

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek

T

Szakértő(k) neve: Kiss Gábor

A vizsgálat időpontja: 2023.09.10

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: "Fair" érték meghatározása gazdasági döntéshozatal céljából

teljes értékelés		éves felülvizsgálat		desktop alapú (szemle nélküli) értékelés:	X
------------------	--	---------------------	--	---	---

Mebízó:

Amicus Meus Kft.

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	Kivett beépített terület
Az ingatlan természetbeni címe	2870 Kisbér Fáy András utca 47.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	2870 Kisbér Fáy András utca 47. "fv"
Helyrajzi száma	467
Telek területe	1 575 m <sup>2</sup>
Összes bruttó felépítmény terület (lakóház)	126 m <sup>2</sup>
Felépítmények darabszáma	2 db

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	515 000 Ft
Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint	n/a
Piaci hozadéki megközelítés	n/a
Egyeztetett ( végső ) "fair" érték :	515 000 Ft

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 - 90 nap/	Átlagos /90 - 180 nap/	Problemátikus /180 - 360 nap/	Nehéz /360 - nap/	X
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	gyenge állapot, kínálati piac	<p>Földhasználati joggal terhelt, beépített, területhasználati megosztási megállapodás nincs. A földhasználati jog önmagában jelentős értékcsökkenést okoz, de főként a területhasználati megosztási megállapodás hiánya, azaz, hogy nincs szabályozva, hogy a földterület mely részét használhatja az épület tulajdonosa, ez olyan jelentős mértékű jogi kockázat, amely miatt az ingatlan nem, vagy nagyon gyengén piacképes. A piacon gyakorlatilag nem kínálnak olyan oszlatlan közös tulajdonban lévő, vagy földhasználati joggal terhelt ingatlan, ahol nincs területhasználati megosztási megállapodás, pontosan azért mivel jelenlegi rendezetlen jogi állapotában az ingatlan nem / nagyon gyengén forgalomképes. Ilyen korlátozottan piacképes ingatlan esetén nem "piaci értéket", hanem inkább úgynevezett "fair" értéket lehet inkább megállapítani.</p>	
Mellékletek			1. Fotók, térkép, szabályozási terv részlet	X
			2. Tulajdoni lap	X
			3. Térképmásolat	X
			4. Alaprajzok	X
			5. Egyéb (épület bruttó területének mérése eközmi oldal alkalmazásával)	X

Az értékelés elektronikus példányban készült,  
érvényességi ideje: 90 nap.

KISS GÁBOR  
ingatlan értékelő, MSc. RE  
névjegyzékszám: 2947/2019

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	2870 Kisbér Fáy András utca 47.
Helyrajzi száma:	467
Telekterület (m <sup>2</sup> ):	1 575
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Kisbér Város Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	Nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Terheli a Kisbér belterület 467/A hrsz-t illető földhasználati jog
Bérlő:	-
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak falusias környezetben
Településen belüli elhelyezkedése:	Kisbér, falusias környezetben, település szélén
Megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	összközmű
A telek alakja, domborzata:	szabályos téglalap, hosszúkás, sík
Nyitottság, kerítettség:	kerítéssel körbekerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	földhasználati jog alapján lakóház tulajdonosa által használt
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény: Földhasználati joggal terhelt, beépített, területhasználati megosztási megállapodás nincs. A földhasználati jog önmagában is jelentős értékcsökkentő tényező lehet, de főként a területhasználati megosztási megállapodás hiánya, azaz, hogy nincs szabályozva, hogy a földterület mely részét használhatja az épület tulajdonosa, ez olyan jelentős mértékű jogi kockázat, amely miatt az ingatlan nem, vagy nagyon gyengén piacképes. A piacon gyakorlatilag nem kínálnak olyan osztatlan közös tulajdonban lévő, vagy földhasználati joggal terhelt ingatlant, ahol nincs területhasználati megosztási megállapodás, pontosan azért mivel jelenlegi rendezetlen jogi állapotában az ingatlan nem / nagyon gyengén forgalomképes. Ilyen korlátozottan piacképes ingatlan esetén nem "piaci értéket", hanem inkább csak úgynevezett "fair" értéket lehet inkább megállapítani.	

## Rövid, szöveges ismertető

Az értékelte 467 hrsz-ú ingatlan (telek) az 5 311 fős Kisbér kisváros belterületén, annak keleti részén, a település szélén helyezkedik el. Kisbér település Komárom-Esztergom megyében található, a 81-es főút mentén fekszik. Az ingatlan az aszfaltozott Fáy András utcában található, környezetében jellemzően hasonló lakóházak találhatók falusias környezetben. A telek szabályos téglalap alakú, hosszúka, körbekerített, sík. Övezeti besorolása Lf-2 (falusias lakóövezet), maximális beépíthetősége 30%, max. megengedett épületmagasság 4,5 m. Oldalhatáron álló beépítés megengedett, minimális telekméret 600 m<sup>2</sup>, minimális telekszélesség 16 m. A helyi építési szabályzat alapján továbbá beépítésre szánt területen nyeles telek kialakítása nem megengedett.

Az ingatlan földhasználati joggal terhelt az ingatlanon található 467/A hrsz-ú ingatlan javára. Az értékelte 467 hrsz-ú ingatlan (telek) tulajdonosa a Kisbér Város Önkormányzata, míg a 467/A hrsz-ú lakóház nem Kisbér Város Önkormányzatának tulajdonában áll. Információm alapján földhasználati megosztási megállapodás nem áll rendelkezésre, azaz nincs szabályozva, hogy a földterület mely részét használhatja az épület tulajdonosa, amely jelentős mértékű jogi kockázatot jelent. A jelentős jogi kockázat miatt az ingatlan nem, vagy nagyon gyengén piacképes.

Továbbá telekmegosztás sem lehetséges, mert szabályozási terv alapján a beépítésre szánt területen nyeles telek kialakítása nem megengedett. Minimális telekszélesség 16 m. A telek jelenleg 19 m széles. A beépíthetősége miatt esetleges telekmegosztás esetén a minimum 16 m-es telekszélesség nem biztosítható. Környező településkép alapján nem jellemző az utcafronttól távolabbi lakóházak építése sem.

Az ingatlanon található épület + melléképületrész területéről alaprajzokat, illetve az ingatlan területével kapcsolatos információt nem kaptam, ezért az eközsmű oldalon elérhető területmérési szolgáltatás alkalmazásával határoztam meg az épület bruttó területét. A mérés alapján az 467 hrsz-ú ingatlanon a felépítmények teljes bruttó területe 126 m<sup>2</sup>.

A 467 hrsz-ú ingatlan (telek) teljes területe 1 575 m<sup>2</sup>. Mivel az ingatlan részben beépített, így a 30%-os maximális beépíthetőséget és 126 m<sup>2</sup> bruttó felépítményterületet figyelembe véve, az ingatlan még beépíthető telekrésze 1 154 m<sup>2</sup>. Mivel a bruttó 126 m<sup>2</sup>-es felépítmény területhez 421 m<sup>2</sup>-nyi telekrész tartozik, ami a max. 30%-os beépíthetőség miatt nem beépíthető telekrész. Az értékelés során az 1 154 m<sup>2</sup> területet vettem figyelembe, mint értékelhető beépíthető telekrész.

## Értékbecslői bizonytalanság

Amennyiben a bizonytalanság lényeges hatást gyakorolhat az értékbecslésre, az RICS értékelési standardjainak VPGA 10. pontja előírja, hogy az értékbecslőnek fel kell hívnia erre a figyelmet, megjelölve a bizonytalanság okát és azt, hogy ez milyen mértékben tükröződik a jelentett értékelésben.

Ezért felhívom az olvasó figyelmét a következőkre:

- A földhasználati jog önmagában jelentős értékcsökkentő tényező lehet, de főként a területhasználati megosztási megállapodás hiánya, azaz, hogy nincs szabályozva, hogy a földterület mely részét használhatja az épület tulajdonosa, ez olyan jelentős mértékű jogi kockázat, amely miatt az ingatlan nem, vagy nagyon gyengén piacképes. A piacon gyakorlatilag nem kínálnak olyan osztatlan közös tulajdonban lévő, vagy földhasználati joggal terhelt ingatlan, ahol nincs területhasználati megosztási megállapodás, pontosan azért mivel ilyen rendezetlen jogi állapotában az ingatlan nem / vagy csak nagyon gyengén forgalomképes, azaz nem tudják eladni. Mivel nem kínálnak ilyen rendezetlen jogi állapotú ingatlanokat a piacon, így kínálati / tranzakciós összehasonlító adatok sem / nagyon korlátozottan elérhetőek az értékelők számára. Mint fentebb említettem a földhasználati jog önmagában jelentős értékcsökkentő tényező, területhasználati megosztási megállapodás hiánya pedig kifejezetten jelentős értékcsökkentő tényező. Viszont mivel nem kínálnak ilyen rendezetlen jogi állapotú ingatlanokat a piacon, így az értékcsökkentő tényező mértéke, azaz, hogy ilyen esetben pl. -30%, -50%, -70% vagy pl. -90%-os diszkont tényező alkalmazandó, az értékbecslői bizonytalanságot okoz. Az, hogy milyen mértékű értékcsökkentést alkalmazunk ilyen esetben az attól függ mennyire ítéljük jelenlegi jogi állapota alapján piacképesnek / nem piacképesnek a vizsgált ingatlan.

Éppen ezért nagyon gyengén piacképes ingatlan esetén nem "piaci értéket", hanem úgynevezett "fair" értéket lehet inkább csak megállapítani, ami eladó és vevő közötti tárgyalások alapja lehet.

## Költség alapú megközelítés

## Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Elhelyezkedés, fekvés	2870 Kisbér Fáy András utca 47. (467 hrsz)	Kisbér, József Átila utca	Keréktelki, Komárom-Esztergom megye	Bakonyrádány, Komárom-Esztergom megye	Ácsteszér, Komárom-Esztergom megye
	Lf-2 (30% beépíthetőség, 4,5 m épületmagasság)	Kisbér belterületén eladó 2158 négyzetméteres, összköznyves telek. József Átila utca Kisbér, Hársfa területén Lf-6 vagy Lf-7 övezeti besorolásban (max. beépíthetőség 30%, max. épület magasság 4,5 m)	A falu Kisbértől 10 percre, a 81-es főútról nyugat felé. Falusias lakóövezeti besorolás, 30 %-os beépíthetőség, 4,5 m magas építménymagasság. Közvetlen óvoda, bolt, posta.	Bakonyrádány központi részén, fő út közelében található telek, falusias lakóövezeti besorolású, melyre szabványos építmény építhető, beépíthetősége 30%, maximum 4,5 méteres építménymagassággal. Gáz, csatorna telken belül, víz utcában	Ácsteszér főutcán, hivatalokhoz közel lakóövezeti telek 15% beépíthetőséggel. Az ingatlanon belül helyezkedik el a víz és a csatorna, a gázcsanak közvetlenül a telek előtt, a villany pedig az utcán található.
Leírás				Gáz, csatorna telken belül, víz utcában	víz és a csatorna telken belül, gázcsanak közvetlenül a telek előtt, a villany az utcán
Köznyelviselés	összköznyű	összköznyű	köznyűk utcában		
Teljes telekterület (m <sup>2</sup> )	1 575	2 158	2 746	1 892	2 192
Fejlesztési telekterület méret (m <sup>2</sup> ) - beépíthetőség miatt	1 154	2 158	2 746	1 892	2 192
Ár / Kínálási ár (Ft)		6 600 000	3 000 000	4 500 000	2 900 000
Fajlagos érték. (Ft/m <sup>2</sup> )		3 058	1 092	2 378	1 323
Kínálási ár korrekció / eltelési idő		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték. (Ft/m <sup>2</sup> )		2 753	983	2 141	1 191
Adatforrás időpontja		<a href="https://ingatlan.com/33503177">https://ingatlan.com/33503177</a>	<a href="https://ingatlan.com/32843320">https://ingatlan.com/32843320</a>	<a href="https://ingatlan.com/27239032">https://ingatlan.com/27239032</a>	<a href="https://ingatlan.com/33635602">https://ingatlan.com/33635602</a>
<b>A telekérték korrekciója</b>					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Méret	átlagos	5%	10%	5%	5%
Beépíthetőség	Lf-2 (30% beépíthetőség, 4,5 m épületmagasság)	0%	0%	0%	10%
Álak, forma	szabályos téglalap	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Kisbér, falusias környezetben, település szélén	5%	10%	10%	10%
Környezet, kiépült terület	falusias környezet	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség	szárazkötött út	0%	0%	0%	0%
Rendeltetés	fejlesztési telekterület	0%	0%	0%	0%
Meglévő köznyűvek	összköznyű	0%	20%	10%	5%
Kerítettség					
Jogi állapot	telek esetében tiszta tulajdon, földhasználati joggal terhelt, melyet alább külön értékbecslésű táblával kezeltem	0%	0%	0%	0%
Főút menti fekvés, környezet		0%	0%	0%	0%
Bovandó épület	nincs	0%	0%	0%	0%
Egyéb	nincs		0%	0%	0%
Összes módosítás		10%	40%	25%	30%
Módosított alapterület	2 157	3 028	1 377	2 676	1 548
Súlyozás		25%	24%	25%	25%
Súlyozott alapterület	1 488				
Földhasználati jog, területhasználati megosztási megállapodás hiánya	-70%	446	Földhasználati joggal terhelt, helytelen, területhasználati megosztási megállapodás hiánya: A földhasználati jog megszegésében jelentős értéktökéltetés létezik, de földhöz a területhasználati megosztási megállapodás hiánya, azaz, hogy társul szabályozás, hogy a földterület mely részét használhatja az épület tulajdonosa, az az, az jelentős mértékű jogi következményekkel járhat, amely miatt az ingatlan nem, vagy nagyon gyengén forgalomképes. A piacban gyakorlatilag nem kifizérhető olyan ingatlanok, amelyek földhasználati joggal terhelt ingatlanok, ahol nincs területhasználati megosztási megállapodás, pontosan azért mivel jelenlegi rendszerben az ingatlan nem / nagyon gyengén forgalomképes. Ilyen körülmények között a piacban az ingatlanok nem "piaci értéket", hanem úgynevezett "falu" értéket lehetnek megállapítani.		
<b>A telekérték megállapítás</b>					
TE=	1 154	m <sup>2</sup>	446	Ft / m <sup>2</sup>	515 376 Ft
<b>Összesen:</b>					<b>515 000 Ft</b>

## Mellékletek

### Képek



Fáy András u.



telek kocsí behajtó



Fáy András u.



lakóház

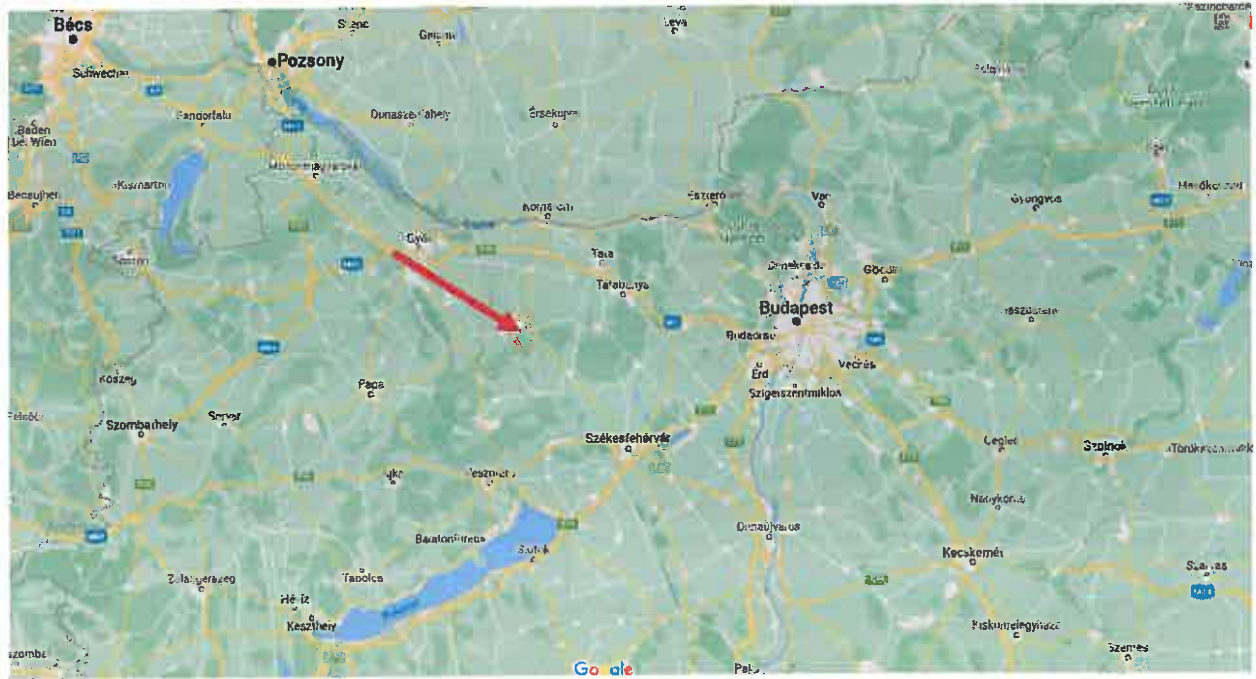


lakóház



lakóház

## Térképek





Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Komárom-Esztergom Megyei Köormányhivatal  
 Komárom 2909 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató  
 Megrendelés szám: 30005/890/2021  
 2021.01.13

Szektor : 53

**KISBÉR**  
 Belterület **467 helyrajzi szám**

---

2070 KISBÉR Fáy András utca 47. "felújításhoz kiadott"  
**LEÍRÁS**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	mn.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.FiII	alulterület adatai kat.jöv. k.FiII
Kivett beépített terület	0	1575	0,00	

2. bejegyző határozat: 890/1986.02.20  
 Terhelt a KISBÉR Belterület 467/A HR52-t illető földhasználati jog

---

**LEÍRÁS**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, árkezelési idő: 34727/1990.11.09  
 jogcím: jogutódlás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: KISBÉR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2070 KISBÉR Széchenyi utca 2.  
 törzsszám: 15729693

---

**LEÍRÁS**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

---

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



# Térképmásolat

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal  
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

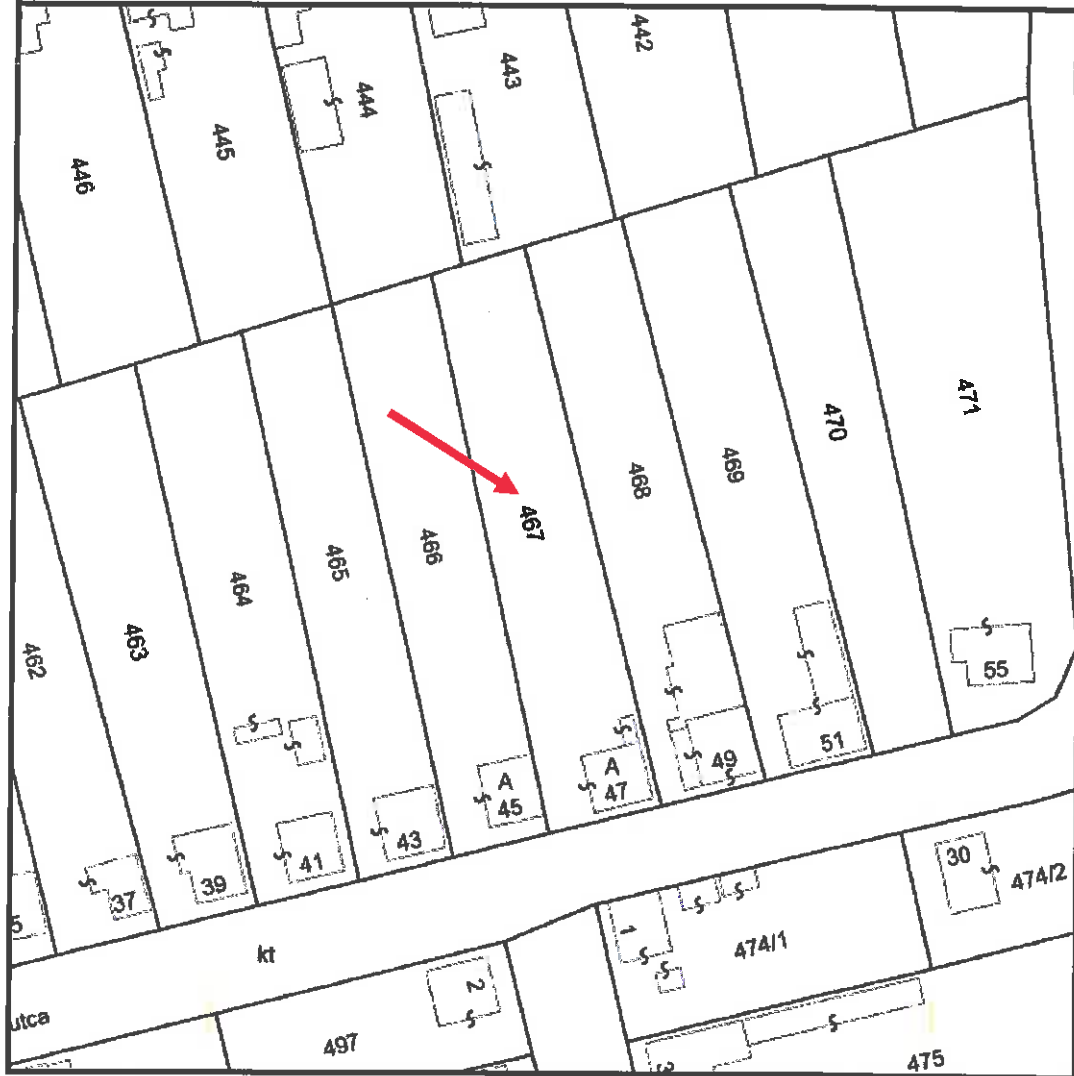
2021.01.13 12:53:45

Helyrajzi szám: KISBÉR bekerület 467

Megrendelés szám: 7/40/2021

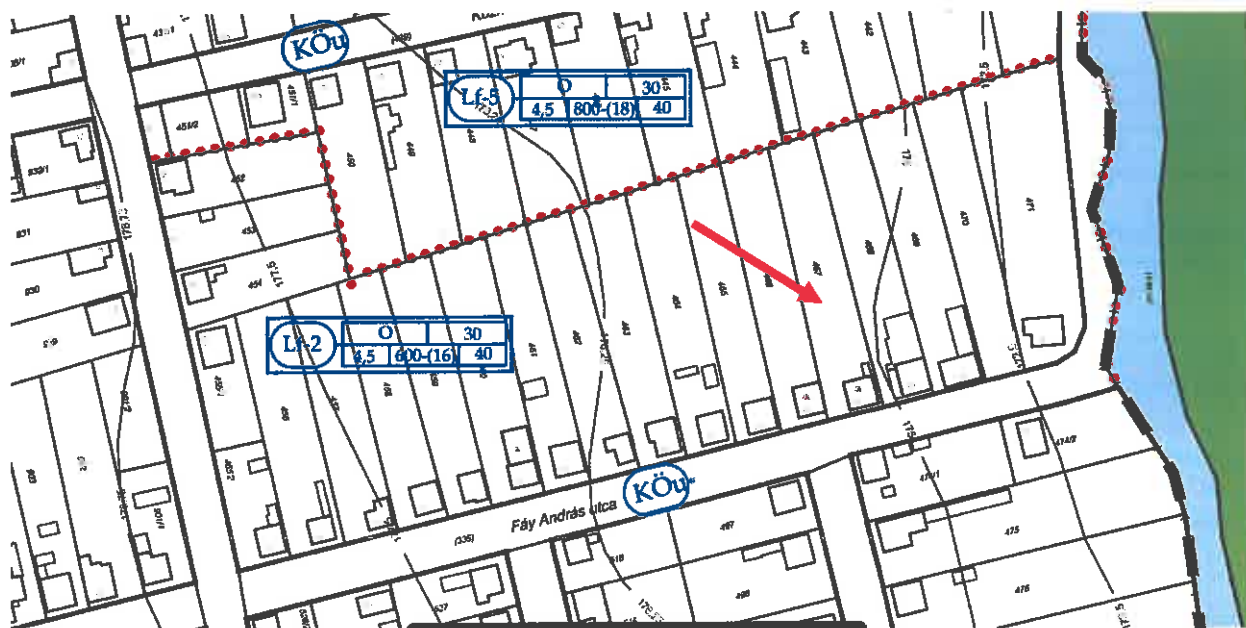
Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 19110300002021



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

## Szabályozási terv részlet



467/A hrsz-ú lakóház bruttó területmérés (<https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)

