

**13/2023.**

## **Jegyzőkönyv**

**Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete**

**2023. augusztus 8.**

## Jegyzőkönyv

- Készült:** Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. augusztus 8. napján 15.00 órától megtartott rendkívüli üléséről.
- Az ülés helye:** Községháza – Tanácskozóterem, 3163 Karancsság, Kossuth út 64.
- Jelen vannak:** Oláh Nándorné polgármester  
Győri Orsolya alpolgármester  
Berki András képviselő  
Tóth Tibor képviselő  
Vidéki Attila képviselő
- Távol:** Szilvási István képviselő  
Tóth Klára képviselő
- Meghívottak:** Schirling István jegyző
- Az ülést vezeti:** Oláh Nándorné polgármester

Oláh Nándorné polgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy a 7 tagú képviselő-testület 5 tagja jelen van, a képviselő-testület határozatképes, az ülést megnyitotta. Javasolta a meghívóban szereplő napirendi pontok megtárgyalását. A jegyzőkönyv hitelesítő Győri Orsolya alpolgármester.

### Napirend:

- 1. Önkormányzati tulajdonú telkek értékesítése**  
Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester (írásos)
- 2. Óvoda- és iskolakezdési támogatás**  
Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester
- 3. Iskolai körzethatárok**  
Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester (írásos)
- 4. Augusztus 19. - Falunap**  
Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester
- 5. A „Karancsságért” elismerő cím adományozása – zárt ülés**  
Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester

A képviselő-testület 5 igen szavazattal elfogadta a napirendre tett javaslatot.

## 1. Önkormányzati tulajdonú telkek értékesítése

Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester (írásos)

Oláh Nándorné polgármester felkérésére a jegyző tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy mint arról már szó volt, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat a Felzárkózó települések program részeként meg kívánja vásárolni az önkormányzat tulajdonában álló építési telkeket szociális bérlakások építésére. A képviselő-testület kinyilvánította értékesítési szándékát, mely alapján, illetve a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány által elkészített független értékbecslések alapján az Alapítvány által megbízott ügyvéd előkészítette az adásvételi szerződések tervezetét a 7 telek vonatkozásában. (Iskola út 30., 32., 34., 36., 40., 42., 44.) Az önkormányzat vagyonrendelete alapján az értékesítés vonatkozásában versenyeztetésre nincs szükség, illetve a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államnak sem kell felajánlani az ingatlanokat elővásárlási jog tekintetében, mivel az értékük nem éri el a jogszabályban meghatározott összeget. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány átlátható szervezet, melyről nyilatkozatot is küldtek.

Az önkormányzat vagyonrendelete alapján a vagyon értékének megállapítására általában a nyilvántartási érték az irányadó. A nyilvántartás alapján a telkek értéke:

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| 3163 Karancsság, Iskola út 30. (Karancsság 55 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 32. (Karancsság 56 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 34. (Karancsság 57 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 36. (Karancsság 58 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 40. (Karancsság 60 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 42. (Karancsság 61 hrsz.) | 179.000 Ft |
| 3163 Karancsság, Iskola út 44. (Karancsság 62 hrsz.) | 114.000 Ft |

Az adásvételi szerződésekben a telkek eladási ára az értékbecslés alapján megállapított, a vételi szándéknyilatkozatban szereplő nettó összeg, mely az általános forgalmi adóról szóló törvény alapján általános forgalmi adó köteles.

A polgármester elmondta, hogy az önkormányzat energia- és élelmiszer áremelkedések miatt fennálló tartozása mintegy 19 millió forint volt, melyből a Biztos Kezdet Gyerekház működtetésére utólag megkapott 7 millió forint felhasználásával a gázzsámlák jelentős része kiegyenlítésre került. A telkek értékesítéséből befolyó összegből a tartozás további csökkentésére van lehetőség, illetve finanszírozható a tanévkezdési támogatás, amely azért is fontos, mivel idén nem kapnak a gyermekek az iskolán keresztül támogatást az iskolakezdéshez. Az önkormányzatok rendkívüli támogatására benyújtott 10,9 millió forint igény tekintetében még nem született döntés. Amennyiben az igényelt összeget teljes egészében megítélik, úgy az anyagi helyzet rendeződik.

A polgármester javasolta az adásvételi szerződés-tervezetek alapján a telkek értékesítését a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére.

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

### **Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2023. (VIII. 8.) önkormányzati határozata**

**Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (székhely: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.; Fővárosi Bíróság nytsz.: 01-01-0000200, bej. sz.: 77.Pk.62687/1990, adószám: 19022235-243, statisztikai számjel: 19022235-9499-569-01) részére értékesíti a Karancsság Község Önkormányzata (3163 Karancsság Kossuth út 64.) kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában álló**

**1. Karancsság belterület 55. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 30. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 800 000 Ft+ÁFA, azaz nyolcszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 016 000 Ft, azaz egymillió-tizenhatezer forint,**

**2. Karancsság belterület 56. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 32. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 800 000 Ft+ÁFA, azaz nyolcszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 016 000 Ft, azaz egymillió-tizenhatezer forint,**

**3. Karancsság belterület 57. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 34. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 800**

000 Ft+ÁFA, azaz nyolcszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 016 000 Ft, azaz egymillió-tizenhatezer forint,

4. Karancsság beiterület 58. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 36. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 800 000 Ft+ÁFA, azaz nyolcszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 016 000 Ft, azaz egymillió-tizenhatezer forint,

5. Karancsság beiterület 60. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 40. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 900 000 Ft+ÁFA, azaz kilencszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 143 000 Ft, azaz egymillió-egyszáznegyvenháromezer forint,

6. Karancsság belterület 61. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 42. szám alatt található, 895 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 900 000 Ft+ÁFA, azaz kilencszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 143 000 Ft, azaz egymillió-egyszáznegyvenháromezer forint,

7. Karancsság belterület 62. hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Karancsság Iskola út 44. szám alatt található, 1141 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlant, 1 100 000 Ft+ÁFA, azaz egymillió-egyszázezer forint +ÁFA, mindösszesen 1 397 000 Ft, azaz egymillió-háromszázkilencvenhétézer forint

eladási áron.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Oláh Nándorné polgármester

## **2. Óvoda- és iskolakezdési támogatás**

Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester

Oláh Nándorné polgármester javasolta a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő gyermekek részére az elmúlt évhez hasonlóan 10.000 Ft/fő óvoda-, illetve iskolakezdési támogatás nyújtását iskolalátogatási igazolás alapján.

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

### **Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2023. (VIII. 8.) önkormányzati határozata**

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő karancssági óvodás, általános iskolás, középiskolás gyermekek és a felsőoktatási intézménybe járó diákok részére 10.000 Ft/fő óvoda-, illetve iskolakezdési támogatást nyújt.

A támogatás feltétele minden esetben az iskolalátogatási igazolás bemutatása. Felhatalmazza a képviselő-testület a polgármestert a támogatások kifizetésére.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: Oláh Nándorné polgármester

### 3. Iskolai körzethatárok

Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester (írásos)

Oláh Nándorné polgármester felkérésére a jegyző tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy a Salgótarjáni Tankerületi Központ igazgatója levélben kérte az önkormányzatnak az iskolai felvételi körzetek megállapításával kapcsolatos véleményét. A Karancssági I. István Általános Iskola körzete Karancsság és Szalmatercs község.

A polgármester javasolta a körzethatárok tudomásul vételét.

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

#### **Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2023. (VIII. 8.) önkormányzati határozata**

**Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Salgótarjáni Tankerületi Központ Karancssági I. István Általános Iskola 2024/2025. tanévre vonatkozó iskolai felvételi körzetének kijelölésével egyetért, azon változtatni nem kíván.**

Határidő: 2023. október 16.

Felelős: Oláh Nándorné polgármester

### 4. Augusztus 19. - Falunap

Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester

Oláh Nándorné polgármester tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy augusztus 19-én kerülne sor a falunap megtartására, melynek előkészületei folyamatban vannak. A meghívott vendégek köszöntői után kulturális és szórakoztató műsor kerülne megtartásra. A sztárvendég Radics Gigi lenne, aki 16.30 órától lép fel. A program elején kerülne sor a pedagógus emlékérem átadására és a „Karancsságért” elismerő cím adományozására is. A Nógrád Vármegyei Roma Nemzetiségi Önkormányzat is támogatja a rendezvényt 700.000 forinttal. A rendezvény közösen kerül megtartásra a Karancsság Roma Nemzetiségi Önkormányzattal, amely Roma Kulturális Napot tart és amely 450.000 forinttal támogatja a rendezvényt.

A polgármester javasolta 2023. augusztus 19-én a falunap megtartását és a kiadásokra 700.000 Ft biztosítását.

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

#### **Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2023. (VIII. 8.) önkormányzati határozata**

**Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. augusztus 19-én falunapot tart. A rendezvény költségeire 700.000 forintot biztosít.**

**A Karancsság Roma Nemzetiségi Önkormányzat Roma Kulturális Napjával együtt megtartandó rendezvényhez a Karancsság Roma Nemzetiségi Önkormányzat által felajánlott 450.000 Ft támogatást a megállapodás alapján elfogadja.**

Határidő: értelem szerint

Felelős: Oláh Nándorné polgármester

**5. A „Karancsságért” elismerő cím adományozása – zárt ülés**

Előterjesztő: Oláh Nándorné polgármester

Oláh Nándorné polgármester a „Karancsságért” elismerő cím adományozásának megtárgyalására zárt ülést rendelt el.

Mivel észrevétel, hozzászólás nem hangzott el, a polgármester a nyílt ülést 16.15 órakor bezárta.

  
Oláh Nándorné  
polgármester

  
  
Györi Orsolya  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Schirling István  
jegyző



Salgótarjáni Tankerületi Központ

|                                        |          |            |
|----------------------------------------|----------|------------|
| Egyeztetés időpontja: 20..... év ..... |          |            |
| Közlöny szám: 2023/1-1/2023            |          | Melléklet: |
| Előszám:                               | Utószám: | Előadó:    |
|                                        |          | CSM        |

Bátonyterenyei, Pásztói, Salgótarjáni járás  
polgármesterei  
részére

Iktatószám: TK/116/00869-1/2023.  
Ügyintéző: Papp Istvánné Nagy Annamária

Székhelyükön

Tárgy: Települési önkormányzat  
véleményének beszerzése felvételi  
körzetek megállapításához

Kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra

Melléklet: 1 db adatbekérő tábla  
1 db táblázat:  
Beiskolázási körzethatárok  
tervezete a 2024/2025. tanévre

**Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!**

A 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról 24.§ (1) bekezdése szerint ” A felvételi körzetek megállapításához az illetékes tankerületi központ minden év október 15. napjáig beszerzi az illetékességi területén található települési önkormányzatok véleményét, amely tartalmazza a település jegyzőjének nyilvántartásában szereplő, a településen lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkező **hátrányos helyzetű, általános iskolába járó gyermekek létszámát intézményi és tagintézményi bontásban.**”

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 67/A. § (1) bekezdése értelmében „**Hátrányos helyzetű az a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosult gyermek és nagykorúvá vált gyermek, aki esetében az alábbi körülmények közül egy fennáll:**

- a szülő vagy a családbafogadó gyám alacsony iskolai végzettsége, ha a gyermeket együtt nevelő mindkét szülőről, a gyermeket egyedül nevelő szülőről vagy a családbafogadó gyámról – önkéntes nyilatkozata alapján – megállapítható, hogy a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igénylésekor legfeljebb alacsony iskolai végzettséggel rendelkezik,
- b) a szülő vagy a családbafogadó gyám alacsony foglalkoztatottsága, ha a gyermeket nevelő szülők bármelyikéről vagy a családbafogadó gyámról megállapítható, hogy a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igénylésekor az Szt. 33. §-a szerinti aktív korúak ellátására jogosult vagy a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igénylésének időpontját megelőző 16 hónapon belül legalább 12 hónapig álláskeresőként nyilvántartott személy,
- c) a gyermek elégtelen lakókörnyezete, illetve lakáskörülményei, ha megállapítható, hogy a gyermek a településre vonatkozó integrált településfejlesztési stratégiában szegregátumnak nyilvánított lakókörnyezetben vagy félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakásban, illetve olyan lakáskörülmények között él, ahol korlátozottan biztosítottak az egészséges fejlődéséhez szükséges feltételek.”

Székhely: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 36.

Tel.: +36-32-795-221

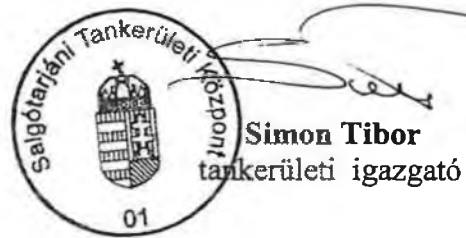
E-mail: salgotarjan@kk.gov.hu

A fenti jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően szíveskedjen az önkormányzat véleményét, valamint a kért adatokat megküldeni Tankerületünk részére 2023. október 16. 10:00-ig.

Kérem, hogy az adatokat, illetve az önkormányzat véleményét a mellékelt „Adatok\_vélemények\_önkorm\_bekérő\_2023\_okt\_15” Excel táblába írja be, melyet szíveskedjen **kizárólag elektronikus úton** visszaküldeni a [salgotarjan@kk.gov.hu](mailto:salgotarjan@kk.gov.hu), valamint a [tunde.annamaria.nagy.istvanne.papp@kk.gov.hu](mailto:tunde.annamaria.nagy.istvanne.papp@kk.gov.hu) email címekre **Excel formátumban, valamint szkennelve, dátummal, aláírással és körbélyegző-lenyomattal ellátva Pdf formátumban is.**

Üdvözlettel:

Salgótarján, 2023 AUG. 04







Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingatlan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 30. |
| Hrsz:          | 55                            |



2023.03.16

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingtalan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingtalan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingtalan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingtalanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>15</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....  | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingtalan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |

## 1. Ingtalan összesített értékelési lapja

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve:  | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingtalan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 30.              |
| Természetben:  | 3164 Karancsság Iskola út 30.              |
| Hrsz:          | 55                                         |

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Ingtalan típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|------------------|----------------------------|

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készülsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.09           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.16           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.12 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összesített eredménye:

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b> |                      |
| Fő módszer                                                   | 800 000 ,- Ft        |
| <b>Hozam alapú érték</b>                                     |                      |
| Nem alkalmazott                                              | - ,- Ft              |
| <b>Költség alapú érték</b>                                   |                      |
| Nem alkalmazott                                              | - ,- Ft              |
| <b>Összesített érték:</b>                                    | <b>800 000 ,- Ft</b> |

### azaz Nyolcszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekeit vevő és egy érdekeit eladó között gazdát cseréli, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.16

Készítette:

  
Bors Gábor  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

  
Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB 10701207-46711207-51103005

## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 30. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 30.** (HRSZ: 55) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.09-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELES már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.



## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 33. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 55         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati irányban családi házak, a közvetlen szomszéd ingatlanon épült családi ház, nincs feltüntetve a térképmásolaton. Keleti irányban beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

A terület gondozatlan, az elburjánzott cserjék miatt korrekciót használtunk a telek értékének meghatározásánál.

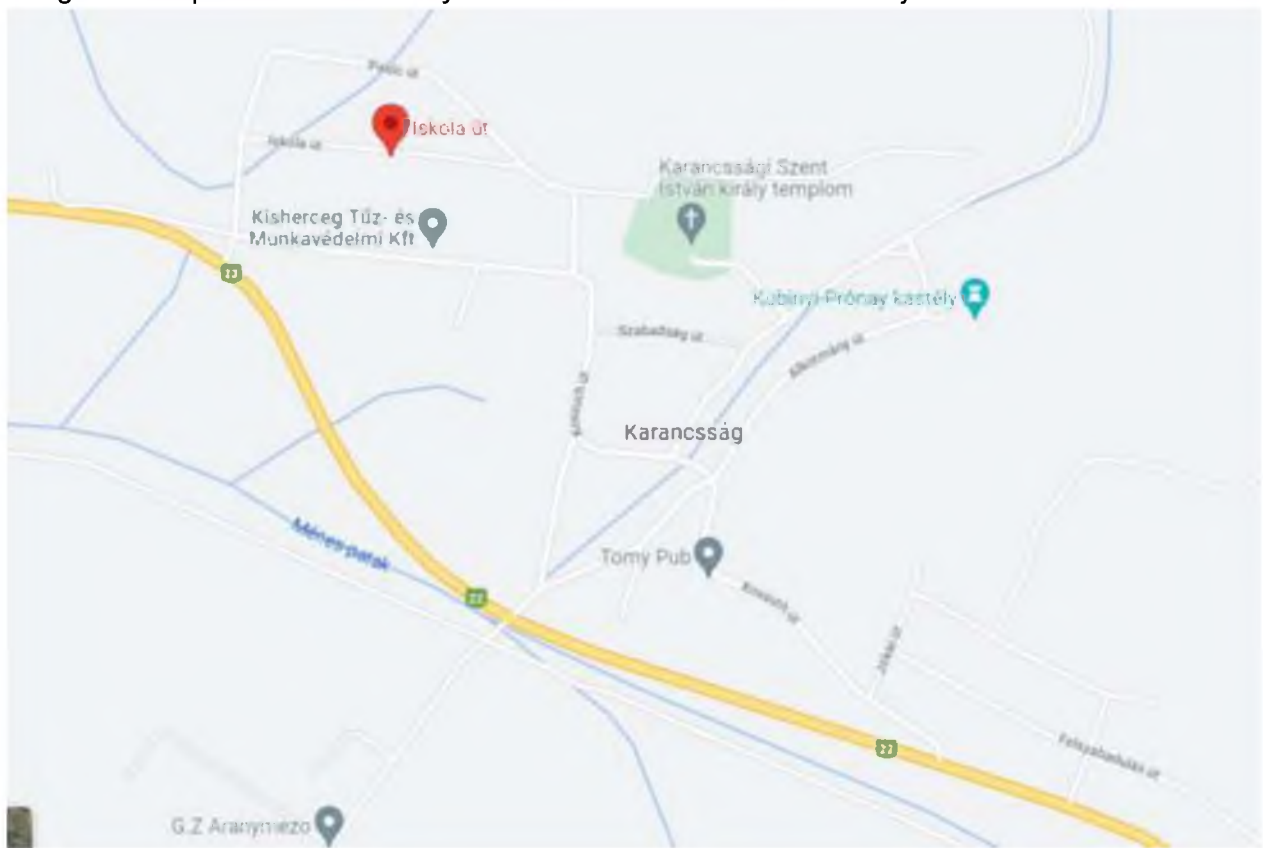


A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.







## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

## 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Lakóépület építése
- ◆ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálbérek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálbérek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

#### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltébb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

#### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakás piacon.

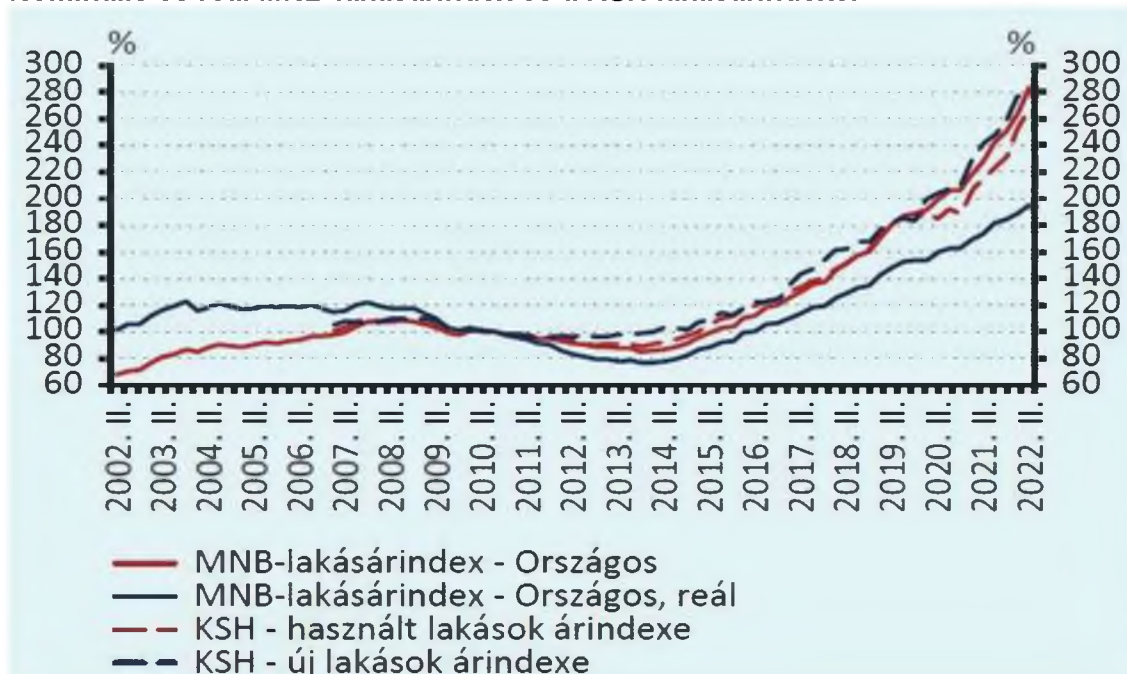
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

#### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

#### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemezesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-johe-e-jelentosebb-areses>

## 9. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci

értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

#### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.



*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a

vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..

### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                      | Össze-<br>hasonlító - 1          | Össze-<br>hasonlító - 2                  | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola<br>út 30. | 3137 Karancsberény<br>Rákóczi út | 3077 Mátraverebély<br>Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc              |
| Környezete:                                                       | lakó                             | lakó                             | lakó                                     | lakó                    |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület              | beépítetlen terület              | beépítetlen terület                      | beépítetlen terület     |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                          | Lf (30%)                         | Lf (30%)                                 | Lf (30%)                |
| Adat forrása:                                                     |                                  | ingatlan.com                     | ingatlan.com                             | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                                                 |                                  | Öh 1                             | Öh 2                                     | Öh 3                    |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                                  |                                  |                                          |                         |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                                  | 2 400 000                        | 1 500 000                                | 1 850 000               |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                              | 2 000                            | 1 438                                    | 1 332                   |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                                  | 1 200                            | 1 043                                    | 1 389                   |
| tulajdonátr. viszonya/típusa                                      |                                  | kínálat                          | kínálat                                  | kínálat                 |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                                  | 2023. március                    | 2023. március                            | 2023. március           |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                                  | 0,90                             | 0,90                                     | 0,90                    |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                                  | 1 080                            | 939                                      | 1 250                   |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                                  |                                  |                                          |                         |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb              | kedvezőbb<br>0,95                | hasonló<br>1,00                          | kedvezőbb<br>0,95       |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>               | 2000<br>1,06                     | 1438<br>1,03                             | 1332<br>1,02            |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                          | Lf (30%)<br>1,00                 | Lf (30%)<br>1,00                         | Lf (30%)<br>1,00        |
| beépíthetőség                                                     | 30%                              | hasonló<br>1,00                  | hasonló<br>1,00                          | hasonló<br>1,00         |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | szegregátum<br>temető közelében  | kedvezőbb<br>0,90                | kedvezőbb<br>0,90                        | kedvezőbb<br>0,90       |
| forma, alak, oszthatóság, egyéb                                   | közbenső telek<br>szabályos      | hasonló<br>1,00                  | hasonló<br>1,00                          | hasonló<br>1,00         |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen               | hasonló<br>1,00                  | kedvezőbb<br>0,90                        | hasonló<br>1,00         |
| telek állapota                                                    | elhanyagolt<br>gazos, cserjés    | kedvezőbb<br>0,95                | kedvezőbb<br>0,95                        | kedvezőbb<br>0,95       |
| bontandó épület                                                   | nincs                            | hasonló<br>1,00                  | kedvezőtlenebb<br>1,10                   | hasonló<br>1,00         |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                                  | 931                              | 826                                      | 1 031                   |
| Összes korrekció:                                                 |                                  | -14%                             | -12%                                     | -18%                    |
| SÚLYOZÁS                                                          |                                  | -34%                             | -33%                                     | -33%                    |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                              |                                  |                                          |                         |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 929                              |                                  |                                          |                         |
| becsült érték (Ft)                                                | 831 662                          |                                  |                                          |                         |
| <b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>                               | <b>800 000</b>                   |                                  |                                          |                         |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.

## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,8 MFt | súly: | 100% | 0,8 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 0,8 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 30.

55 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.16 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 800 000 ,- Ft-ban, azaz

**Nyolcszázezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/8326/2023  
2023.03.08

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 55 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 30.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 895        | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                               |  |             |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                         |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.08 11:03:44

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 55

Megrendelés szám: 7/223/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21404070002023



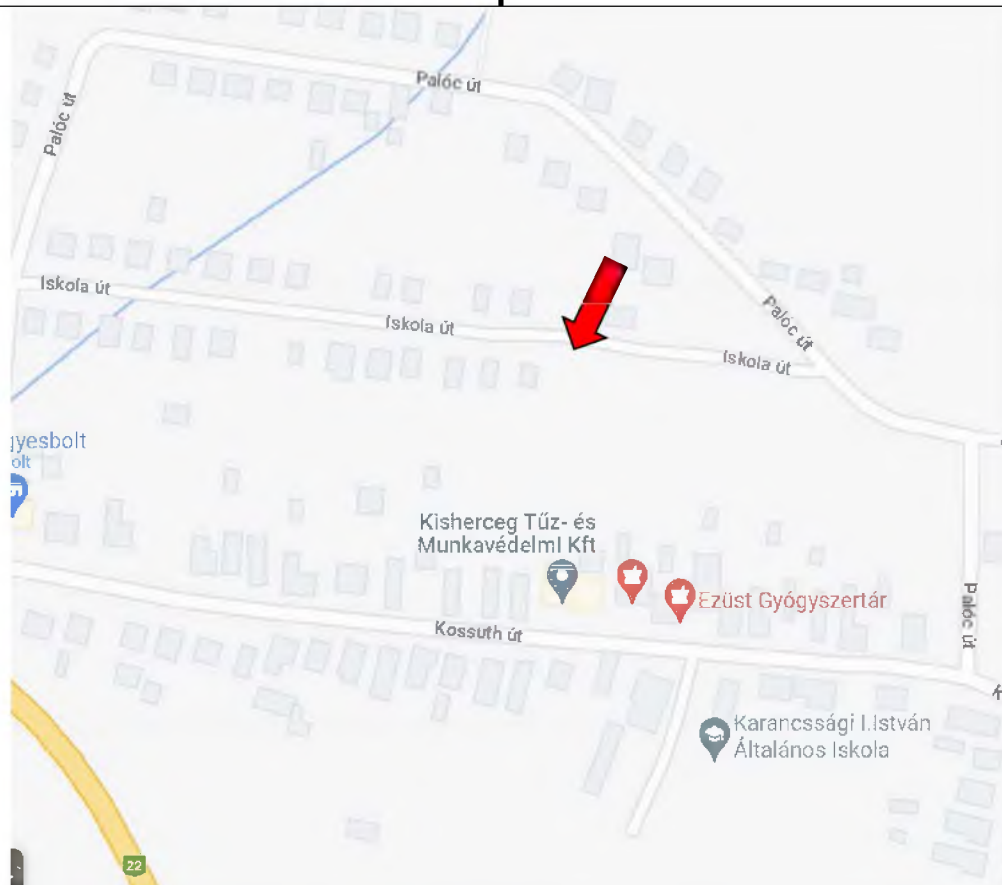
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



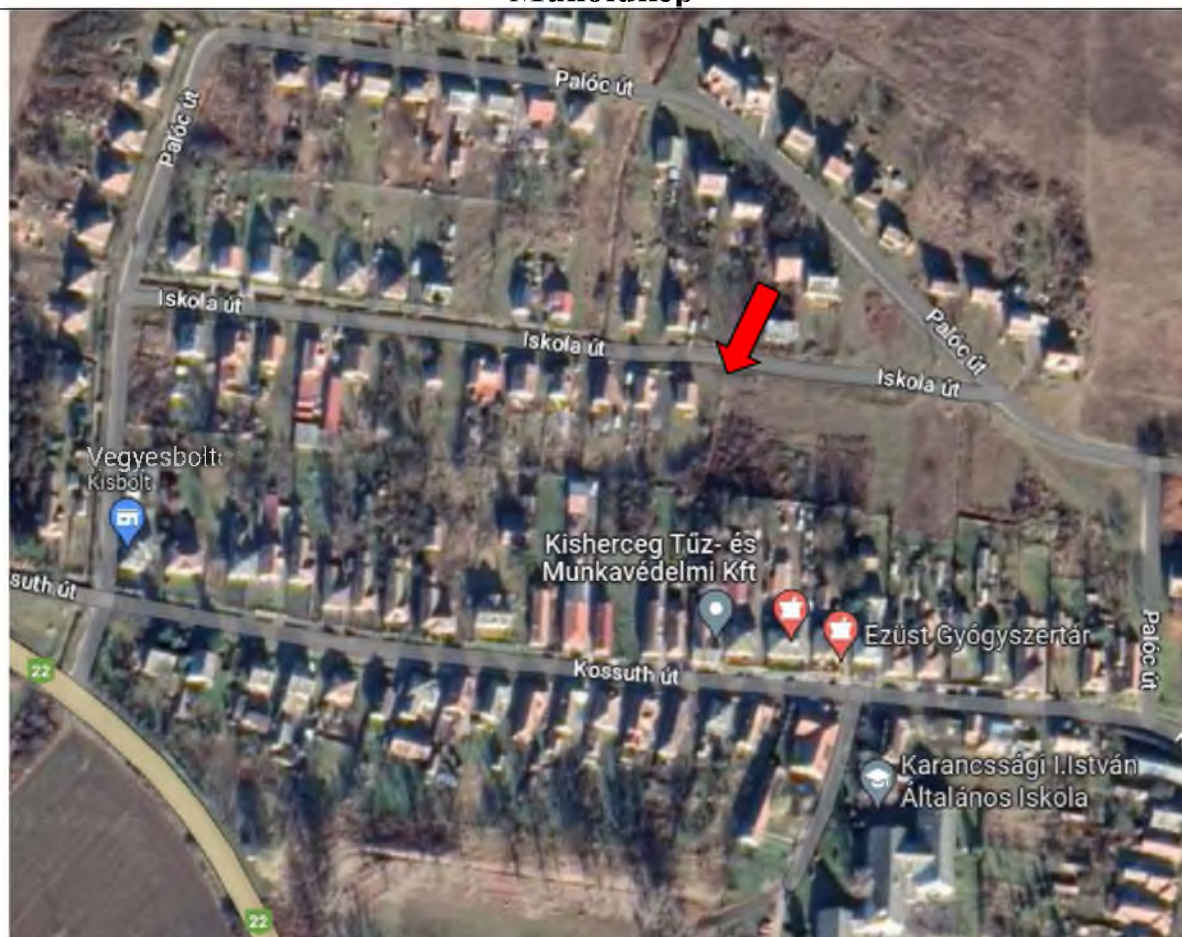


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 30.</b> |
| Hrsz          | <b>55</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 30.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09 | HRSZ.:          | 55 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |                           |
|----|---------------------------|
| 4. | jobb oldali telekszomszéd |
|----|---------------------------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|



|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 30.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09 | HRSZ.:          | 55 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|



Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingtalan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 32. |
| Hrsz:          | 56                            |



2023.03.16

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>16</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....  | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |

## 1. Ingyen összeírt értékelési lapja

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Megbíró neve: | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingyen címe:  | 3163 Karancsság Iskola út 32.              |
| Természetben: | 3163 Karancsság Iskola út 32.              |
| Hrsz:         | 56                                         |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| ingyen típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|----------------|----------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa:                                                                  |
| Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.09           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.16           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.12 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összeírt eredménye:

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték |                |
| Fő módszer                                            | 800 000 , - Ft |
| Hozam alapú érték                                     |                |
| Nem alkalmazott                                       | - , - Ft       |
| Költség alapú érték                                   |                |
| Nem alkalmazott                                       | , - Ft         |
| Összeírt érték:                                       | 800 000 , - Ft |

### azaz Nyolcszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelte vevő és egy érdekelte eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.16

Készítette:

  
Bors Gábor  
ingyen értékelő

Ellenőrizte:

  
Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300950-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51100005

## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 32. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.



## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 32.** (HRSZ: 56) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlélt és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.09-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 32. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 56         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati irányban a szomszéd telek kivételével családi házak, Keleti irányban beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

A terület gondozatlan, az elburjánzott cserjék miatt korrekciót használtunk a telek értékének meghatározásánál.





A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

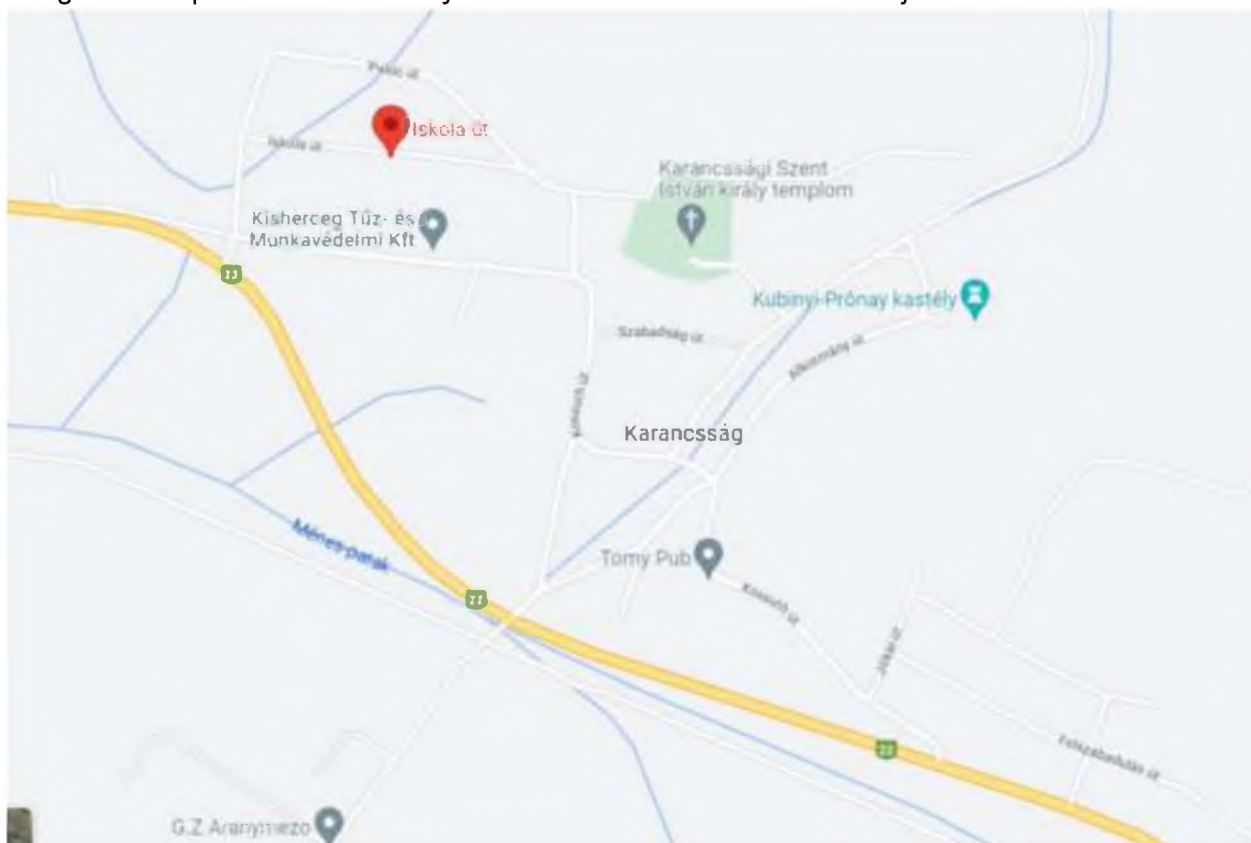
#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:





## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

## 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálberek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálberek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

#### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltébb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

#### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakáspiacon.

A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

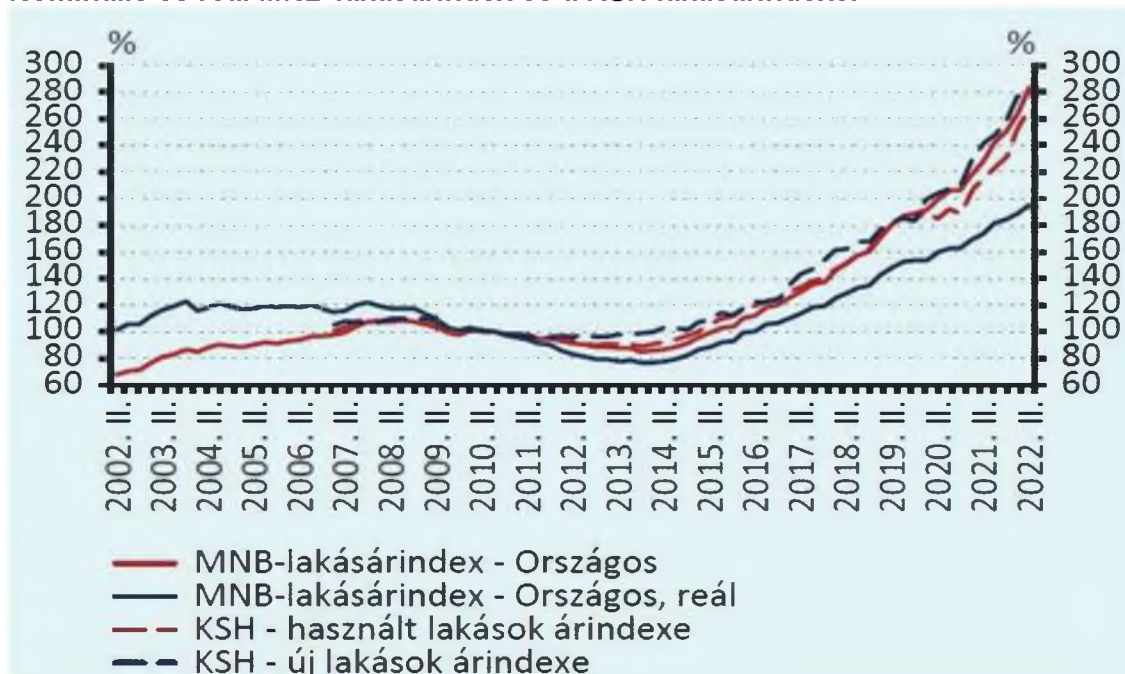
Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.



Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

#### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

#### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemlzesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-johe-e-jelentosebb-areses>

## **9. Az értékelés módszere**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülést befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.



## Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), személyszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

## A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

## Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

#### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..

### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                   | Ossze-hasonlító - 1           | Ossze-hasonlító - 2                   | Ossze-hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 32. | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc          |
| Környezete:                                                       | lakó                          | lakó                          | lakó                                  | lakó                |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület           | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                       | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)            |
| Adat forrása:                                                     |                               | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com        |
| Adat azonosítója:                                                 |                               | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                               |                               |                                       |                     |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                               | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000           |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                           | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                               | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389               |
| tulajdonár. viszonya/típusa                                       |                               | kínálat                       | kínálat                               | kínálat             |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                               | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március       |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                               | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                               | 1 080                         | 939                                   | 1 250               |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                               |                                       |                     |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb           | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95   |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>            | 2000<br>1,06                  | 1438<br>1,03                          | 1332<br>1,02        |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                       | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00    |
| beépíthetőség                                                     | 30%                           | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | szegregátum temető közelében  | kedvezőbb<br>0,90             | kedvezőbb<br>0,90                     | kedvezőbb<br>0,90   |
| forma, alak, oszthatóság, egyéb                                   | közbenső telek szabályos      | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen            | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,90                     | hasonló<br>1,00     |
| telek állapota                                                    | elhanyagolt gázos, cserjés    | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| bontandó épület                                                   | nincs                         | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                               | 931                           | 826                                   | 1 031               |
| Összes korrekció:                                                 |                               | -14%                          | -12%                                  | -18%                |
| SÚLYOZÁS                                                          |                               | 34%                           | 33%                                   | 33%                 |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                           |                               |                                       |                     |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 929                           |                               |                                       |                     |
| becsült érték (Ft)                                                | 831 662                       |                               |                                       |                     |
| becsült érték kerekítve (Ft)                                      | 800 000                       |                               |                                       |                     |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.

## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,8 MFt | súly: | 100% | 0,8 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 0,8 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 32.

56 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.16 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 800 000 ,- Ft-ban, azaz

**Nyolcszázezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. Mellékletek



E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/8329/2023  
2023.03.08

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 56 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 32.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 895        | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                               |  |             |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                         |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.08 11:04:16

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 56

Megrendelés szám: 7/224/2023

Méretarány: 1 : 1000

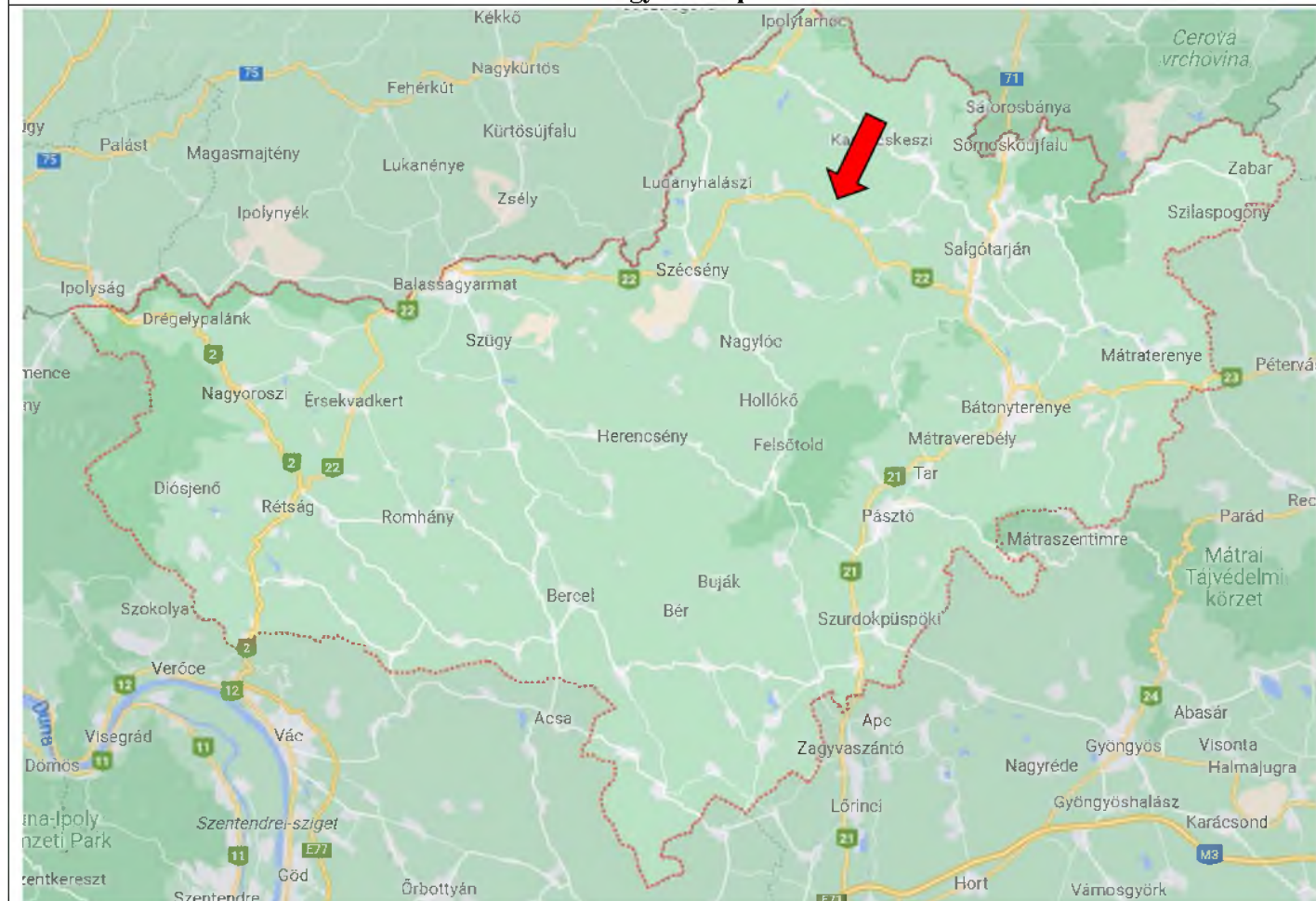
Térrajzsám: 21404100002023



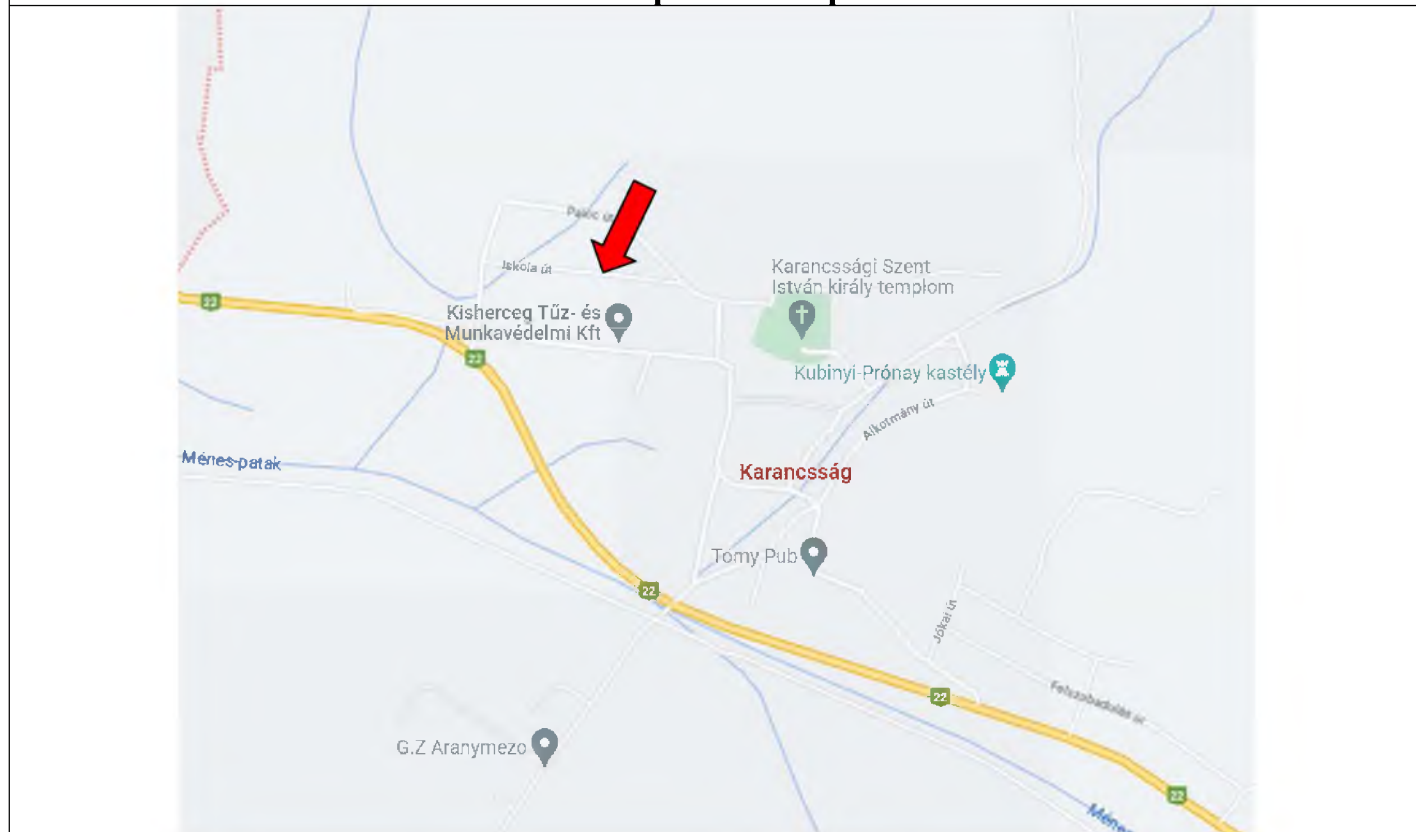
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 32.</b> |
| Hrsz          | <b>56</b>                             |

### Megye térkép



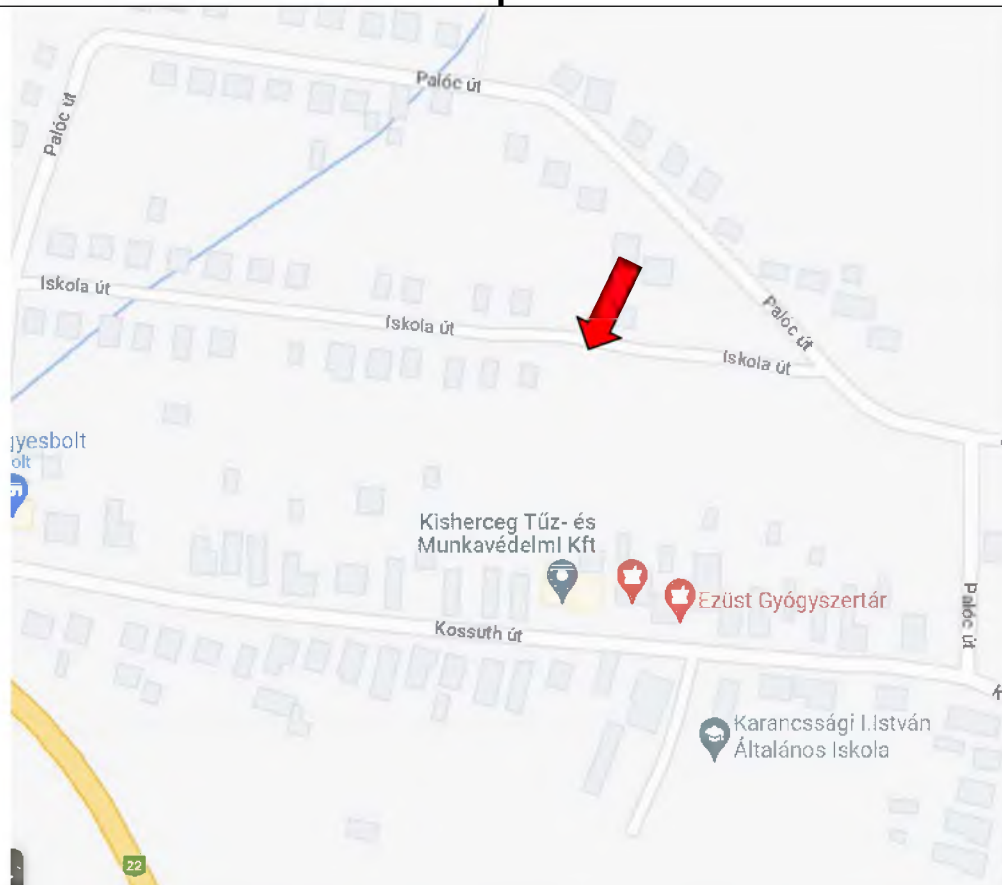
### Település térkép



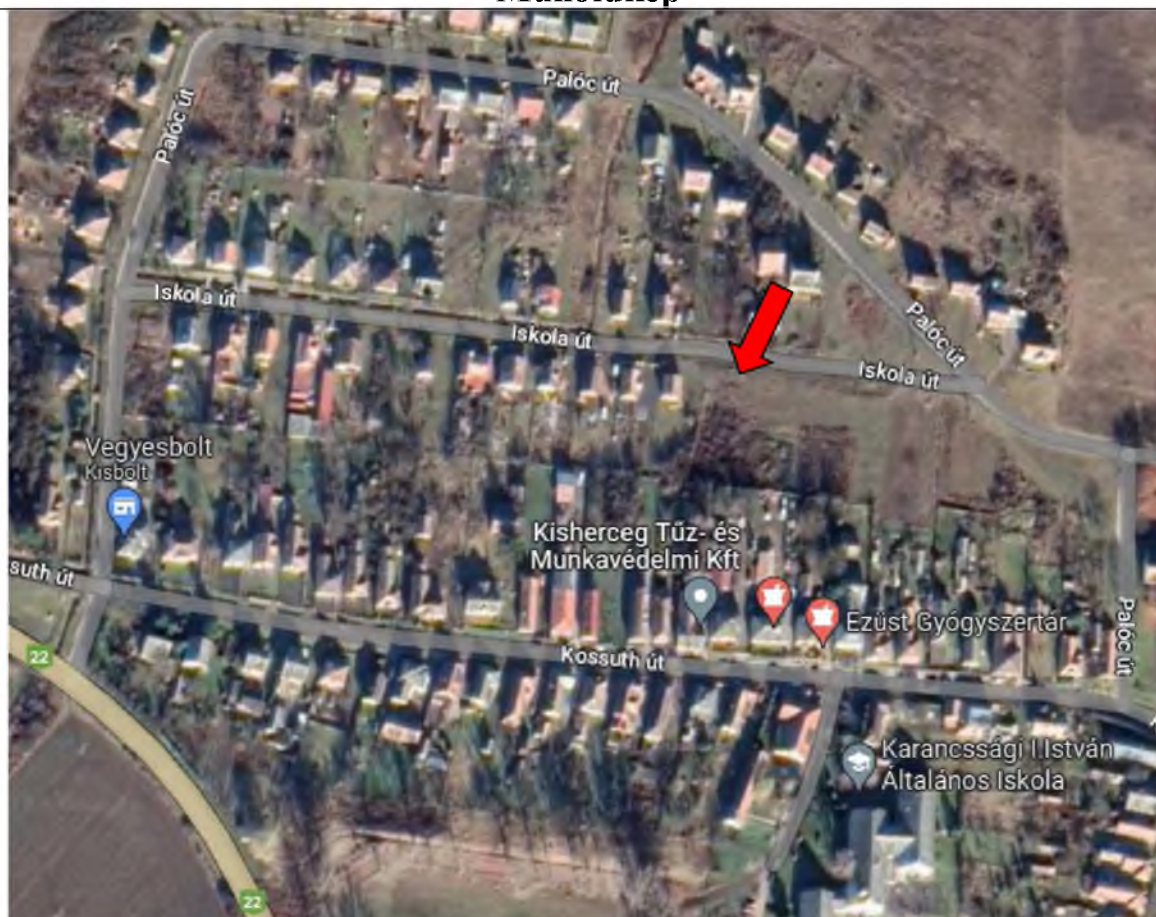


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 32.</b> |
| Hrsz          | <b>56</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 32.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09 | HRSZ.:          | 56 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |                           |
|----|---------------------------|
| 4. | jobb oldali telekszomszéd |
|----|---------------------------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|



|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 32.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09      | HRSZ.: | 56 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|





Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingatlan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 34. |
| Hrsz:          | 57                            |



2023.03.16

**Készítette:**

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>16</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....  | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |

## 1. Ingyen összeállított értékelési lapja

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve: | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingyen címe:  | 3163 Karancsság Iskola út 34.              |
| Természetben: | 3163 Karancsság Iskola út 34.              |
| Hrsz:         | 57                                         |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| ingyen típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|----------------|----------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa:                                                                  |
| Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.09           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.16           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.12 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összeállított eredménye:

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b> |                       |
| Fő módszer                                                   | 800 000 , - Ft        |
| <b>Hozam alapú érték</b>                                     |                       |
| Nem alkalmazott                                              | - , - Ft              |
| <b>Költség alapú érték</b>                                   |                       |
| Nem alkalmazott                                              | , - Ft                |
| <b>Összeállított érték:</b>                                  | <b>800 000 , - Ft</b> |

### azaz Nyolcszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelte vevő és egy érdekelte eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.16

Készítette:

  
Bors Gábor  
ingyen értékelő

Ellenőrizte:

  
Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB 10701207-46711207-5110005

## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 34. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 34.** (HRSZ: 57) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.09-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.



Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 34. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 57         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati és Keleti irányban is beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

A terület egy része gondozatlan, az elburjánzott cserjék miatt korrekciót használtunk a telek értékének meghatározásánál.



A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

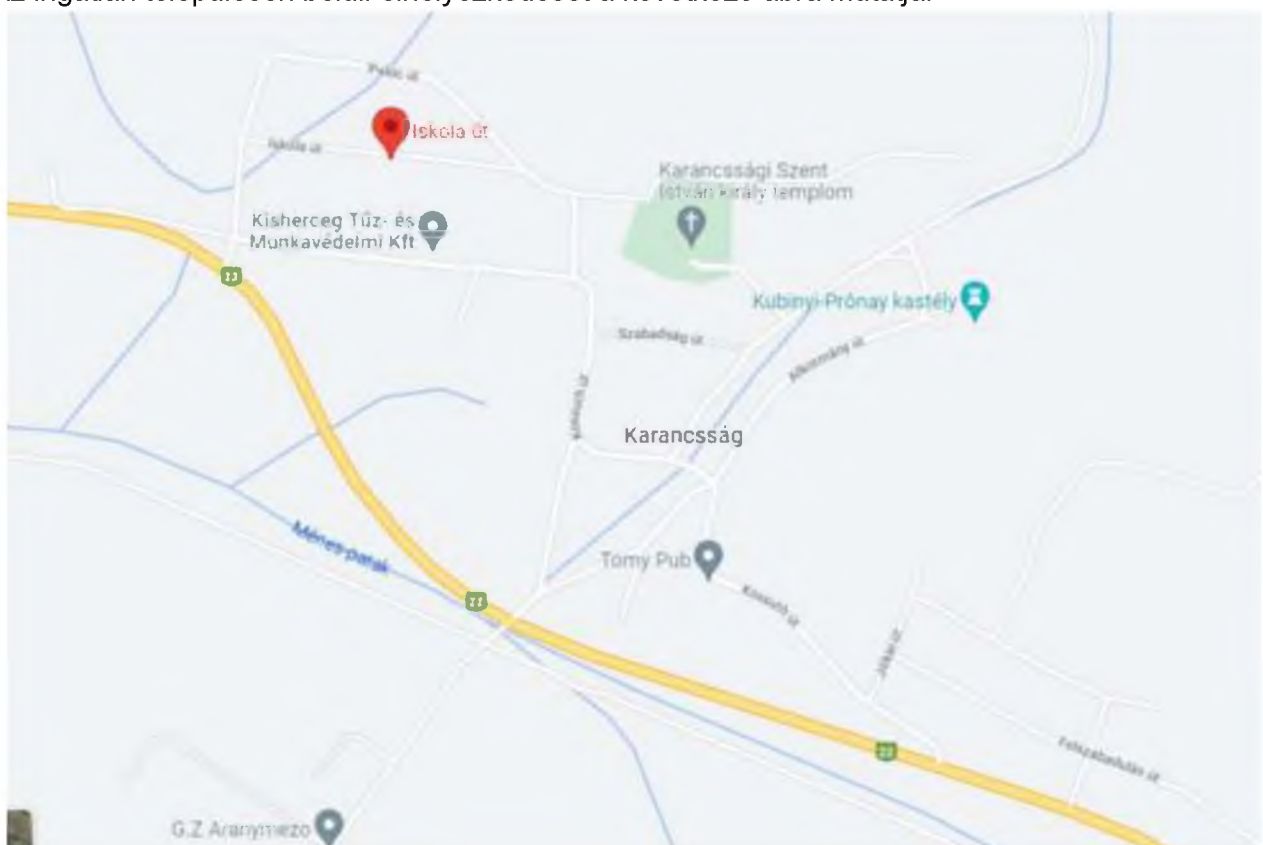
#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:







## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

## 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálberek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálberek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

#### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltébb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

#### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakás piacon.

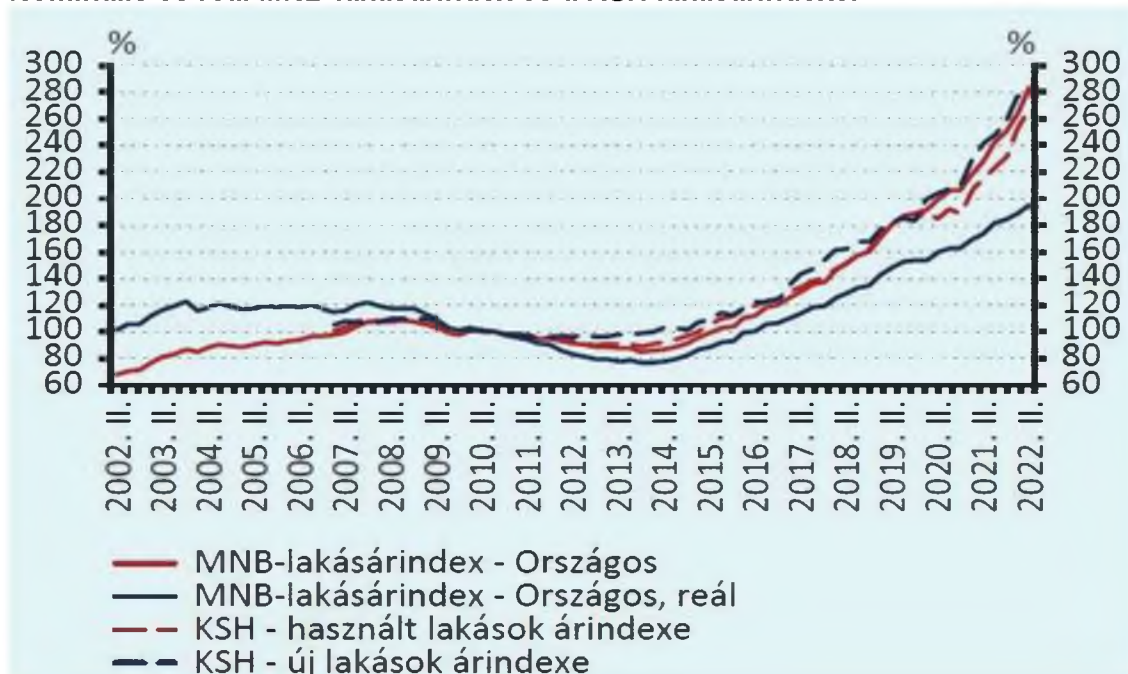
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

#### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

#### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemlzesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-johe-e-jelentosebb-areses>

## 9. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölését befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 9.1. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

#### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..



### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                   | Ossze-hasonlító - 1           | Ossze-hasonlító - 2                   | Ossze-hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 34. | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc          |
| Környezete:                                                       | lakó                          | lakó                          | lakó                                  | lakó                |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület           | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                       | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)            |
| Adat forrása:                                                     |                               | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com        |
| Adat azonosítója:                                                 |                               | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                               |                               |                                       |                     |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                               | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000           |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                           | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                               | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389               |
| tulajdonár. viszonya/típusa                                       |                               | kínálat                       | kínálat                               | kínálat             |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                               | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március       |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                               | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                               | 1 080                         | 939                                   | 1 250               |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                               |                                       |                     |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb           | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95   |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>            | 2000<br>1,06                  | 1438<br>1,03                          | 1332<br>1,02        |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                       | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00    |
| beépíthetőség                                                     | 30%                           | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | szegregátum temető közelében  | kedvezőbb<br>0,90             | kedvezőbb<br>0,90                     | kedvezőbb<br>0,90   |
| forma, alak, oszthatóság, egyéb                                   | közbenső telek szabályos      | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen            | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,90                     | hasonló<br>1,00     |
| telek állapota                                                    | elhanyagolt gázos, cserjés    | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| bontandó épület                                                   | nincs                         | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                               | 931                           | 826                                   | 1 031               |
| Összes korrekció:                                                 |                               | -14%                          | -12%                                  | -18%                |
| SÚLYOZÁS                                                          |                               | 34%                           | 33%                                   | 33%                 |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                           |                               |                                       |                     |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 929                           |                               |                                       |                     |
| becsült érték (Ft)                                                | 831 662                       |                               |                                       |                     |
| becsült érték kerekítve (Ft)                                      | <b>800 000</b>                |                               |                                       |                     |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.

## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,8 MFt | súly: | 100% | 0,8 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 0,8 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 34.

57 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.16 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 800 000 ,- Ft-ban, azaz

**Nyolcszázezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/8331/2023  
2023.03.08

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 57 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 34.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 895        | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                               |  |             |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                         |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.08 11:04:45

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 57

Megrendelés szám: 7/225/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21404110002023

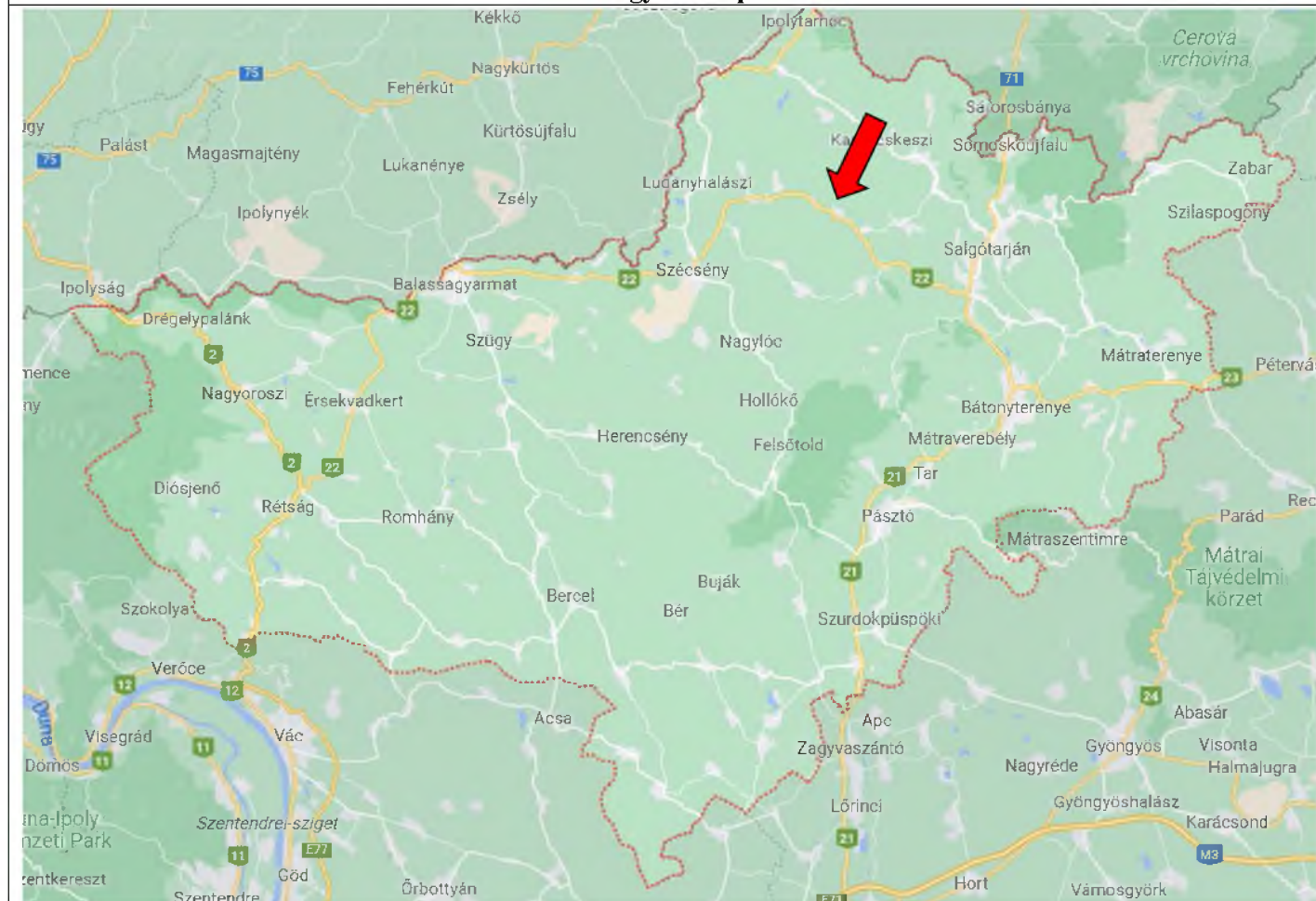


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

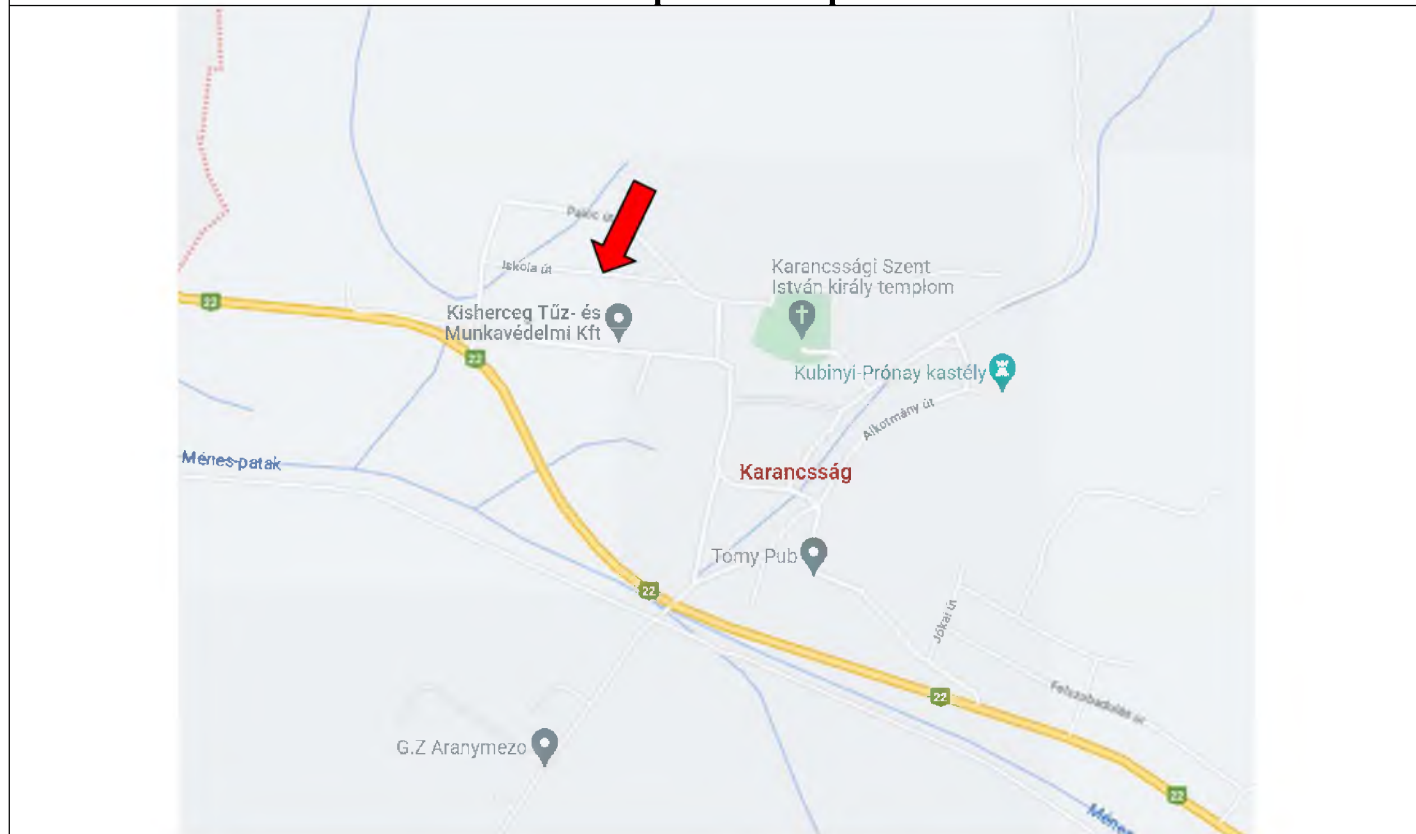


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 34.</b> |
| Hrsz          | <b>57</b>                             |

### Megye térkép

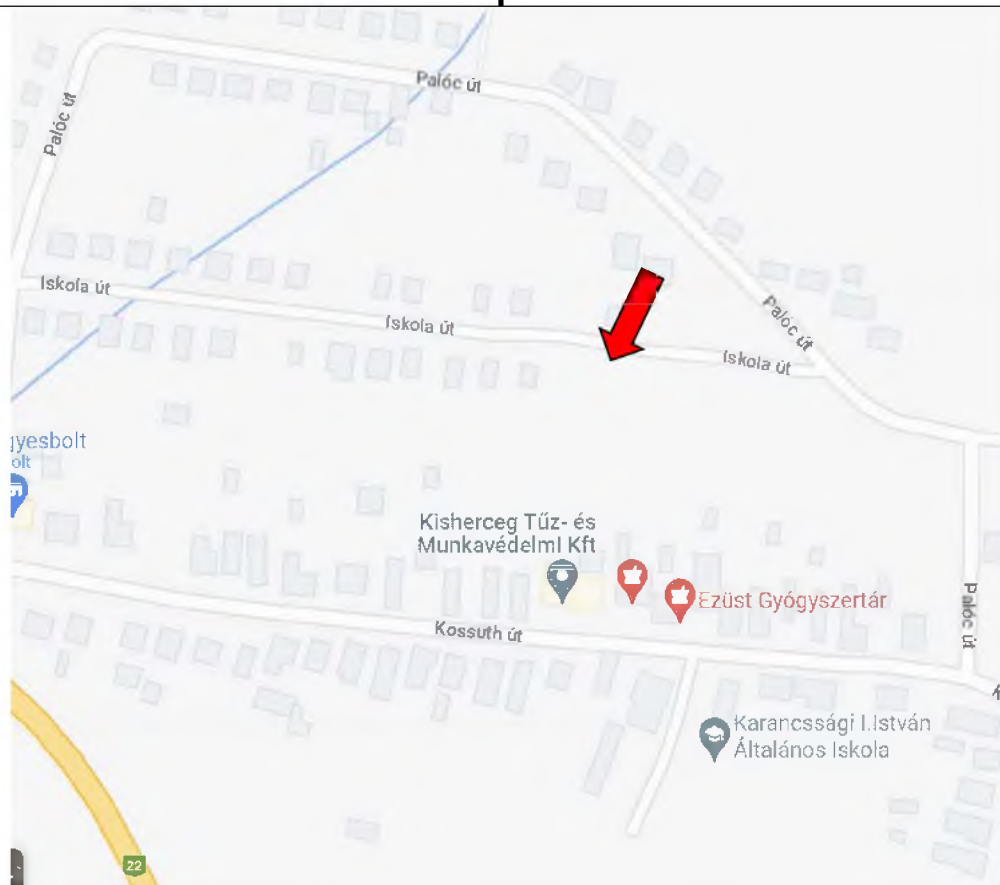


### Település térkép

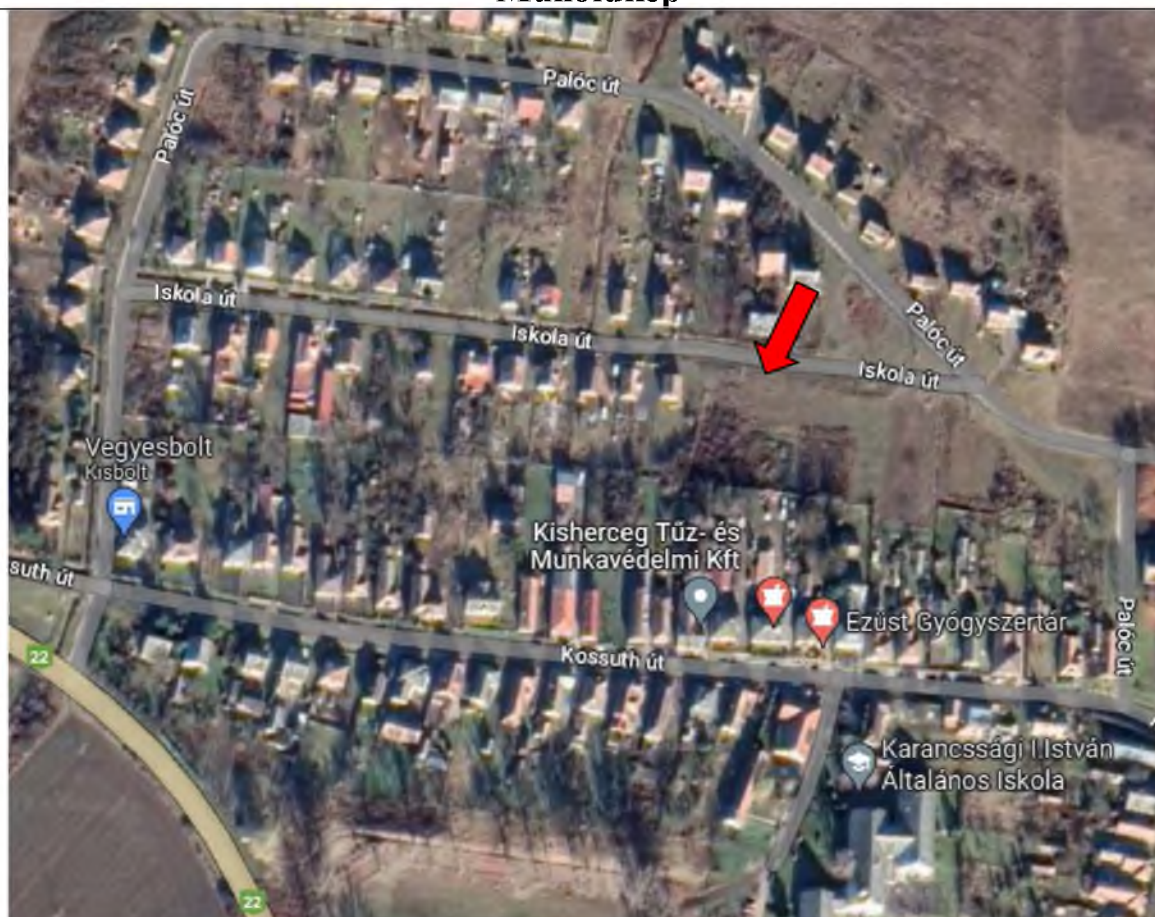


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 34.</b> |
| Hrsz          | <b>57</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 34.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09 | HRSZ.:          | 57 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |                           |
|----|---------------------------|
| 4. | jobb oldali telekszomszéd |
|----|---------------------------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|



|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 34.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09      | HRSZ.: | 57 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|



Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingatlan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 36. |
| Hrsz:          | 58                            |



2023.03.16

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>16</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....  | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |



## 1. Ingyen összeállított értékelési lapja

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve: | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingyen címe:  | 3163 Karancsság Iskola út 36.              |
| Természetben: | 3163 Karancsság Iskola út 36.              |
| Hrsz:         | 58                                         |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| ingyen típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|----------------|----------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa:                                                                  |
| Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.09           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.16           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.12 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összeállított eredménye:

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték |               |
| Fő módszer                                            | 800 000 ,- Ft |
| Hozam alapú érték                                     |               |
| Nem alkalmazott                                       | - ,- Ft       |
| Költség alapú érték                                   |               |
| Nem alkalmazott                                       | - ,- Ft       |
| Összeállított érték:                                  | 800 000 ,- Ft |

### azaz Nyolcszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelte vevő és egy érdekelte eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

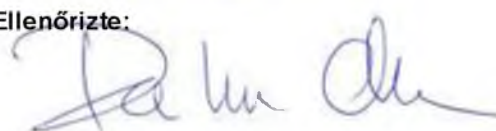
Budapest, 2023.03.16

Készítette:



Bors Gábor  
ingyen értékelő

Ellenőrizte:



Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 36. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 36.** (HRSZ: 58) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.09-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELES már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:



## **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 36. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 58         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati és Keleti irányban is beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

A terület egy része gondozatlan, az elburjánzott cserjék miatt korrekciót használtunk a telek értékének meghatározásánál.



A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

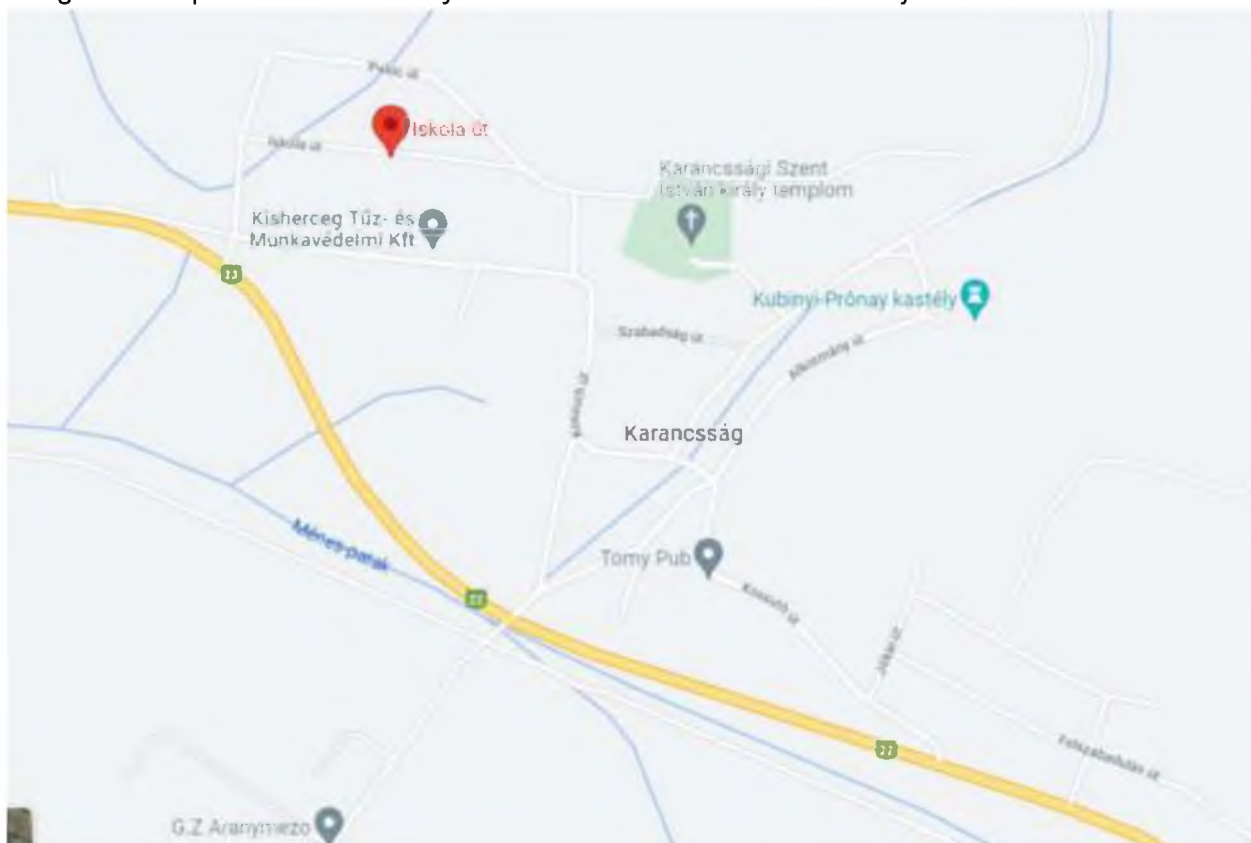
#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:







## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

## 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.



| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálberek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálberek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltébb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakás piacon.

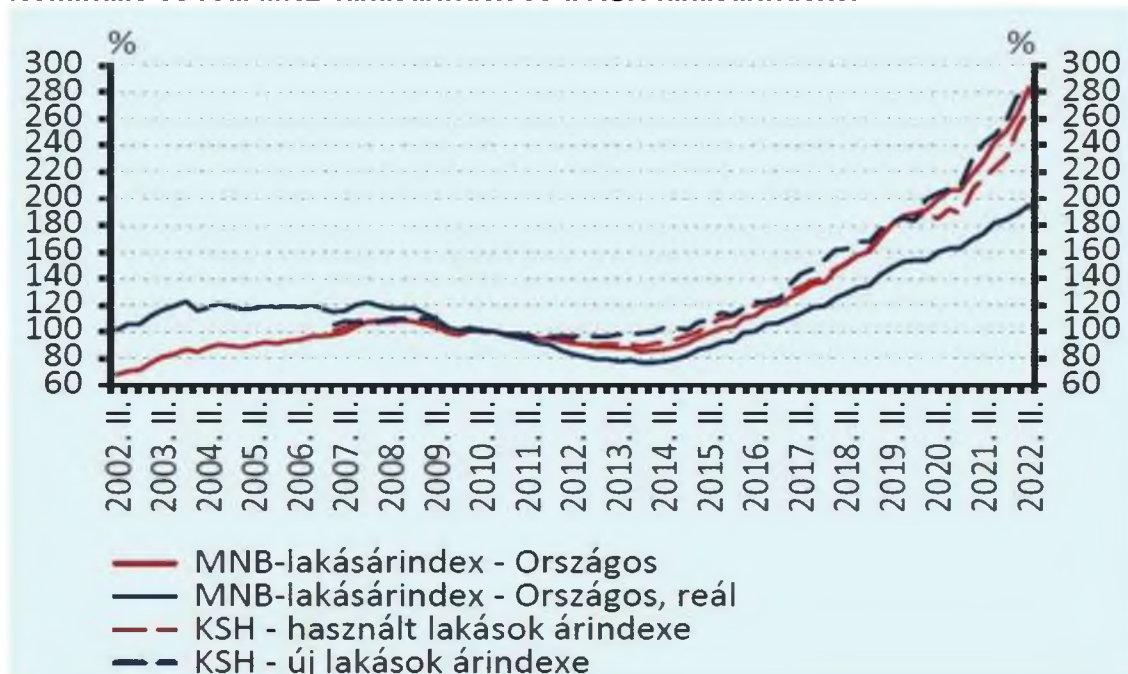
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

#### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

#### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemezesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-johe-e-jelentosebb-areses>

## **9. Az értékelés módszere**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölését befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

## Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

## A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

## Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

#### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..

### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                   | Össze-hasonlító - 1           | Össze-hasonlító - 2                   | Össze-hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 36. | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc          |
| Környezete:                                                       | lakó                          | lakó                          | lakó                                  | lakó                |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület           | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                       | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)            |
| Adat forrása:                                                     |                               | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com        |
| Adat azonosítója:                                                 |                               | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                               |                               |                                       |                     |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                               | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000           |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                           | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                               | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389               |
| tulajdonár. viszonya/típusa                                       |                               | kínálat                       | kínálat                               | kínálat             |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                               | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március       |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                               | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                               | 1 080                         | 939                                   | 1 250               |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                               |                                       |                     |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb           | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95   |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>            | 2000<br>1,06                  | 1438<br>1,03                          | 1332<br>1,02        |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                       | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00    |
| beépíthetőség                                                     | 30%                           | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | szegregátum temető közelében  | kedvezőbb<br>0,90             | kedvezőbb<br>0,90                     | kedvezőbb<br>0,90   |
| forma, alak, oszthatóság, egyéb                                   | közbenső telek szabályos      | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen            | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,90                     | hasonló<br>1,00     |
| telek állapota                                                    | elhanyagolt gázos, cserjés    | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| bontandó épület                                                   | nincs                         | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                               | 931                           | 826                                   | 1 031               |
| Összes korrekció:                                                 |                               | -14%                          | -12%                                  | -18%                |
| SÚLYOZÁS                                                          |                               | 34%                           | 33%                                   | 33%                 |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                           |                               |                                       |                     |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 929                           |                               |                                       |                     |
| becsült érték (Ft)                                                | 831 662                       |                               |                                       |                     |
| <b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>                               | <b>800 000</b>                |                               |                                       |                     |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.



## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,8 MFt | súly: | 100% | 0,8 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =**

**0,8 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 36.

58 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.16 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 800 000 ,- Ft-ban, azaz

**Nyolcszázezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/8333/2023  
2023.03.08

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 58 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 36.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 895        | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                               |  |             |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                         |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.08 11:05:09

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 58

Megrendelés szám: 7/226/2023

Méretarány: 1 : 1000

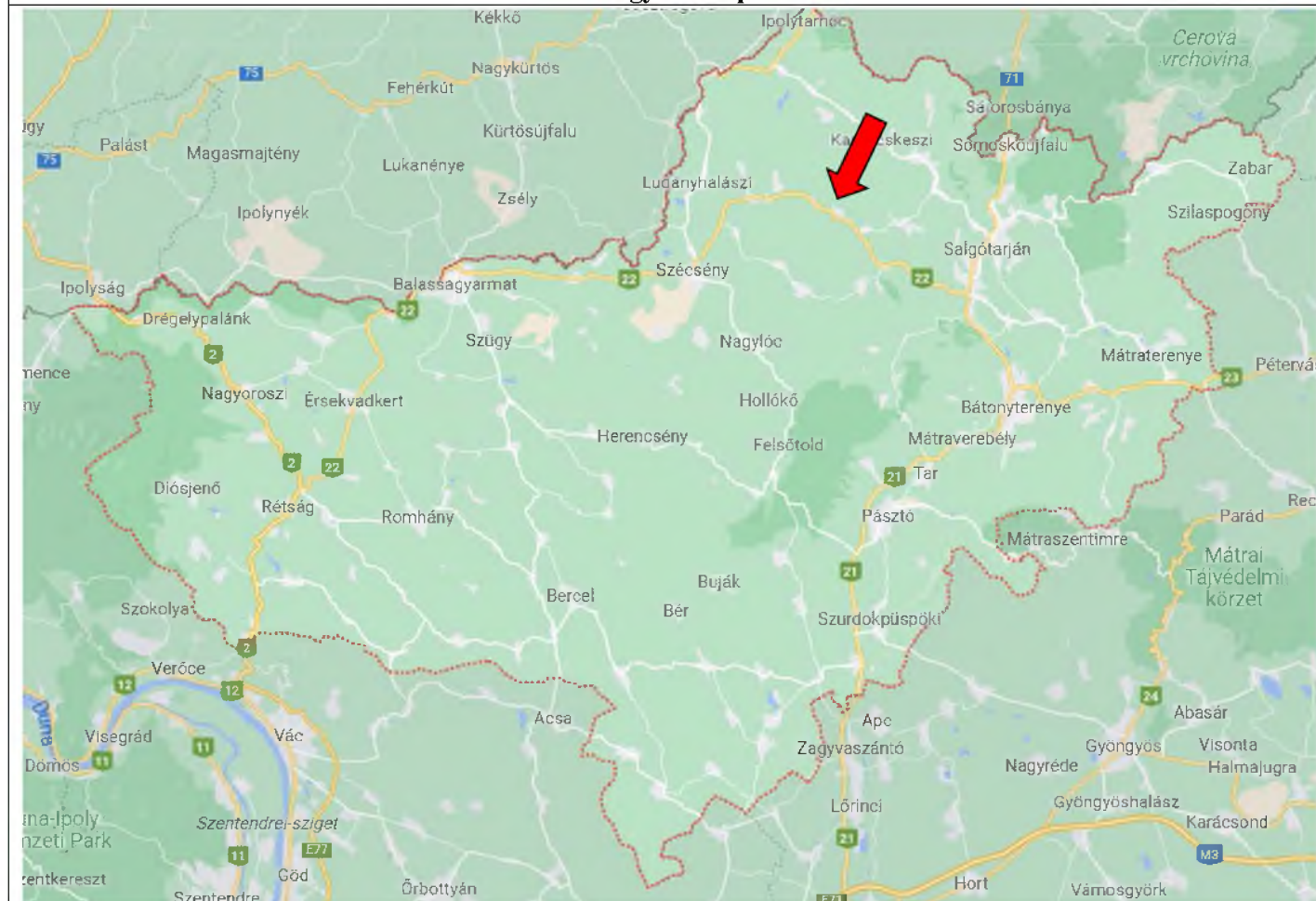
Térrajzsám: 21404130002023



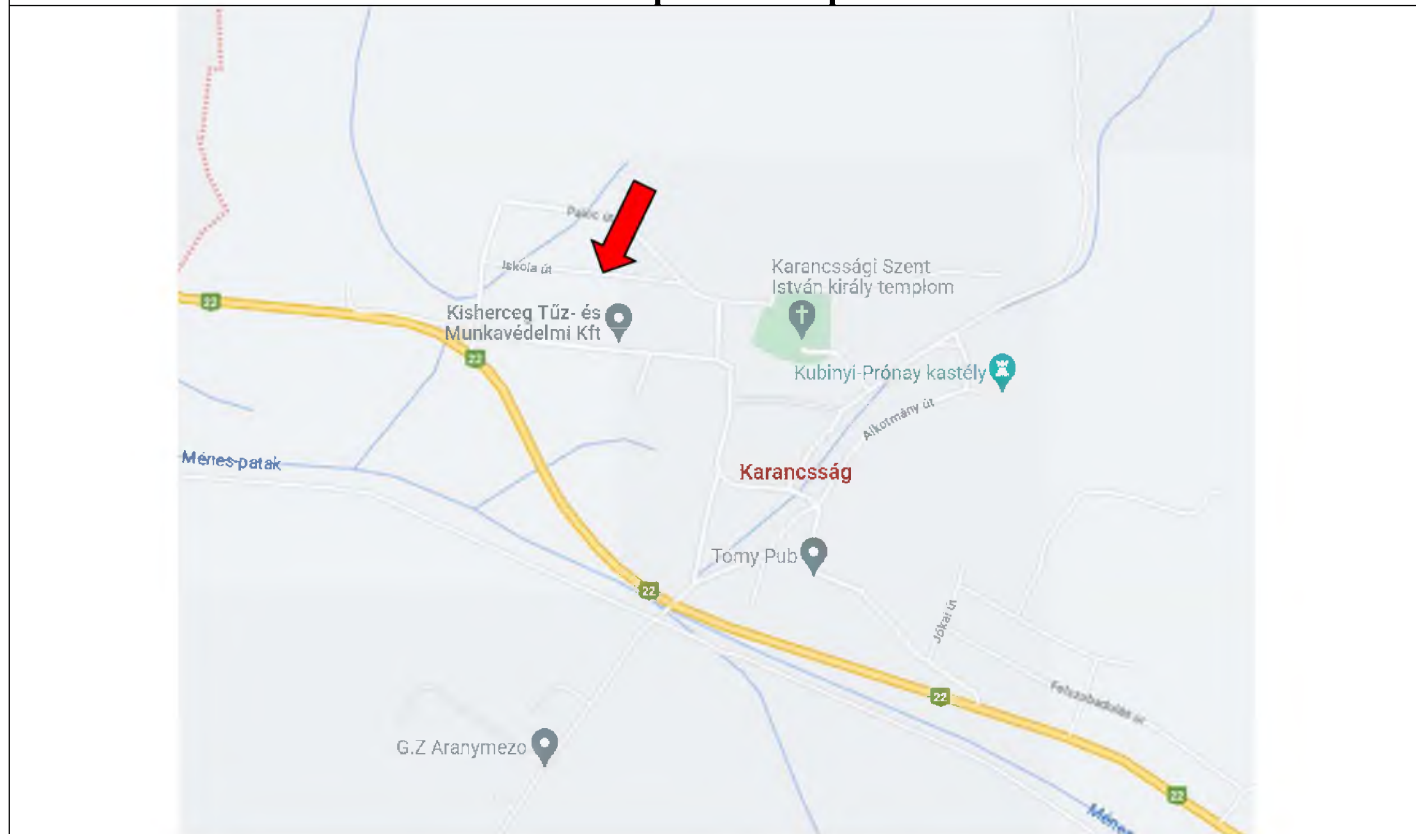
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 36.</b> |
| Hrsz          | <b>58</b>                             |

### Megye térkép



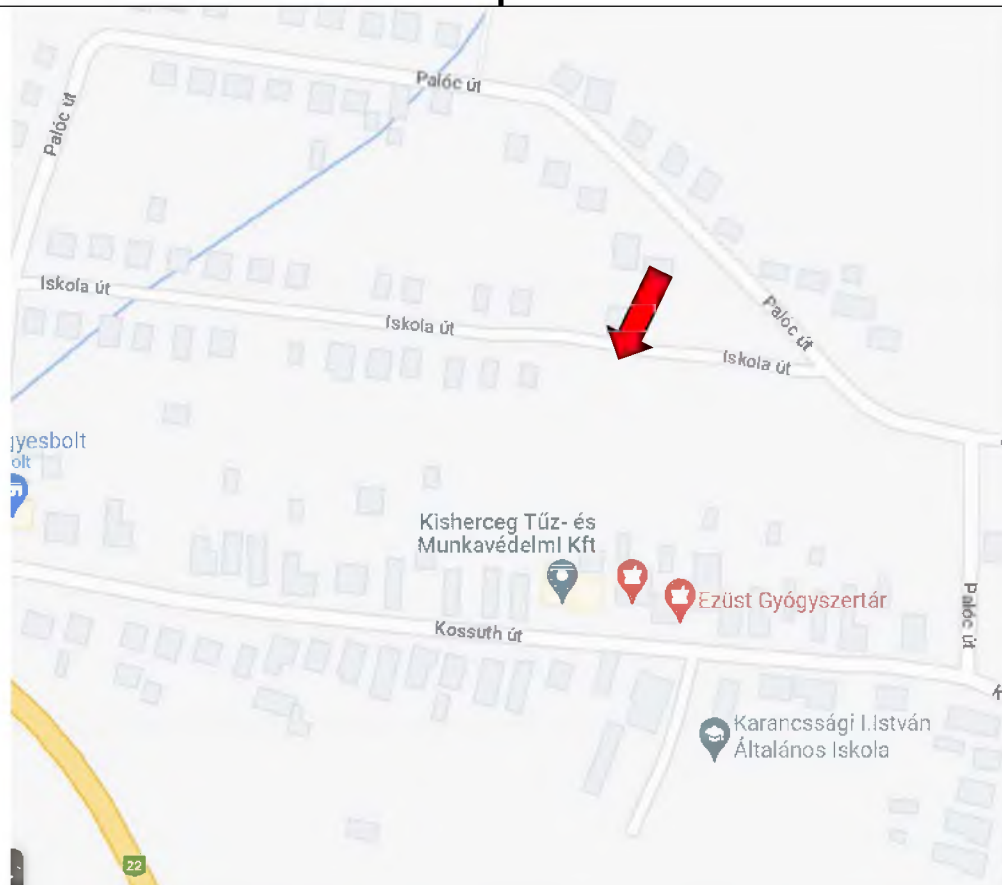
### Település térkép



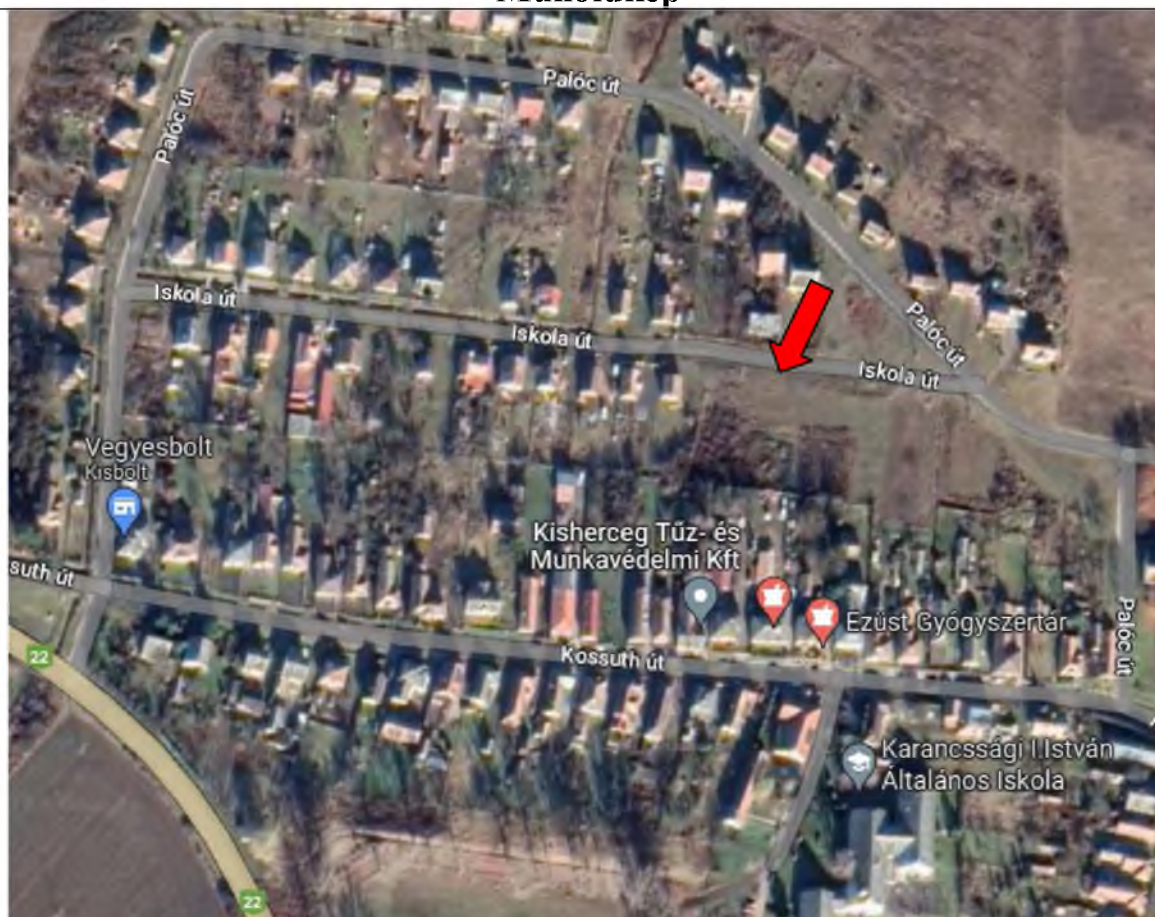


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 36.</b> |
| Hrsz          | <b>58</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 36.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09 | HRSZ.:          | 58 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |                           |
|----|---------------------------|
| 4. | jobb oldali telekszomszéd |
|----|---------------------------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|



|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 36.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.09      | HRSZ.: | 58 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|



Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingtalan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 40. |
| Hrsz:          | 60                            |



2023.03.22

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>15</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....   | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |

## 1. Ingyenösszesített értékelési lapja

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve: | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingyen címe:  | 3163 Karancsság Iskola út 40.              |
| Természetben: | 3163 Karancsság Iskola út 40.              |
| Hrsz:         | 60                                         |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| ingyen típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|----------------|----------------------------|

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.17           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.22           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.18 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összesített eredménye:

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b> |                     |
| Fő módszer                                                   | 900 000,- Ft        |
| <b>Hozam alapú érték</b>                                     |                     |
| Nem alkalmazott                                              | -,- Ft              |
| <b>Költség alapú érték</b>                                   |                     |
| Nem alkalmazott                                              | -,- Ft              |
| <b>Összesített érték:</b>                                    | <b>900 000,- Ft</b> |

### azaz Kilencszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyon tárgy egy érdekelte vevő és egy érdekelte eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.22

Készítette:

  
Bors Gábor  
ingyen értékelő

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
Ellenőrizte: 10701207-46711207-51100005

  
Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető



## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 40. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek találhatók, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házsám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 40.** (HRSZ: 60) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.17-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

## **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.



## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 40. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 60         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek találhatók, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati és Keleti irányban is beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m. A terület átlagosan karbantartott.



A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

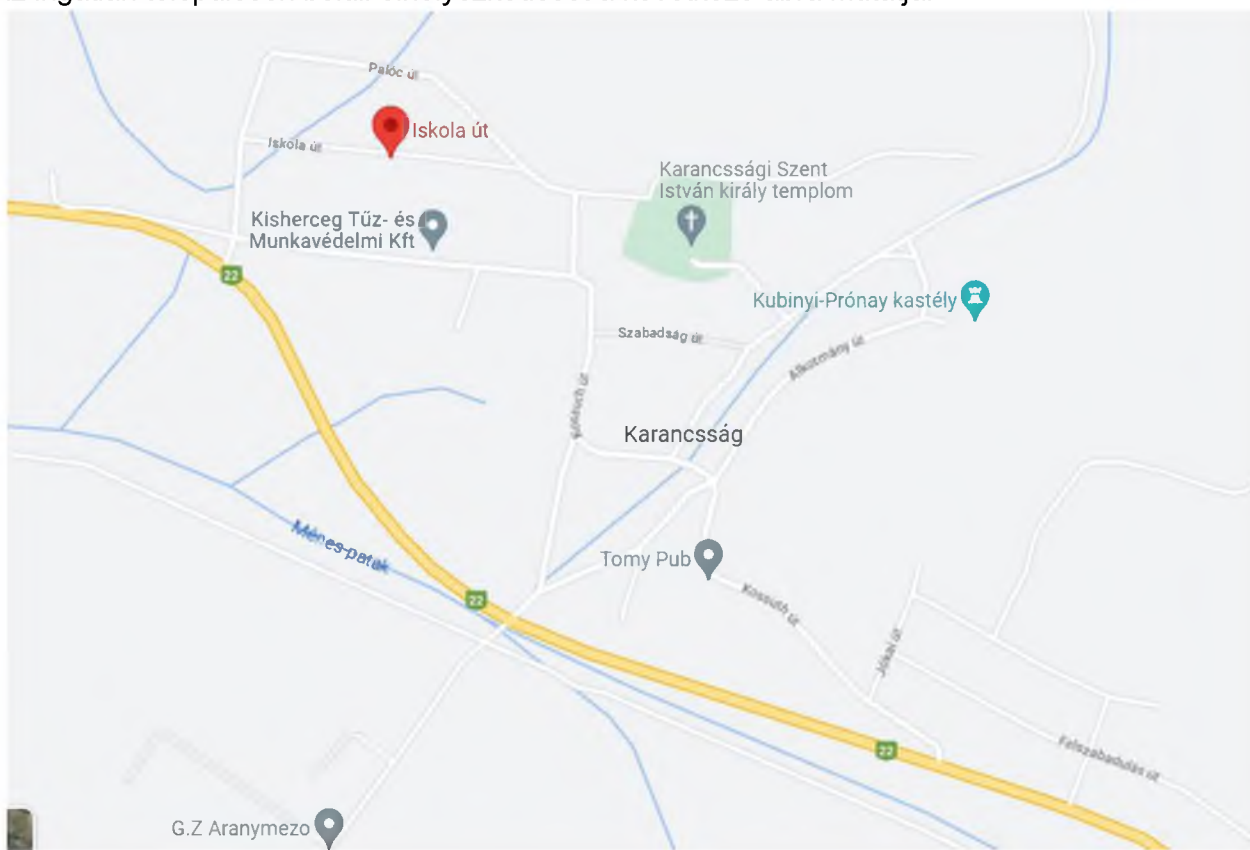
#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:







## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

### 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.



| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálberek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálberek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

#### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltebb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

#### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakáspiacon.

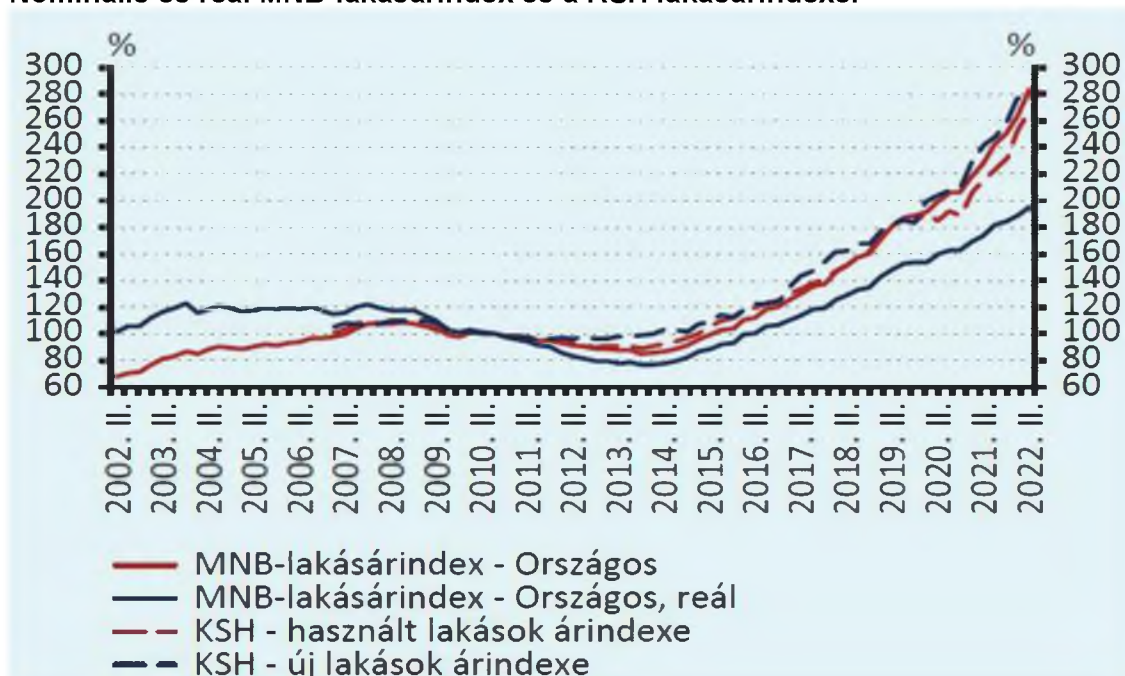
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

#### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

#### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemlzesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-iohet-e-jelentosebb-areses>

## 9. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci

értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülésére tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

#### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a

---

vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..



### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                   | Össze-<br>hasonlító - 1       | Össze-<br>hasonlító - 2               | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 40. | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc              |
| Környezete:                                                       | lakó                          | lakó                          | lakó                                  | lakó                    |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület           | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület     |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                       | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)                |
| Adat forrása:                                                     |                               | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                                                 |                               | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                    |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                               |                               |                                       |                         |
| kinálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                               | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000               |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                           | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332                   |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                               | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389                   |
| tulajdonátr. viszonya/típusa                                      |                               | kinálat                       | kinálat                               | kinálat                 |
| kinálat/adásvétel időpontja                                       |                               | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március           |
| kinálat/adásvétel miatti korrekció                                |                               | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                    |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                               | 1 080                         | 939                                   | 1 250                   |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                               |                                       |                         |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb           | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95       |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>            | 2000<br>1,06                  | 1438<br>1,03                          | 1332<br>1,02            |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                       | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00        |
| beépíthetőség                                                     | 30%                           | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00         |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | település szegregátuma        | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95       |
| forma, alak, oszthatóság, egyéb                                   | közbenső telek szabályos      | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00         |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen            | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,90                     | hasonló<br>1,00         |
| telek állapota                                                    | átlagos állapotú              | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00         |
| bontandó épület                                                   | nincs                         | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00         |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                               | 1 039                         | 920                                   | 1 156                   |
| Összes korrekció:                                                 |                               | -4%                           | -2%                                   | -8%                     |
| SÚLYOZÁS                                                          |                               | 34%                           | 33%                                   | 33%                     |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                           |                               |                                       |                         |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 1 038                         |                               |                                       |                         |
| becsült érték (Ft)                                                | 929 172                       |                               |                                       |                         |
| <b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>                               | <b>900 000</b>                |                               |                                       |                         |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.

## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a Piaci Értékelés módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,9 MFt | súly: | 100% | 0,9 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 0,9 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 40.

60 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.22 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 900 000 ,- Ft-ban, azaz

**Kilencszázezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/9133/2023  
2023.03.14

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 60 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 40.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 895        | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                             |  |             |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                       |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivaltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.14 10:24:49

Megrendelés szám: 7/242/2023

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 60

Térrajzsám: 21425070002023

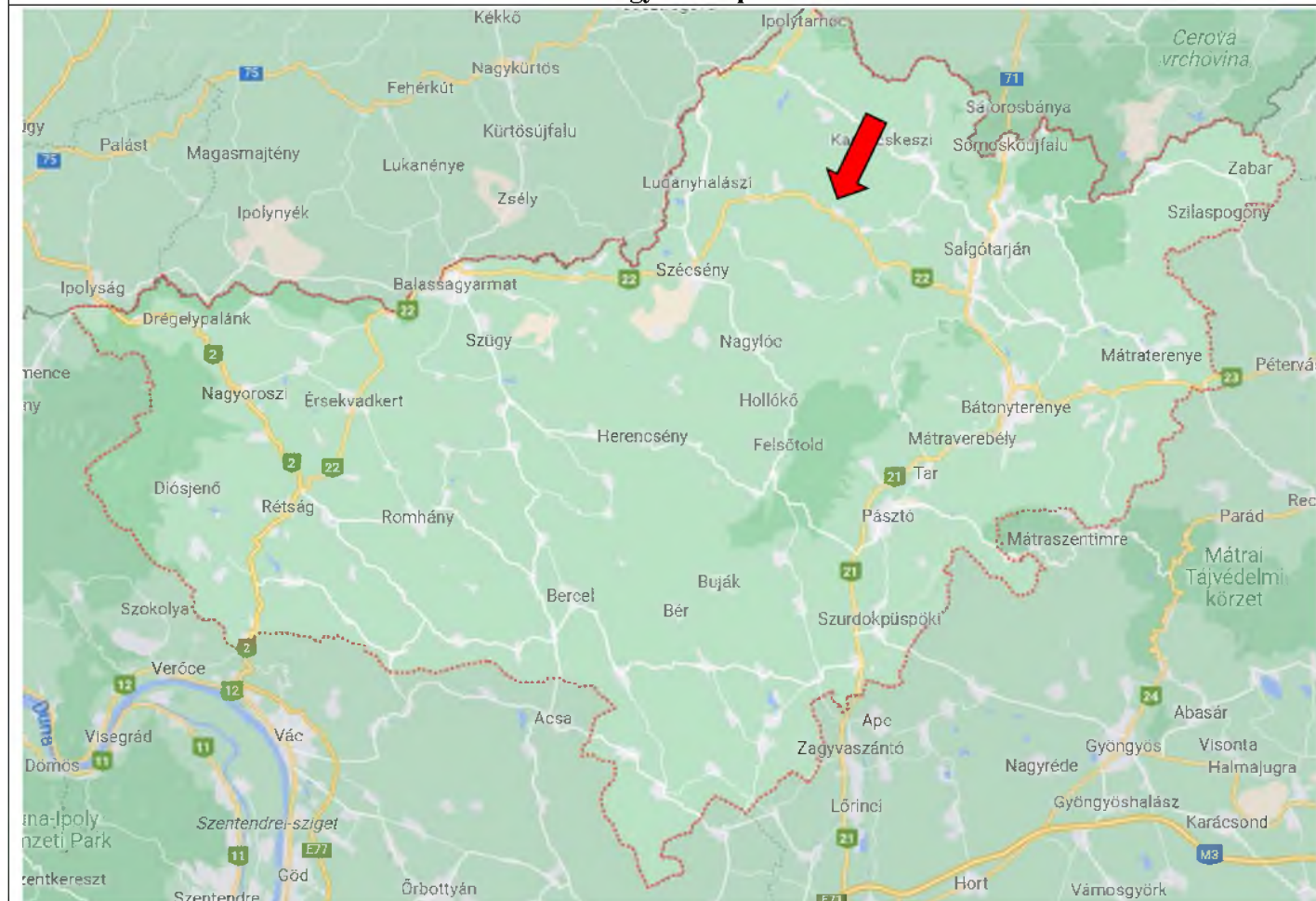
Méretarány: 1 : 1000



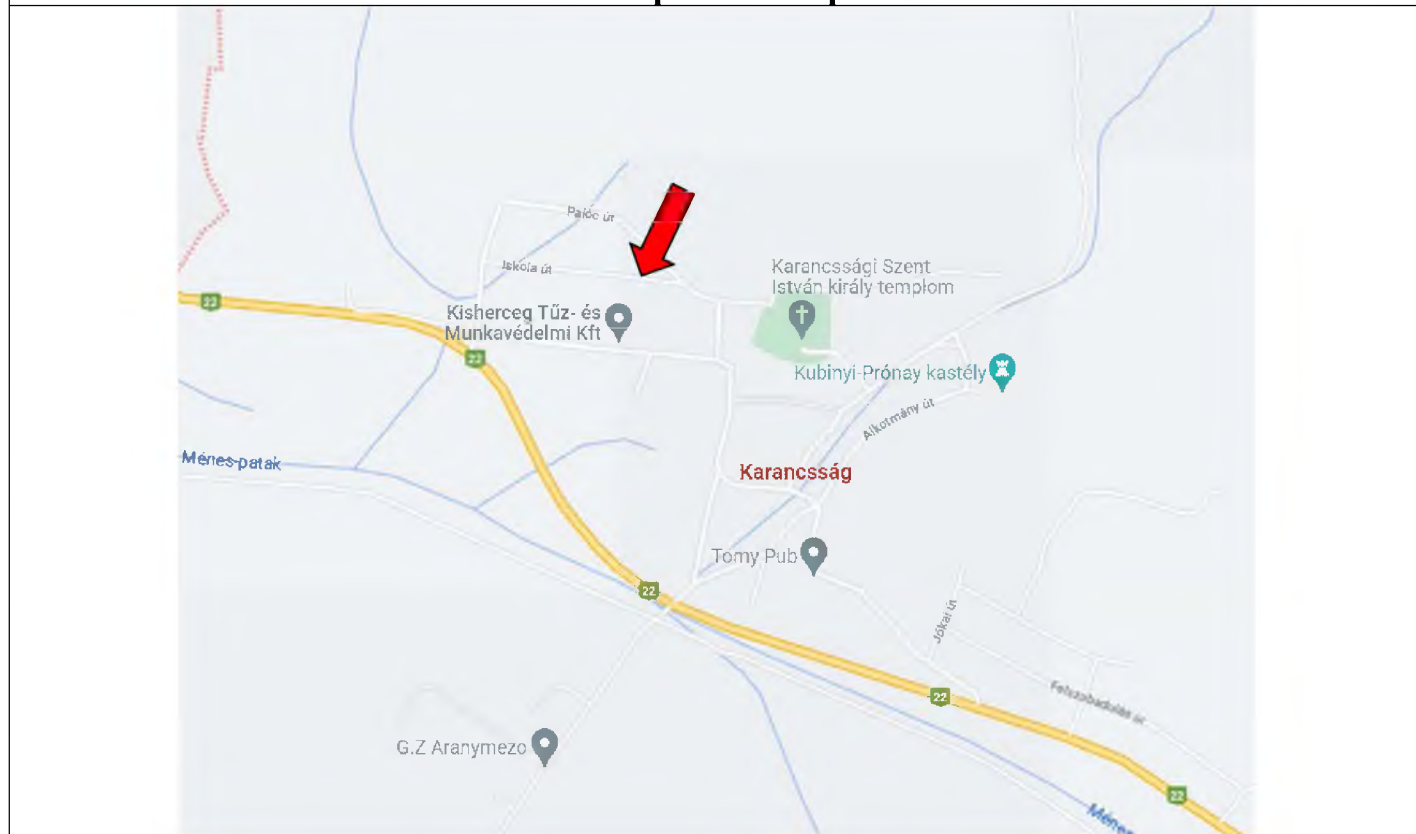
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 40.</b> |
| Hrsz          | <b>60</b>                             |

### Megye térkép



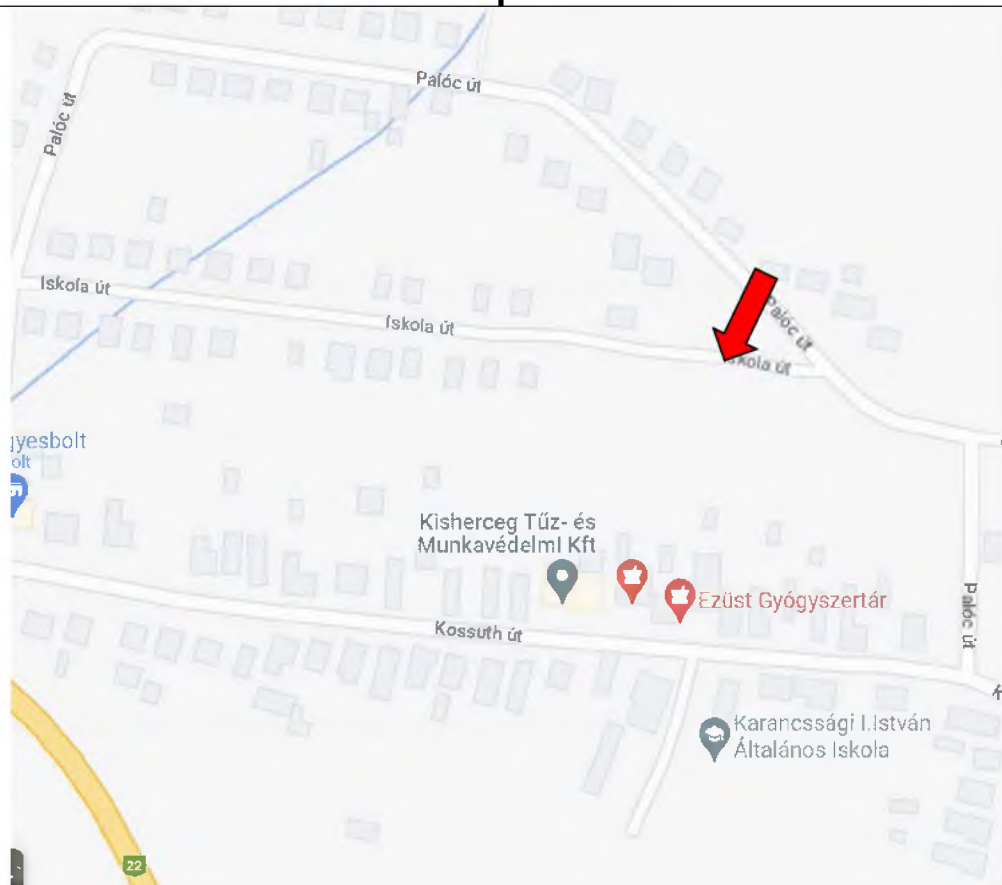
### Település térkép





|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 40.</b> |
| Hrsz          | <b>60</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 40.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.17 | HRSZ.:          | 60 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |           |
|----|-----------|
| 4. | Környezet |
|----|-----------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|



|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 40.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.17      | HRSZ.: | 60 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|



Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingtalan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 42. |
| Hrsz:          | 61                            |



2023.03.22

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)





## TARTALOMJEGYZÉK

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Összegzés.....                                                 | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Előzmény .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Szakértői szemle.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....              | 9         |
| <b>6.</b>  | <b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                   | <b>10</b> |
| 6.1.       | A telek jellemzése.....                                        | 10        |
| 6.2.       | Épület(ek) általános jellemzői.....                            | 13        |
| 6.3.       | Terület kimutatás .....                                        | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hasznosítás.....</b>                                        | <b>13</b> |
| 7.1.       | Értékbefolyásoló tényezők.....                                 | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Az értékelés módszere .....</b>                             | <b>15</b> |
| 9.1.       | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....   | 16        |
| 9.1.1.     | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>19</i> |
| 9.2.       | Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....         | 19        |
| <b>10.</b> | <b>Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Záradék.....</b>                                            | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>Mellékletek.....</b>                                        | <b>22</b> |

## 1. Ingyenösszesített értékelési lapja

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve: | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingyen címe:  | 3163 Karancsság Iskola út 42.              |
| Természetben: | 3163 Karancsság Iskola út 42.              |
| Hrsz:         | 61                                         |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Ingyen típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|----------------|----------------------------|

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 895 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>   |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.17           |
| Értékelés hatánapja:    | 2023.03.22           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.18 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összesített eredménye:

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b> |                     |
| Fő módszer                                                   | 900 000,- Ft        |
| <b>Hozam alapú érték</b>                                     |                     |
| Nem alkalmazott                                              | -,- Ft              |
| <b>Költség alapú érték</b>                                   |                     |
| Nem alkalmazott                                              | -,- Ft              |
| <b>Összesített érték:</b>                                    | <b>900 000,- Ft</b> |

### azaz Kilencszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.22

Készítette:

  
Bors Gábor  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

  
Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/c  
Adószám: 13300950-2-41  
CIB 10701207-46711207-5110005

## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola úton található, természetben az Iskola út 42. szám alatt. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek találhatók, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, szabályos négyzet alakú közbenső telek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házsám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 42.** (HRSZ: 61) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.17-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonost, Karancsság Község Önkormányzatát a jegyző úr képviselte.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható

pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.



Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

## **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 42. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 61         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 895 m <sup>2</sup>         |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

|                                                                                                                                                   |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Jogállás:                                                                                                                                         | Vezetékjog                  |
| VMM-473/2012 engedély számú (20934) Karancsság 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a<br>vázrajz szerinti 31 m <sup>2</sup> terület nagyságra. |                             |
| Jogosult neve:                                                                                                                                    | MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivaltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                       | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|                                       | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
| Település leírása:                    | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:    | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                           | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek találhatók, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Megközelíthetősége:                   | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                       | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                       | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 895 m<sup>2</sup> térmértékű, sík felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabályos négyzet alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, közbenső telek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati és Keleti irányban is beépítetlen telkek találhatóak. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m. A terület átlagosan karbantartott.



A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható. Az elektromos áram is a telek előtt elhalad, viszont ezt az E-közmű térkép nem jelöli.

#### Közművek:

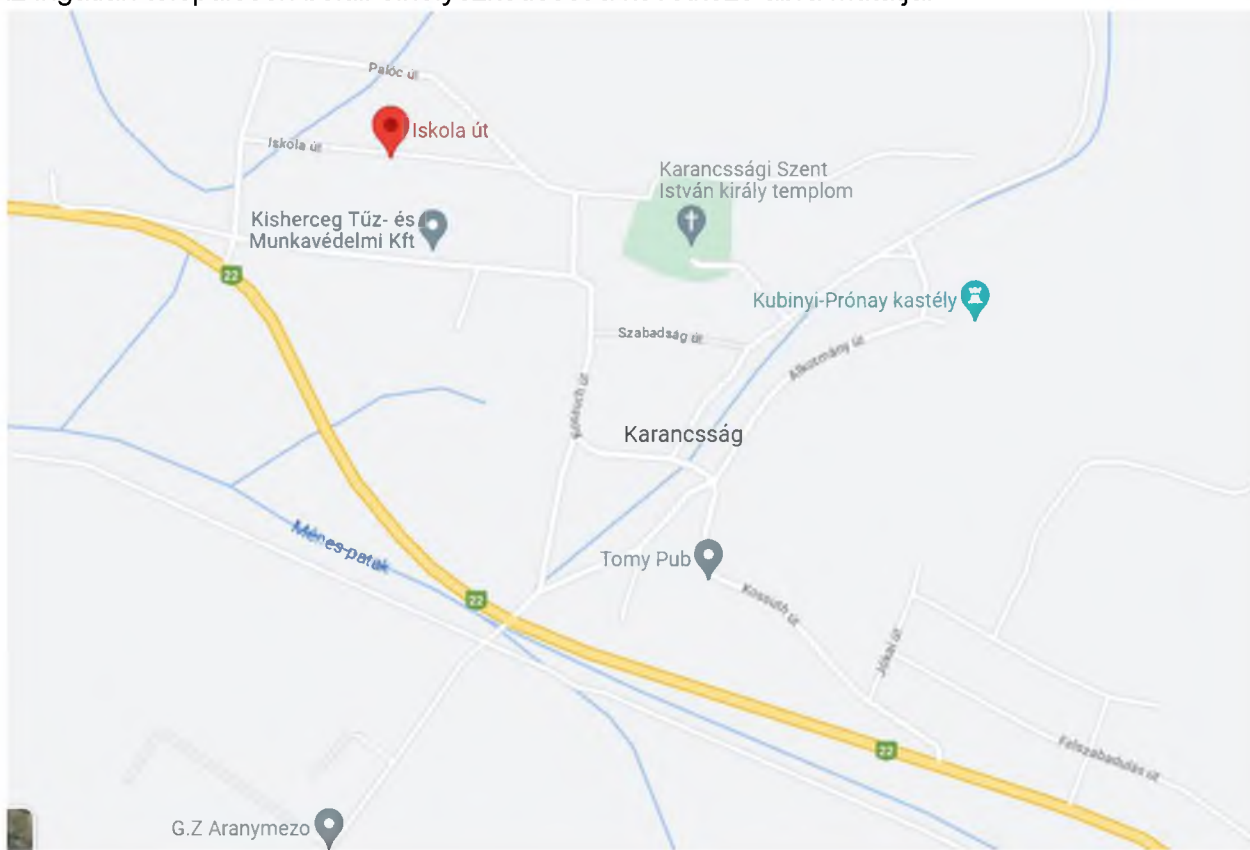
|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.





Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:





## 6.2. Épület(ek) általános jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nem fellelhető.

## 6.3. Terület kimutatás

## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

### 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingyatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálberek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálberek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

#### Hitelpiac

A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltebb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

#### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakáspiacon.

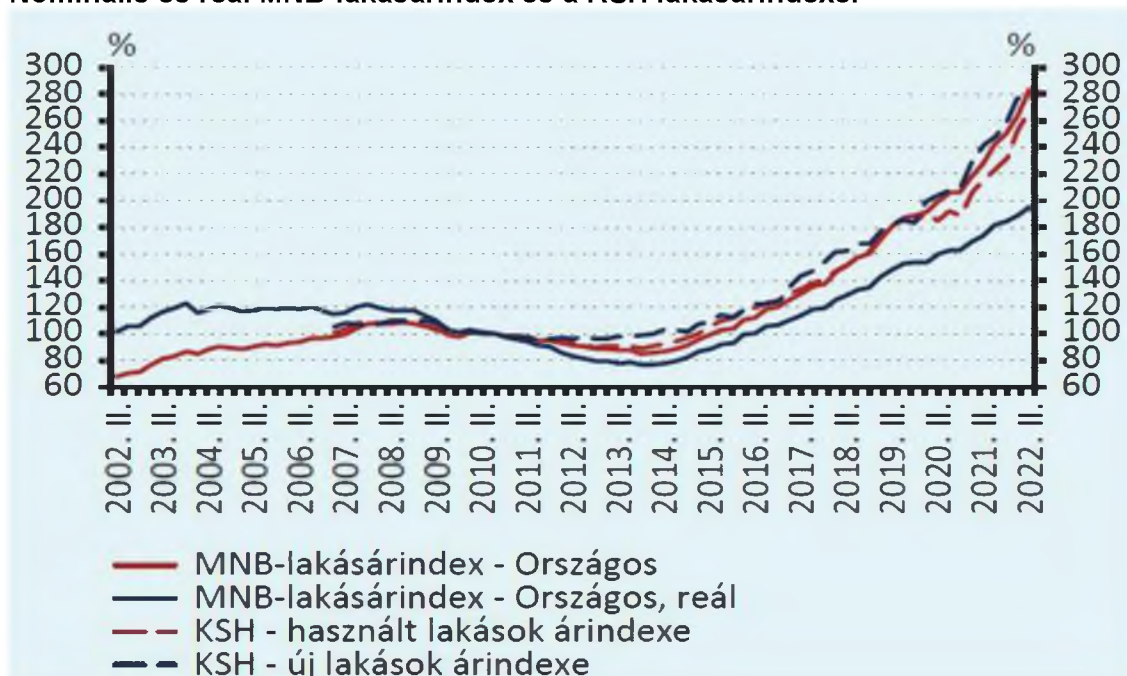
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítené, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemlzesek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-iohet-e-jelentosebb-areses>

## 9. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci



értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

#### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.



*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a

---

vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..

### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                   | Össze-hasonlító - 1           | Össze-hasonlító - 2                   | Össze-hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 42. | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc          |
| Környezete:                                                       | lakó                          | lakó                          | lakó                                  | lakó                |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület           | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                       | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)            |
| Adat forrása:                                                     |                               | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com        |
| Adat azonosítója:                                                 |                               | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                               |                               |                                       |                     |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                               | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000           |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 895                           | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                               | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389               |
| tulajdonátr. viszonya/típusa                                      |                               | kínálat                       | kínálat                               | kínálat             |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                               | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március       |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                               | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                               | 1 080                         | 939                                   | 1 250               |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                               |                                       |                     |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb           | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95   |
| terület                                                           | 895 m <sup>2</sup>            | 2000<br>1,06                  | 1438<br>1,03                          | 1332<br>1,02        |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                       | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00    |
| beépíthetőség                                                     | 30%                           | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | település szegregátuma        | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| vezetékjog                                                        | van                           | kedvezőbb<br>0,98             | kedvezőbb<br>0,98                     | kedvezőbb<br>0,98   |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen            | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,90                     | hasonló<br>1,00     |
| telek állapota                                                    | átlagos állapotú              | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| bontandó épület                                                   | nincs                         | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                               | 1 017                         | 902                                   | 1 131               |
| Összes korrekció:                                                 |                               | -6%                           | -4%                                   | -10%                |
| SÚLYOZÁS                                                          |                               | 34%                           | 33%                                   | 33%                 |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 895                           |                               |                                       |                     |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 1 016                         |                               |                                       |                     |
| becsült érték (Ft)                                                | 909 670                       |                               |                                       |                     |
| <b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>                               | <b>900 000</b>                |                               |                                       |                     |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.

## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 0,9 MFt | súly: | 100% | 0,9 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 0,9 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 42.

61 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.22 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 900 000 ,- Ft-ban, azaz

**Kilencszázezer**  
Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*



## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/9134/2023  
2023.03.14

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 61 helyrajzi szám

|                                                                              |           |                  |                       |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 42.                                                | I R É S Z |                  |                       |                                                  |
| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o     | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
| -----                                                                        |           |                  |                       |                                                  |

|                              |   |     |      |  |
|------------------------------|---|-----|------|--|
| . Kivett beépítetlen terület | 0 | 895 | 0.00 |  |
| -----                        |   |     |      |  |

|                                                                                                                                                                                                                                           |            |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|--|--|
| 3. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11<br>jogcím: 1990. évi LXV. tv.<br>jogállás: tulajdonos<br>név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA<br>cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64<br>törzsszám: 15451268 | II R É S Z |  |  |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                     |            |  |  |  |

|                                                                                          |             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
|                                                                                          | III R É S Z |  |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41580/2012.08.08                                    |             |  |
| Vezetékjog                                                                               |             |  |
| VMM-473/2012 engedély számú (20934) Karancsság 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a |             |  |
| vázrajz szerinti 31 m2 területnagyságra.                                                 |             |  |
| jogosult:                                                                                |             |  |
| név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495                                     |             |  |
| cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.                                                 |             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivaltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

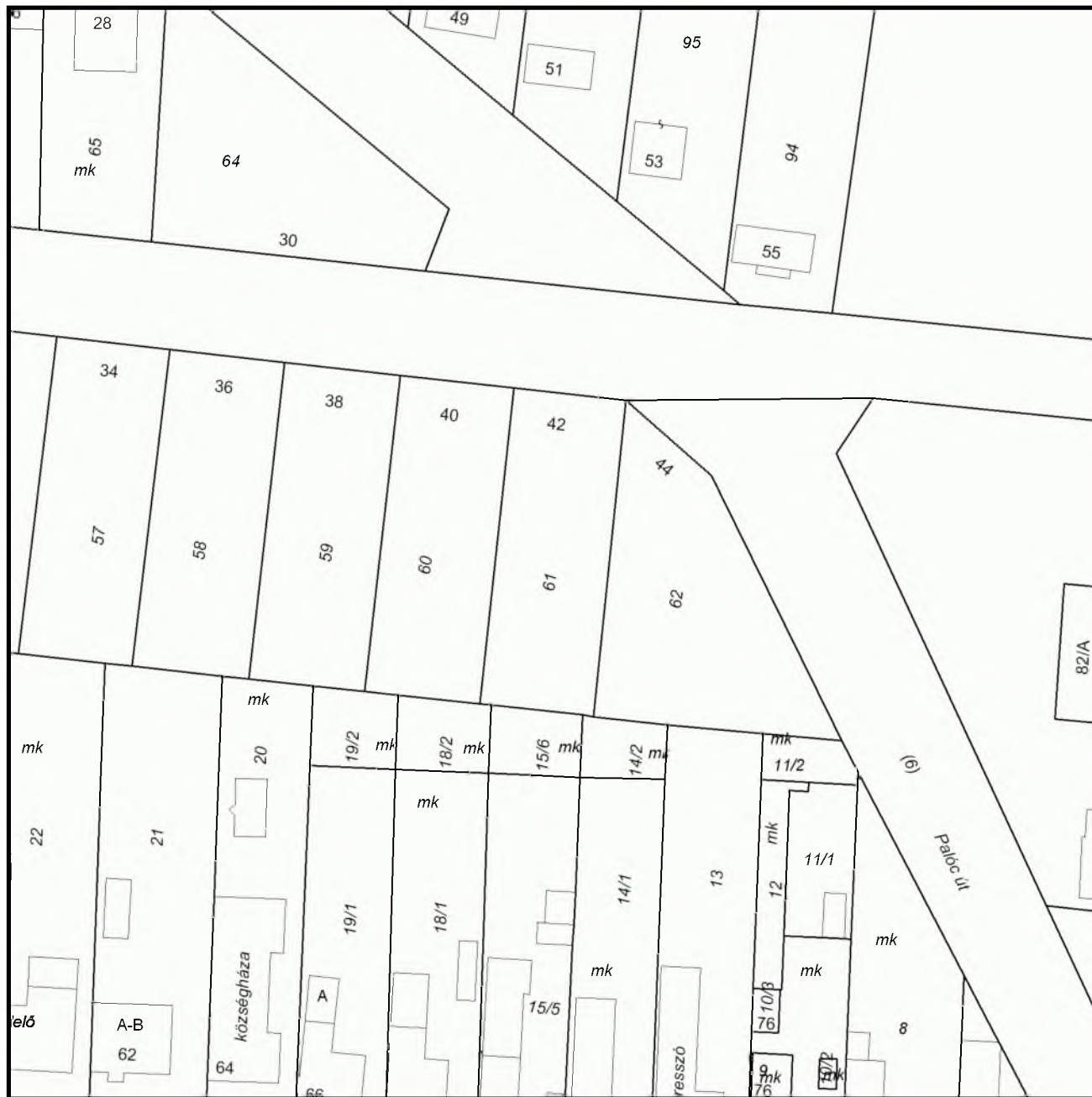
2023.03.14 10:25:14

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 61

Megrendelés szám: 7/243/2023

Méretarány: 1 : 1000

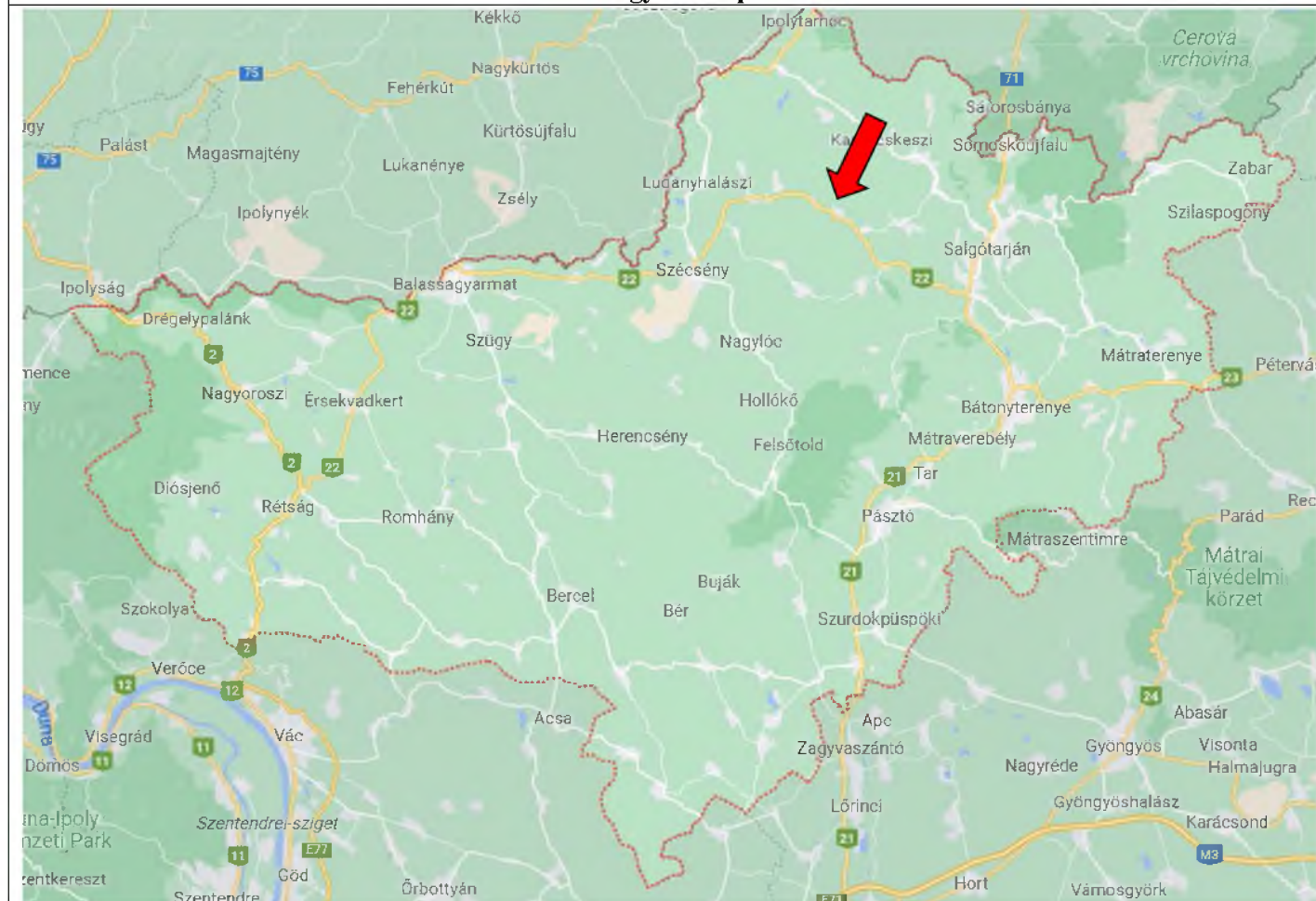
Térrajzsám: 21425080002023



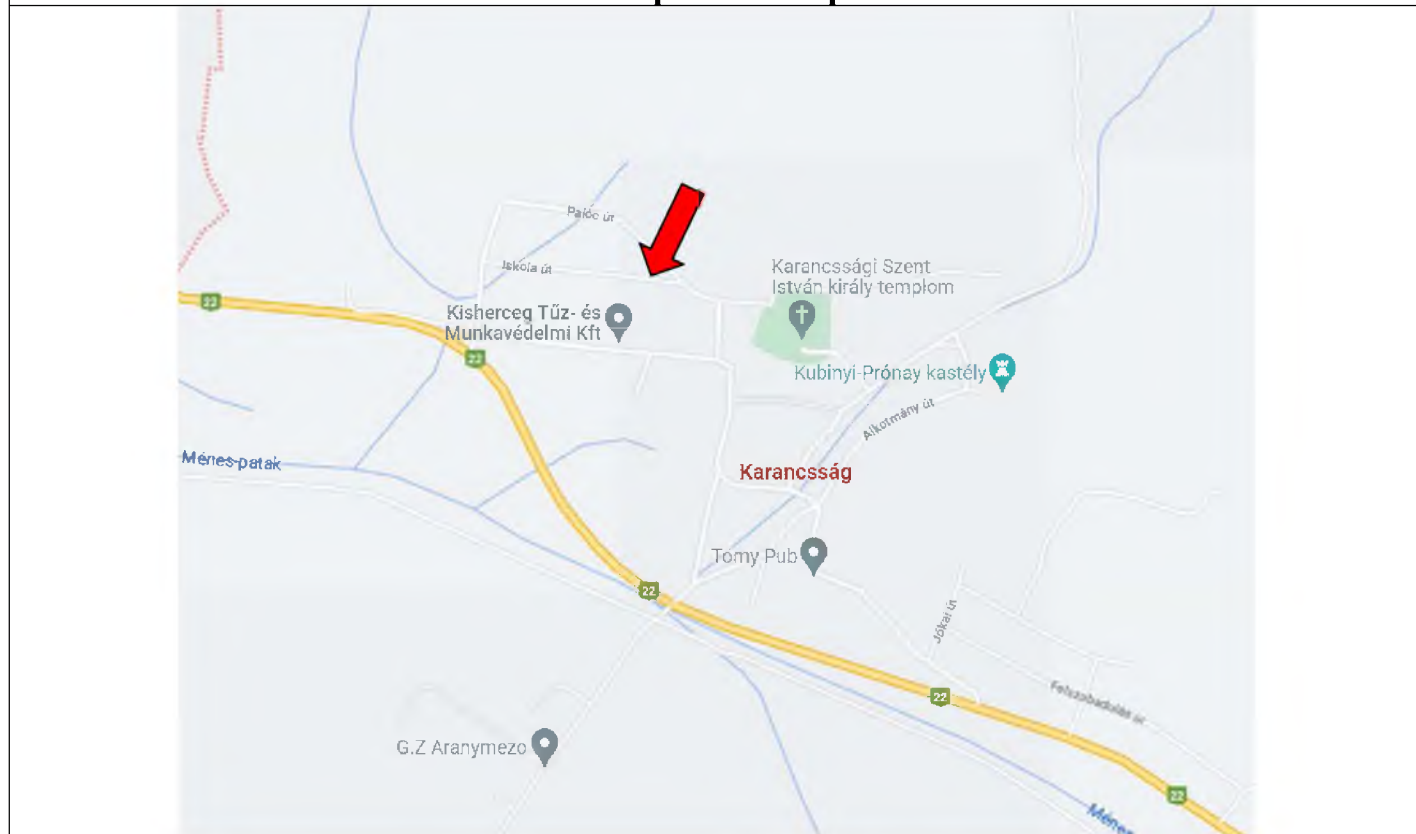
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 42.</b> |
| Hrsz          | <b>61</b>                             |

### Megye térkép



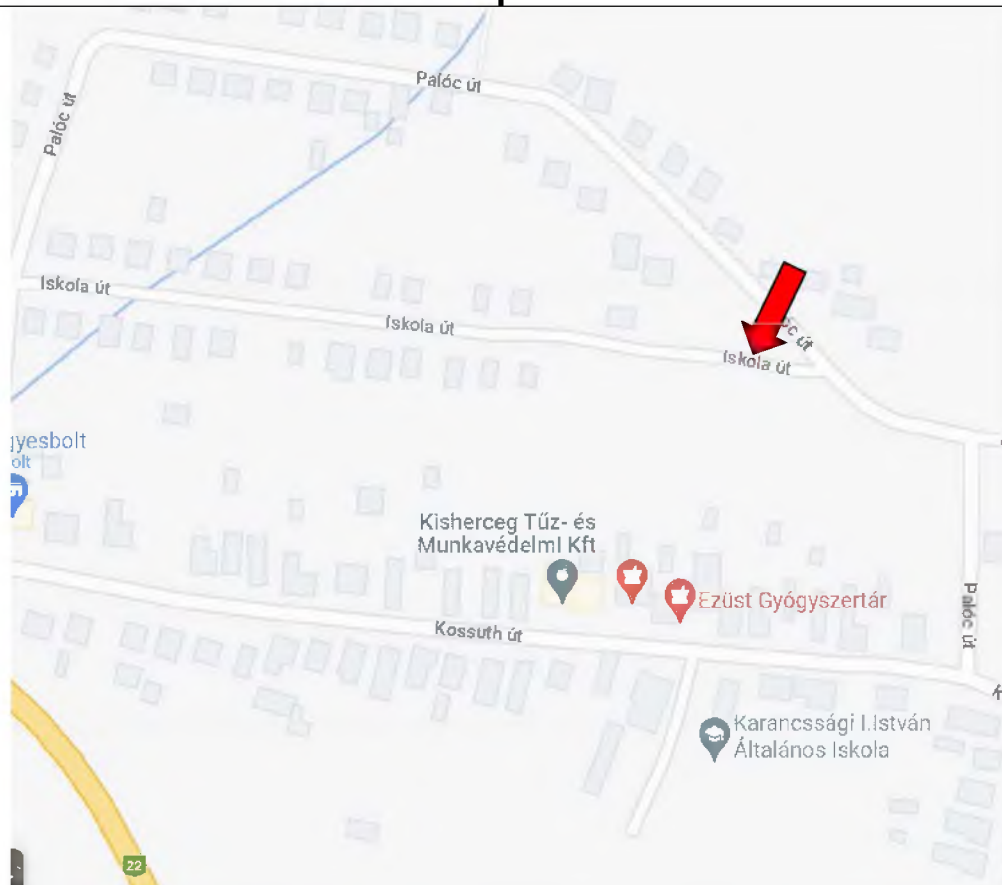
### Település térkép



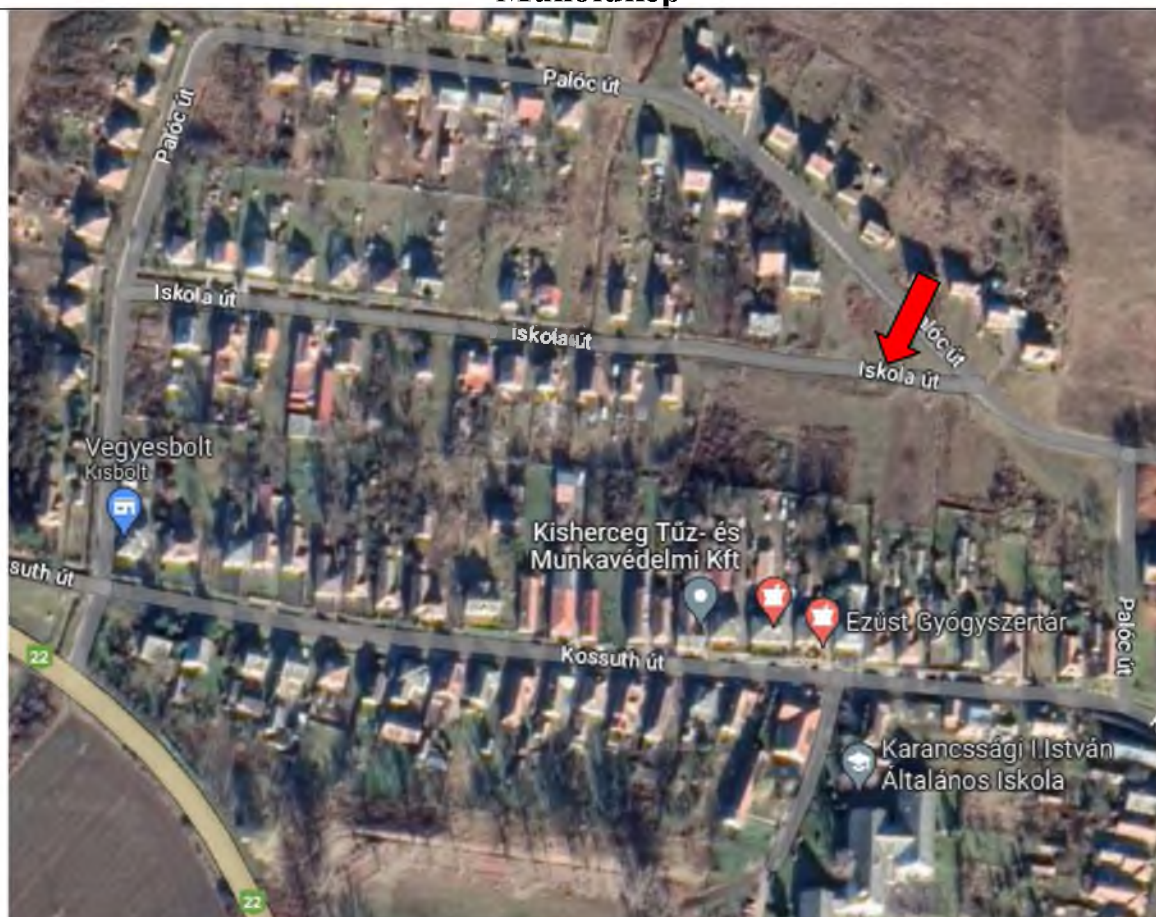


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 42.</b> |
| Hrsz          | <b>61</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 42.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.17 | HRSZ.:          | 61 |



|    |         |
|----|---------|
| 1. | Utcakép |
|----|---------|



|    |         |
|----|---------|
| 2. | Utcakép |
|----|---------|



|    |           |
|----|-----------|
| 3. | Környezet |
|----|-----------|



|    |           |
|----|-----------|
| 4. | Környezet |
|----|-----------|



|    |          |
|----|----------|
| 5. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |          |
|----|----------|
| 6. | Ingatlan |
|----|----------|

|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 42.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.17      | HRSZ.: | 61 |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 7. | csatorna az utcában |
|----|---------------------|



|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában, vezetékjog |
|----|----------------------------------------|





Magyar Máltai  
Szeretetszolgálat

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Ingatlan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 44. |
| Hrsz:          | 62                            |



2023.03.29

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ingatlan összesített értékelési lapja.....</b>                  | <b>3</b>  |
| 1.1. Összegzés.....                                                   | 4         |
| <b>2. Előzmény .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>3. Szakértői szemle.....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>5. Ingatlan nyilvántartási adatok .....</b>                        | <b>9</b>  |
| 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések.....                | 9         |
| <b>6. Az ingatlan általános jellemzői .....</b>                       | <b>10</b> |
| 6.1. A telek jellemzése.....                                          | 10        |
| <b>7. Hasznosítás.....</b>                                            | <b>13</b> |
| 7.1. Értékbefolyásoló tényezők.....                                   | 13        |
| <b>8. Ingatlanpiaci elemzés.....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>9. Az értékelés módszere .....</b>                                 | <b>15</b> |
| 9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....    | 15        |
| 9.1.1. <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel .....</i> | <i>18</i> |
| 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése .....           | 18        |
| <b>10. Az ingatlan értékelésének összesítése.....</b>                 | <b>19</b> |
| <b>11. Záradék.....</b>                                               | <b>20</b> |
| <b>12. Mellékletek.....</b>                                           | <b>21</b> |

## 1. Ingtatlan összesített értékelési lapja

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Megbízó neve:   | Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány |
| Ingtatlan címe: | 3163 Karancsság Iskola út 44.              |
| Természetben:   | 3163 Karancsság Iskola út 44.              |
| Hrsz:           | 62                                         |

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Ingtatlan típusa: | Kivett beépítetlen terület |
|-------------------|----------------------------|

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány részére. |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1         |
| Jelenlegi készülsége:      | 100%        |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Telek területe:             | 1 141 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | - m <sup>2</sup>     |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Helyszíni szemle dátuma | 2023.03.27           |
| Értékelés határnapja:   | 2023.03.29           |
| Értékelés érvényessége: | 2023.09.25 (180 nap) |

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Szakvéleményt készítette: | Bors Gábor |
| Engedély száma:           | 07028/2014 |

### Értékelés összesített eredménye:

|                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b> |                        |
| Fő módszer                                                   | 1 100 000 ,- Ft        |
| <b>Hozam alapú érték</b>                                     |                        |
| Nem alkalmazott                                              | - ,- Ft                |
| <b>Költség alapú érték</b>                                   |                        |
| Nem alkalmazott                                              | - ,- Ft                |
| <b>Összesített érték:</b>                                    | <b>1 100 000 ,- Ft</b> |

### azaz Egymillió-Százezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2023.03.29

Készítette:



Bors Gábor  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:



Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51103005



## 1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Nógrád megyében, Karancsság településen, a központtól északra eső Iskola út és Palóc út sarkán, természetben az Iskola út 44. szám alatt helyezkedik el. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma. Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon. Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.

Az ingatlan 1141 m<sup>2</sup> térmértékű, enyhén lejtős, szabálytalan alakú saroktelek felépítmény nélkül. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; minimum telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%

A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható.

### Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés sincs.
- Környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékebecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány (1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **3163 Karancsság Iskola út 44.** (HRSZ: 62) alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2023.03.27-én megtartott helyszíni szemlén a tulajdonos nem vett részt.**

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt

fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2022 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői külön ajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (Vili. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**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.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.



## 5. Ingyatlan nyilvántartási adatok

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| 3163 Karancsság Iskola út 44. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:               |  | 62         |

### I. rész

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett beépítetlen terület |
| Területe:            | 1141 m <sup>2</sup>        |

### II. rész

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                             |
| Jogállás:         | Tulajdonos                      |
| Jogosult neve:    | KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA |

### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivataltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt e-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

#### 5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan kissé nehézkesen, de beazonosítható, mivel az egymás mellett elhelyezkedő telkek nincsenek kerítéssel elválasztva egymástól és a természetben házszám jelölés nincs.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Település neve:                                                                                                                                                                                                                                                            | Karancsság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
| Település leírása:                                                                                                                                                                                                                                                         | Népesség: 1302 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terület: 8,09 km <sup>2</sup> |
|  | <p>Karancsság község Nógrád vármegye Salgótarjáni járásában található. Salgótarjántól északnyugatra, Szalmatercs, Ságújfalu, Karancskeszi és Nógrádmegyer közt fekszik. Északkelet felől a Karancs hegység, délről a Cserhát vonulatai szegélyezik. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. Csak közúton érhető el, 22-es főúton, amely a belterületének déli szélé mellett halad el. 2001-ben a település lakosságának 77%-a magyar, 23%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát. A 2011-es népszámlálás során a lakosok 93,1%-a magyarnak, 51,7% cigánynak, 0,2% románnak mondta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).</p> |                               |
| Településen belüli elhelyezkedése:                                                                                                                                                                                                                                         | Vizsgálatunk tárgya a településközponttól északi irányban található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |
| Környezete:                                                                                                                                                                                                                                                                | Környezetében jellemzően lakóingatlanok, beépítetlen területek és a temető található, a település szegregátuma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Megközelíthetősége:                                                                                                                                                                                                                                                        | Megközelíthető a 22-es főút felől a Palóc út, Iskola út aszfaltozott útvonalon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
| Tömegközlekedési eszközök:                                                                                                                                                                                                                                                 | Tömegközlekedéssel elérhető távolsági busszal, a legközelebbi megálló kb. 300 méteren belül elérhető.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| Utca burkolata:                                                                                                                                                                                                                                                            | Aszfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| Infrastruktúra:                                                                                                                                                                                                                                                            | Átlagos ellátottság (iskola, óvoda, gyógyszertár, orvosi rendelő, bolt, posta van a településen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők:                                                                                                                                                                                                                                      | Településen belüli elhelyezkedése, temető közelsége értékcsökkentő hatású                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |

### 6.1. A telek jellemzése

Az ingatlan 1141 m<sup>2</sup> térmértékű, enyhén lejtős felszínű, Észak-Dél-i tájolású, szabálytalan alakú, közterület kapcsolattal rendelkező, saroktelek, felépítmény nélküli. Az ingatlan környezete; nyugati irányba beépítetlen telkek keleti irányba a Palóc út határolja. A hatályos szabályozás szerint a terület övezeti besorolása „Lf” jelű, falusias lakóterület, ahol a beépítés módja oldalhatáron álló beépítés; min. telekméret: kialakult; beépítés mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

A terület egy része gondozatlan, az elburjánzott cserjék miatt korrekciót használtunk a telek értékének meghatározásánál.



A telekre a közművek nincsenek bevezetve, a telek előtt az utcában viszont az összes közmű (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) megtalálható.

#### Közművek:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Víz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Villany  | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Gáz      | utcában van, az ingatlanon nincs |
| Csatorna | utcában van, az ingatlanon nincs |

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



## 7. Hasznosítás

### Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

### Alternatív használat:

Az ingatlan elhelyezkedése elsődlegesen a lakóingatlan építésére teszi alkalmassá.

### 7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)         |
|-----------------------------|----------------------------------|
| természeti környezet        | alacsony presztízsértékű terület |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS)              |
| lakóingatlan építése        | értékesíthetősége nehézkes       |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ♦ **Célok:** Lakóépület építése
- ♦ **Tevékenységek:** Telek pontos kimérése, elburjánzott növények levágása.

## 8. Ingatlanpiaci elemzés

### Milyen éve lesz az ingatlanpiacnak 2023-ban? Jöhet-e jelentősebb áresés?

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálbérek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően. Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagy méretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.

A magasabb energiaárak és üzemanyagárak egyaránt rombolják a fizetőképes keresletet.

Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálbérek csökkenéséhez vezet. Emellett az elmúlt hónapokban mért 45 százalékhoz közeli élelmiszerinfláció érdemben megemeli az inflációs érzetet és várakozásokat.

A munkaerőpiac összességében ellenálló, azonban a foglalkoztatottság és a nemzetgazdasági szinten ledolgozott óraszám enyhe mérséklődése várható.

Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is.

### Hitelpiac



A 10 százalék környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet.

Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészleteket kevesebben tudják bevállalni, illetve az aktuális szabályozás sem engedi a jövedelemhez képesti túlzott eladósodást.

Ezenfelül a bankok is szigorítanak a hitelezési feltételeken, ami szintén visszafogja a hitelfolyósítási aktivitást.

A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben.

Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltebb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést.

### Befektetői kereslet

Az ingatlanpiacot övező kockázatok és számos vonzó alternatív befektetési lehetőség miatt a befektetői kereslet visszafogottan alakulhat a lakáspiacon.

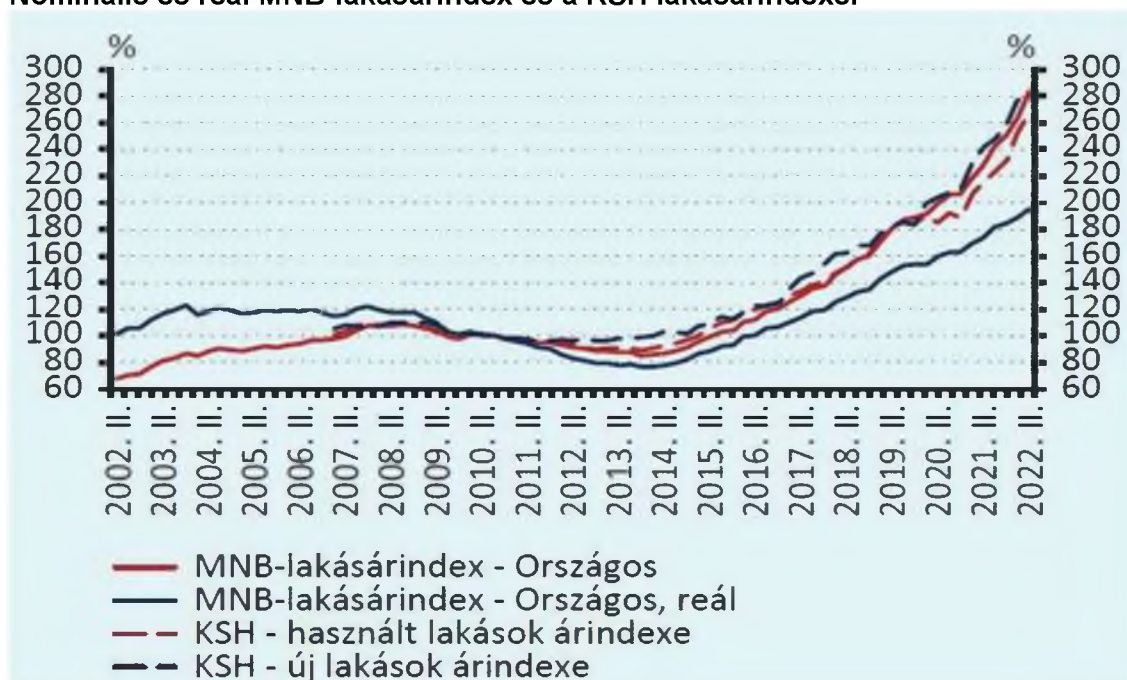
A lakossági állampapírokkal például 10 százalék feletti várható hozamok érhetők el. Az inflációkövető Prémium Magyar Állampapír futamidejének első két évében 35 százalék körüli várható hozammal kecsegtet.

Ezzel szemben egy ingatlan megvásárlásán és kiadásán realizálható bruttó éves hozam 3,5 százalék körül alakul. Ez két év alatt 7 százalék, amely durván az egyötöde az inflációkövető állampapír hozamának.

Az ingatlanbefektetések esetében az ingatlanárak változása is befolyásolja a fenti 3,5 százalékos éves hozamot, amely a kiadásból keletkezik.

Közel 10 éves masszív ingatlanpiaci áremelkedés után a jelenlegi nehezebb gazdasági környezetben benne lehet némi negatív árkorrekció. Nagy ütemű áremelkedésnek minden esetre csekélyebb az esélye.

### Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei



Befektetői szemmel tehát a mostani árszinteken nem tűnik hatalmas üzletnek lakást vásárolni és kiadni. Ez szintén a kereslet mérséklődésének irányába mutat.

### Minek csökkenhet az ára?

A gyengébb ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat.

Ha tehát egy tulajdonos ilyen típusú ingatlant akar eladni, akkor várhatóan nagyobb alkuval kell számolnia. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Összességében azonban rendszerszinten nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám az egész piacon.

Aki viszont gyorsan akar eladni vagy nagyméretű, korszerűen ingatlant értékesítene, annak jó eséllyel nagyobb alkuval kell számolnia.

forrás: <https://novekedes.hu/elemezsek/milyen-eve-lesz-az-ingatlanpiacnak-2023-ban-johe-e-jelentosebb-areses>

## 9. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékelés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 9.1. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

**A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző

értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak

négyszetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyszetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyszetméterenkénti árát kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyszetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyszetméterenkénti árait. Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyszetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyszetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyszetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre..

### 9.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                       | Értékelendő                       | Össze-hasonlító - 1           | Össze-hasonlító - 2                   | Össze-hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ingatlan címe:                                                    | 3163 Karancsság Iskola út 44.     | 3137 Karancsberény Rákóczi út | 3077 Mátraverebély Dózsa György út 69 | 3177 Rimóc          |
| Környezete:                                                       | lakó                              | lakó                          | lakó                                  | lakó                |
| Jelleg, funkció:                                                  | beépítetlen terület               | beépítetlen terület           | beépítetlen terület                   | beépítetlen terület |
| Övezeti besorolás:                                                | Lf(30%)                           | Lf (30%)                      | Lf (30%)                              | Lf (30%)            |
| Adat forrása:                                                     |                                   | ingatlan.com                  | ingatlan.com                          | ingatlan.com        |
| Adat azonosítója:                                                 |                                   | Öh 1                          | Öh 2                                  | Öh 3                |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                |                                   |                               |                                       |                     |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                                   | 2 400 000                     | 1 500 000                             | 1 850 000           |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                      | 1 141                             | 2 000                         | 1 438                                 | 1 332               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                  |                                   | 1 200                         | 1 043                                 | 1 389               |
| tulajdonátr. viszonya/típusa                                      |                                   | kínálat                       | kínálat                               | kínálat             |
| kínálat/adásvétel időpontja                                       |                                   | 2023. március                 | 2023. március                         | 2023. március       |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                |                                   | 0,90                          | 0,90                                  | 0,90                |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |                                   | 1 080                         | 939                                   | 1 250               |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                                   |                               |                                       |                     |
| makrokörnyezet                                                    | átlagosnál gyengébb               | kedvezőbb<br>0,95             | hasonló<br>1,00                       | kedvezőbb<br>0,95   |
| terület                                                           | 1 141 m <sup>2</sup>              | 2000<br>1,04                  | 1438<br>1,01                          | 1332<br>1,01        |
| övezeti besorolás                                                 | Lf(30%)                           | Lf (30%)<br>1,00              | Lf (30%)<br>1,00                      | Lf (30%)<br>1,00    |
| beépíthetőség                                                     | 30%                               | hasonló<br>1,00               | hasonló<br>1,00                       | hasonló<br>1,00     |
| településen belüli elhelyezkedés                                  | szegregátum temető közelében      | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| telek alakja, lejtése                                             | szabálytalan alakú, enyhén lejtős | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| közművesítettség                                                  | közmű közterületen                | hasonló<br>1,00               | kedvezőbb<br>0,95                     | hasonló<br>1,00     |
| telek állapota                                                    | elhanyagolt, gazos cserjés        | kedvezőbb<br>0,95             | kedvezőbb<br>0,95                     | kedvezőbb<br>0,95   |
| bontandó épület                                                   | nincs                             | hasonló<br>1,00               | kedvezőtlenebb<br>1,10                | hasonló<br>1,00     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                    |                                   | 905                           | 857                                   | 1 010               |
| Összes korrekció:                                                 |                                   | -16%                          | -9%                                   | -19%                |
| SÚLYOZÁS                                                          |                                   | 34%                           | 33%                                   | 33%                 |
| terület (m <sup>2</sup> )                                         | 1 141                             |                               |                                       |                     |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                             | 924                               |                               |                                       |                     |
| becsült érték (Ft)                                                | 1 054 160                         |                               |                                       |                     |
| becsült érték kerekítve (Ft)                                      | 1 100 000                         |                               |                                       |                     |

### 9.2. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése

Az ingatlanon felépítmény nem található. így ezt a módszert nem alkalmaztuk.



## 10. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a PIACI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

### Végső érték meghatározása:

|                                |         |       |      |         |
|--------------------------------|---------|-------|------|---------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 1,1 MFt | súly: | 100% | 1,1 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |
| Költség alapú érték:           | MFt     | súly: | 0%   | MFt     |

**Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 1,1 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

3163 Karancsság Iskola út 44.

62 hrsz alatti ingatlan(ok) értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2023.03.29 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 1 100 000 ,- Ft-ban, azaz

**Egymillió-Százezer**

Forint összegben állapítjuk meg.

## 11. Záradék

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

## 12. **Mellékletek**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/9135/2023  
2023.03.14

KARANCSSÁG Szektor: 53  
Belterület 62 helyrajzi szám

|                                                    |  |            |            |           |              |
|----------------------------------------------------|--|------------|------------|-----------|--------------|
| 3163 KARANCSSÁG Iskola út 44.                      |  | I R É S Z  |            |           |              |
| 1. Az ingatlan adatai:                             |  |            |            |           |              |
| alrészlet adatok                                   |  | terület    | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
| művelési ág/kivett megnevezés/                     |  | min.o      | ha m2      | k.fill.   | ter. kat.jöv |
|                                                    |  |            |            |           | ha m2 k.fill |
| . Kivett beépítetlen terület                       |  | 0          | 1141       | 0.00      |              |
|                                                    |  | II R É S Z |            |           |              |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1                           |  |            |            |           |              |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 34478/1993.11.11 |  |            |            |           |              |
| jogcím: 1990. évi LXV. tv.                         |  |            |            |           |              |
| jogállás: tulajdonos                               |  |            |            |           |              |
| név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA               |  |            |            |           |              |
| cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64                 |  |            |            |           |              |
| törzsszám: 15451268                                |  |            |            |           |              |

|                                                                                                                                                                                                                                             |  |             |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25                                                                                                                                                                                       |  | III R É S Z |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati Járási Földhivaltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz. |  |             |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.14 10:25:44

Megrendelés szám: 7/244/2023

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 62

Térrajzsám: 21425090002023

Méretarány: 1 : 1000



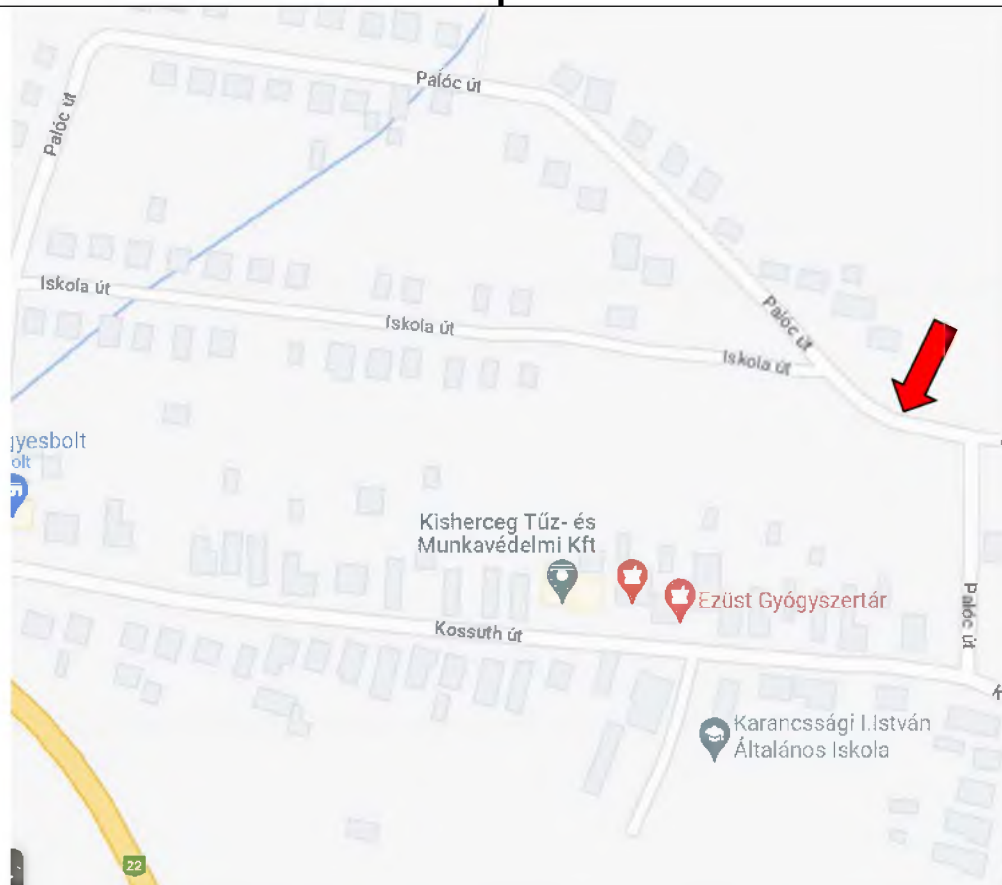
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



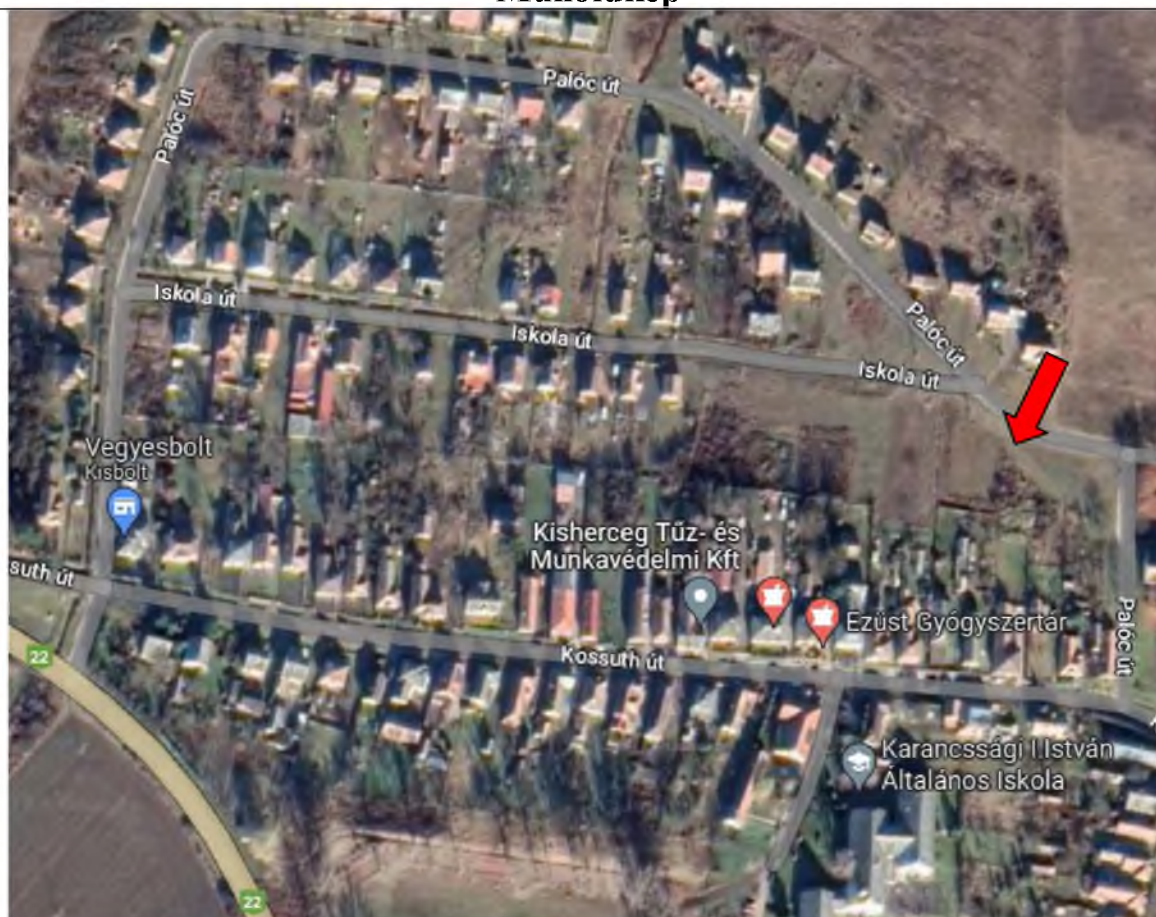


|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Ingatlan címe | <b>3163 Karancsság, Iskola út 44.</b> |
| Hrsz          | <b>62</b>                             |

### Térképrészlet



### Műholdkép





|           |                |            |                 |    |
|-----------|----------------|------------|-----------------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: |            | 3163 Karancsság |    |
|           |                |            | Iskola út 44.   |    |
|           | Dátum          | 2023.03.27 | HRSZ.:          | 62 |



1.

Iskola út utcakép



2.

Palóc út utcakép



3.

Környezet



4.

Ingatlan



5.

Ingatlan



6.

Ingatlan

|           |                |                 |        |    |
|-----------|----------------|-----------------|--------|----|
| fényképek | INGATLAN CÍME: | 3163 Karancsság |        |    |
|           |                | Iskola út 44.   |        |    |
|           | Dátum          | 2023.03.27      | HRSZ.: | 62 |



|    |          |
|----|----------|
| 7. | Ingatlan |
|----|----------|



|    |                            |
|----|----------------------------|
| 8. | elektromos áram az utcában |
|----|----------------------------|



## JELENLÉTI ÍV

Karancsság Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. augusztus 8. napján megtartott ülésén megjelentekről

|                  |                |                         |
|------------------|----------------|-------------------------|
| Oláh Nándorné    | polgármester   | <u>Ol</u>               |
| Győri Orsolya    | alpolgármester | <u>Győri Orsolya</u>    |
| Berki András     | képviselő      | <u>Berki András</u>     |
| Tóth Klára       | képviselő      |                         |
| Tóth Tibor       | képviselő      | <u>Tóth Tibor</u>       |
| Szilvási István  | képviselő      |                         |
| Vidéki Attila    | képviselő      | <u>Vidéki Attila</u>    |
| Schirling István | jegyző         | <u>Schirling István</u> |
|                  |                |                         |
|                  |                |                         |
|                  |                |                         |
|                  |                |                         |