kínálati áraiból képzett korrigált fajlagos árakból vezetjük le, azok átlagolásával.

Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

☞ *tulajdonos által szolgáltatott adatok,*

☞ *információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékek, területre vonatkozó rendezési terv*

Beépítetlen területek értékelése 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet és az EVS 2016 ajánlása szerint két különböző módszerrel, piaci összehasonlító adatokon és maradványértékeléssel történhet.

A felépítménnyel nem rendelkező beépítetlen ingatlan esetében a rendeletben foglalt előírások figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok felhasználásával készült értékbecslést kell alkalmazni mivel ez tükrözi leginkább az ingatlan értékét.

Összehasonlító értékek:

A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem a piaci értékviszonyokat, az ingatlan elhelyezkedését, valamint helyét, megközelíthetőségét, elérhetőségét, kereslet-kínálat szabta lehetőségeket, valamint hasznosíthatóságát. Az értékeléskor figyelembe vettem a környéken már kialakult állapotokat, tekintettel a környékbeli ingatlanok áraira.

A fenti értékeket elemezve az ingatlan fent ismertetett egészének jelenlegi forgalmi értékét az óvatosság elvének betartásával állapítottam meg.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettem a piaci értékviszonyokat, a település elhelyezkedését, valamint az ingatlan megközelíthetőségét, elérhetőségét, közművel való ellátottságát, karbantartottságát, és a kereslet-kínálat szabta lehetőségeket.

Az értékbecslésnél felhasznált adatok az időszakban az ingatlanpiacon hirdetett kínálati és realizált eladási adatok.

A hivatkozott adatok az értékelt ingatlanhoz hasonlítható ingatlanok. Az összehasonlítás során csak felépítmény nélküli ingatlanok kerültek összehasonlításra!

Az összehasonlító adatoknál szerepeltetett ingatlanok állapotukban, elhelyezkedésükben, beépíthetőségük mértékében nagyban eltérnek az értékelt ingatlantól, ezért az ingatlanok összehasonlítása során értékmódosító tényezőket alkalmaztam.

Fajlagos négyzetméter ár és forgalmi érték meghatározása az alábbi összehasonlító adatok figyelembevételével:

Telekérték	vizsgált ing.	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3	ingatlan 4	ingatlan 5
Ir.sz/ ker.	2545	2545	2545	2545	2545	2545
Település neve	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás
Utca	Hrsz 4642/1			Csalogány	Hrsz.:4904/32	
Környezete	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Jelleg, funkció	kivett sporttelep	kivett beép. ter.	kivett beép. ter.	kivett beép. ter.	kivett beép. ter.	kert
Infrastr. adotts. (körny.)			üdülő övezet	lakóövezet	lakóövezet	zártkerti övezet
Telek (m ²)	22 618	713	885	716	6 398	585
Beépíthetőség / rövid ismertetés	Különleges idegenforgalmi rekreációs övezet Ki-r 3000 m ² felett beépíth.: 40%; max.ép.mag.: 9 m; zöldfelület:40%	övezeti besorolás Lke-I max. beépíth.:30%; max.ép.mag.: 4,5 m; Jelenleg szőlő van a telken és körbe van kerítve,	övezeti besorolás Üh max. beépíth.:20%; max.ép.mag.: 4,5 m; víz és villany közmű az utcában. üdülőházas övezet,	övezeti besorolás: Lke-I max. beépíth.: 30%; max.ép.mag.: 4,5 m;	övezeti besorolás: Z max. beépíth.: 3%; max.ép.mag.: 7,5 m;	övezeti besorolás: Mk max. beépíth.: 3%; max.ép.mag.: 4,5 m; mín teklek 720 m ²
Közművek	nincs közmű	nincs közmű	nincs közmű	nincs közmű	nincs közmű	vezetékes víz
Tranzakció típusa	"R"realizált/"K"ínálat	"K"	"K"	"K"	"R"	"K"
Adat eredete		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	szerződés	ingatlan.com
azonosító szám		32568446	32458482	29531288		32830489
Eladás/ Kínálat	nettó ár/Ft	4 900 000	5 000 000	6 000 000	9 000 000	1 200 000
	nettó Ft/m ²	6 872	5 650	8 380	1 407	2 051
Dátum (év, hó)		2022	2022	2022	2022	2022
infl./kínálati korr.		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
korr. fajl.alapár /Ft		6 185	5 085	7 542	1 407	1 846
telekméret korr.		-30%	-30%	-30%	-10%	-30%
környezet/infrastruktúra/ártér miatt		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
alak, domborzat		-10%	-10%	-10%	0%	0%
beépíth./ hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	20%	20%
közmű miatt korr.		0%	0%	0%	0%	-10%
övezet miatt korr.		-5%	0%	-5%	10%	10%
megnevezés/művelési ág		0%	0%	0%	0%	10%
egyéb korr.		0%	0%	0%	0%	0%
össz. korr.		-85%	-80%	-85%	-10%	-30%
korrigált fajl. ár / Ft	1 127	928	1 017	1 131	1 266	1 292
forgalmi érték		25 487 466 Ft				
Kerekített forgalmi érték Ft:		25 490 000				

A 4642/1 hrsz ingatlan fajlagos m² ára a fenti piaci összehasonlító adatok és korrigáló tényezők figyelembevételével **1 127 Ft/m²**

A Dunaalmás, 4642/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci összehasonlítással kapott forgalmi értéke 25 487 466 Ft

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

Az értékelésre kerülő ingatlan Dunaalmás község központjától délnyugatra a belterületen, a Komáromot Esztergommal összekötő 10. számú közút és a Duna folyam közötti területen a Komárom- Esztergom vasútvonaltól a Duna felé cca 200 méterre helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan területe rendezetlen, jelenleg nem hasznosított nem kerített, közművekkel nem rendelkezik. A szabályozási terv szerinti mértékben beépíthetőek. A Duna árterületén helyezkedik el. Fejlesztésre alkalmas terület, közelében épül egy ásványvíz palackozó üzem.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából mivel belterületi kivett beépítetlen besorolású területről van szó, az ingatlan tényleges értékét a piaci összehasonlítás módszerével van lehetőség megállapítani, mert az így kapott érték tükrözi a legmegbízhatóbban az ingatlan értékét.

Továbbá megállapítható, hogy az ingatlan értéke a jövőben maximum az infláció mértékével emelkedni fog!

A Dunaalmás, 4642/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan kerekített aktuális nettó forgalmi értéke:

25 490 000 Ft

azaz: huszonötmillió – négyszázkilencvenezer forint

Ui.: Az értékbecslés nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő, csak a megjelölt célra használható és 19 számozott oldalból áll.

Tata, 2022.április 26.

LENGYEL BARNABÁS
2890 Tata, Csever u. 8/1.
Adószám: 68200444-1-31
Nyvsz.: 51390330
"KATA ADÓZÓ"



Készítette és kiadta:

Lengyel Barnabás
ingatlanvagyon - értékbecslő
névjegyzék szám: 10/2013; 4/2016



10. számú közút, környezet



bekötő út a 10. számú közútra, környezet



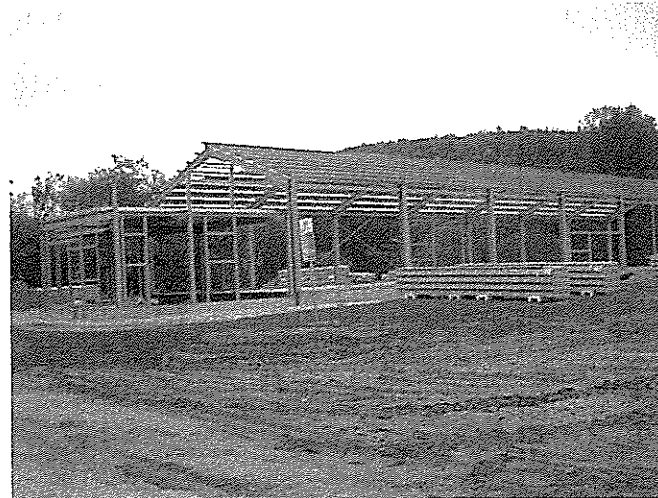
A 10. sz. közútra csatlakozás



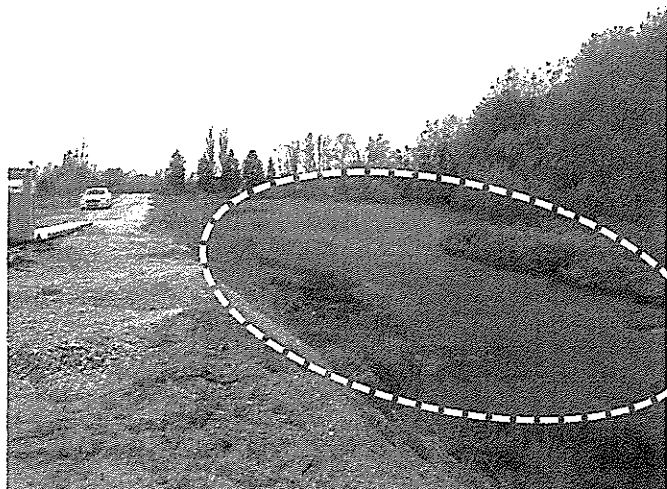
Dunasor út



A Dunasor útra csatlakozó új bekötőút a palackozó üzemhez



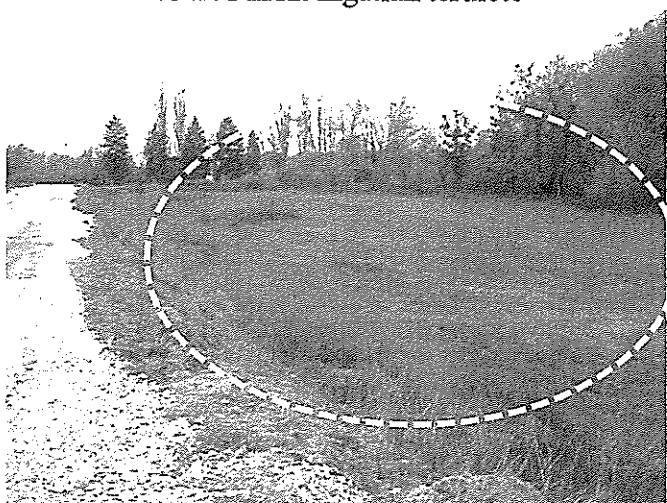
Palackozó üzem vázszerkezete



4642/1 hrsz. ingatlan területe



4642/1 hrsz. ingatlan területe



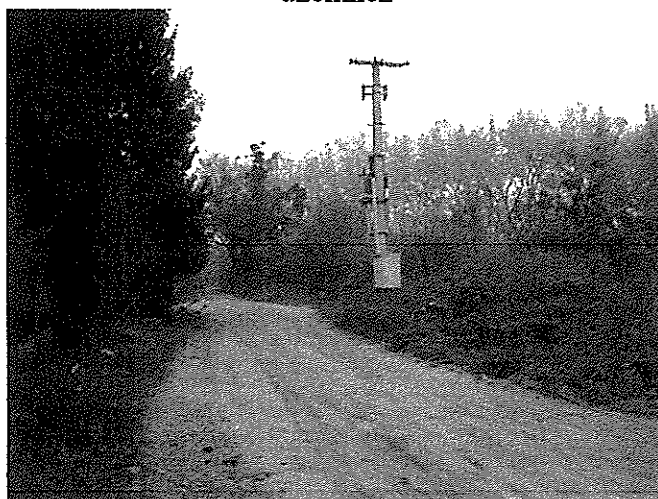
4642/1 hrsz. ingatlan területe



A Dunasor útra csatlakozó új bekötőút a palackozó üzemhez



4642/1 hrsz. ingatlan területe



Dunasor út közművek

HRSZ JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
4642/1	. kivett sporttelep	2.2618	0.00	
ÖSSZESEN:		2.2618	0.00	

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34176/2018.08.31

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: tulajdonba adás
telekalakítás

Név: DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 2545 DUNAALMÁS, Almási utca 32.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34176/2018.08.31

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAKDUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT.

Cím: 2800 TATABÁNYA, Március 15. út

Szöveg: 29 m²-re, 20 kV-os légvezeték

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34176/2018.08.31

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: -keletkezett a dunaalmási 4641 hrsz-ú ingatlan 1810 m² és a dunaalmási 4642 hrsz-ú 20808 m² területéből-(telekalakítás 800006/8/2018.sz.hat.és a 236/2018.sz.vázrajz alapján)



Dunaalmás Község Polgármestere
2545 Dunaalmás, Almási u. 32.
Telefon: 34/450-012, Fax: 34/450-015

Lengyel Barnabás
Ingatlanvagyon-értékbecslő r.
2890 Tata, Csever u. 8/I.

Megrendelés

Tisztelt Lengyel Barnabás Úr!

Dunaalmás Község Önkormányzata nevében felkérem, hogy önkormányzatunk részére szíveskedjen forgalmi értékbecslést elkészíteni a Dunaalmás belterületén 4642/1 helyrajzi számon nyilvántartott (természetben a régi focipálya), 22619 m² területű kivett sporttelep besorolású ingatlanról, melyet önkormányzatunk szeretne értékesíteni.

Az értékbecsléssel kapcsolatos költségek viselője:

Dunaalmás Község Önkormányzata
2545 Dunaalmás, Almási út 32.
Adószám: 15729875-2-11
Képviseli: Ollé Árpád polgármester

Az elkészített dokumentummal kapcsolatos számlát átutalással kívánjuk kiegyenlíteni.

Az ingatlan tulajdoni lapjának kivonatát megrendelésemhez csatolom.

Tisztelettel:

Dunaalmás, 2022. április 20.


Ollé Árpád
polgármester