



A 3704 Berente, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 29. sz. alatti, Berente, belterület 27

hrsz.-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette:

Név: Gyenes Balázs

Cím: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi krt. 72

Telefonszám: +36 30 8280864

Az értékelés kelte: 2022. április 19.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Ingatlanforgalmi értékelés címoldal	
II. Tartalomjegyzék	2. oldal
III. Értékelési Bizonyítvány	3. oldal
IV. A megrendelő adatai, utasításai	4. oldal
V. Az értékelés céljának és módszerének meghatározása	4. oldal
V.1. Az értékelés célja	4. oldal
V.2. Az értékelés módszere	4. oldal
VI. Az ingatlan környezete	6. oldal
VI.1. Az ingatlan szűkebb környezete	6. oldal
VII. A telekingatlan leírása	6. oldal
VII.1. Az ingatlanra vonatkozó főbb ingatlan-nyilvántartási adatok	6. oldal
VII.2. A telekingatlan bemutatása	7. oldal
VIII. Az ingatlan értékének meghatározása	8. oldal
VIII.1. Telek értékének meghatározása	8. oldal
VIII.2. Az 1/4 ingatlanrész értékének meghatározása	10. oldal
IX. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10. oldal
X. Függelék	14. oldal
- tulajdoni lap	
- térképek	
- fényképfelvételek	

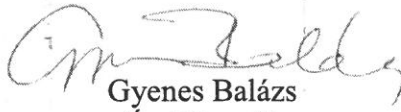
III. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya:	Berente, belterület 27 hrsz. „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
Megbízó:	Molnár Gabriella (3700 Kazincbarcika, Május 1. út 27. 2/3.)
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása értékesítés céljából
Értékelés módszere:	Piaci összehasonlító értékbecslés
Ingatlantulajdonosok:	- Berente Község Önkormányzata (3704 Berente, Esze Tamás utca 18.) 1/4 tulajdoni arányban - Molnár Gabriella (3700 Kazincbarcika, Május 1. út 27. 2/3.) 3/4 tulajdoni arányban
Értékelt tul.-i hányad:	1/1 és 1/4
Helyszíni szemle időpontja:	2022. év április 17.
Értékbecslés fordulónapja:	2022. év április 17.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Értékbecslés hatálya:	2022. év október 14.
Értékelő szakértő:	Gyenes Balázs ingatlanközvetítő, értékbecslő ingatlanközvetítői oklevél sorszáma: PT E 070732, szakértői igazolvány törzslap- száma: 65/06/1999.,) <u>Cím:</u> 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 72. <u>Tel.:</u> 30/828-0864

Az értékelésre kerülő ingatlan Berente Község belterületén, a település belterület határán a Bajcsy-Zsilinszky utcában a 29. sz. alatt fekvő 4279 m²-es telek. A település központjától mintegy 1 km-re, a falu szélén található ingatlanon nem áll felépítmény. Az ingatlan 1/4 tulajdoni arányban Berente Község Önkormányzatának a tulajdonában áll.

Az ingatlan 1/4 tulajdonrészének megállapított forgalmi értéke:
750.000, -Ft, azaz hétszázötvenezer forint

Miskolc, 2022. április 19.


Gyenes Balázs
Értékbecslő

IV. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Molnár Gabriella

Megrendelő címe: 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 27. 2/3.

Megrendelő kapcsolata az ingatlannal: A 3/4 arányú tulajdonrész tulajdonosa

Megrendelő és szakértő kapcsolata: Az eljáró szakértő kijelenti, hogy a vizsgált ingatlanban, sem, mint magánszemélynek, sem, mint vállalkozónak tulajdoni jogviszonya nincs és nem volt. A szakértő és a megrendelő között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.

Megrendelő utasításai: A megrendelő értékesítési céllal, a tulajdonrészén kívüli 1/4 arányú osztatlan tulajdonrész piaci forgalmi érték meghatározását kérte.

V. Az értékelés céljának és módszerének meghatározása

V.1. Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása piaci alapú forgalmi értékeléssel kínálati adatok alapján történik.

V.2. Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során, a piacon a közelmúltban értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és – felépítményes ingatlanok esetén - az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez, vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ajánlati áraknak az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, melyet jelenleg is alkalmazni fogok. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték, ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a telekérték és a felépítményérték összege adja. Mind a telekértéket, mind pedig a felépítményértéket (külön-külön történő összehasonlító adatok alapján) kínálati értékekre alapozva, értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos értékek számításával, s ezen értékek az ingatlan méretének szorzatával kell meghatározni. Jelen esetben felépítmény nem található az ingatlanon. A forgalmi értéket a piaci kínálati ingatlanok korrigált fajlagos átlagértékének segítségével határozom meg.

VI. Az ingatlan környezete

Az ingatlan az 1100 fős Berente község belterületén helyezkedik el. A község korábban Kazincbarcika város egyik peremkerülete volt, azonban az ezredfordulót követően a várostól szétvált és már, mint önálló település működik. A község kedvezőtlen adottsága, hogy ún. „zsáktelepülés”, ami erős elszigeteltséget jelent.

Megközelítése a 26. sz. fő közlekedési útról leágazó bekötőúton lehetséges, de a főút és a község közötti területet a BorsodChem Rt. üzemegységei foglalják el. A település nem mentes a káros környezeti hatásoktól sem, ami a vegyiüzem működésére vezethető vissza.

Miskolctól 20, Kazincbarcikától mintegy 4 km-re van, de az egyetlen kapcsolatot a 26. sz. fő közlekedési út jelenti.

A település a szétválást követően erőteljes fejlődésnek indult, ez elsősorban a közművek teljeskörű kiépítésében nyilvánul meg. Azt lehet mondani, hogy az egész településen a közművesítettség teljes körűen megoldott. Az értékelt ingatlan utcája is ivóvízzel, szennyvízcsatornával, gázzal és villannyal, kábeltelevízió csatlakozás lehetőségével ellátott. A megközelítő útvonal aszfaltozott, de az útpálya viszonylag keskeny, emiatt a kétirányú közlekedés kissé nehézkes.

Az alapfokú intézményi infrastruktúra is biztosított. Iskola, óvoda, orvosi rendelő is van a településen, melyeket, - csakúgy, mint a községházát -, az elmúlt 5 évben újították fel.

Az értékelt ingatlan a település kialakuló és újjáépülő központjától mintegy 1 km távolságra fekszik. A telek nagyrésztben körbekerített, a telek utcafronthoz csatlakozó része közel sík, de utána a hátsó kert irányába a telek emelkedik. A terület nagyrészt gyepesített, átlagos gondozottsági szintet mutat.

VI.1. Az ingatlan szűkebb környezete:

A beépítetlen terület megnevezésű ingatlan Berente Községen belül a település központjától mintegy 1 km távolságra, gyalogosan mintegy 15 percre található. A Berente, belterület 27 hrsz.-ú ingatlan 4279 m² területű. Az ingatlanon nincsenek felépítmények, csak az ÉMÁSZ-nak a vezetékjoggal összefüggésben lelhető fel betonépítménye. A lejtős telken gyep, gyümölcsfák találhatók.

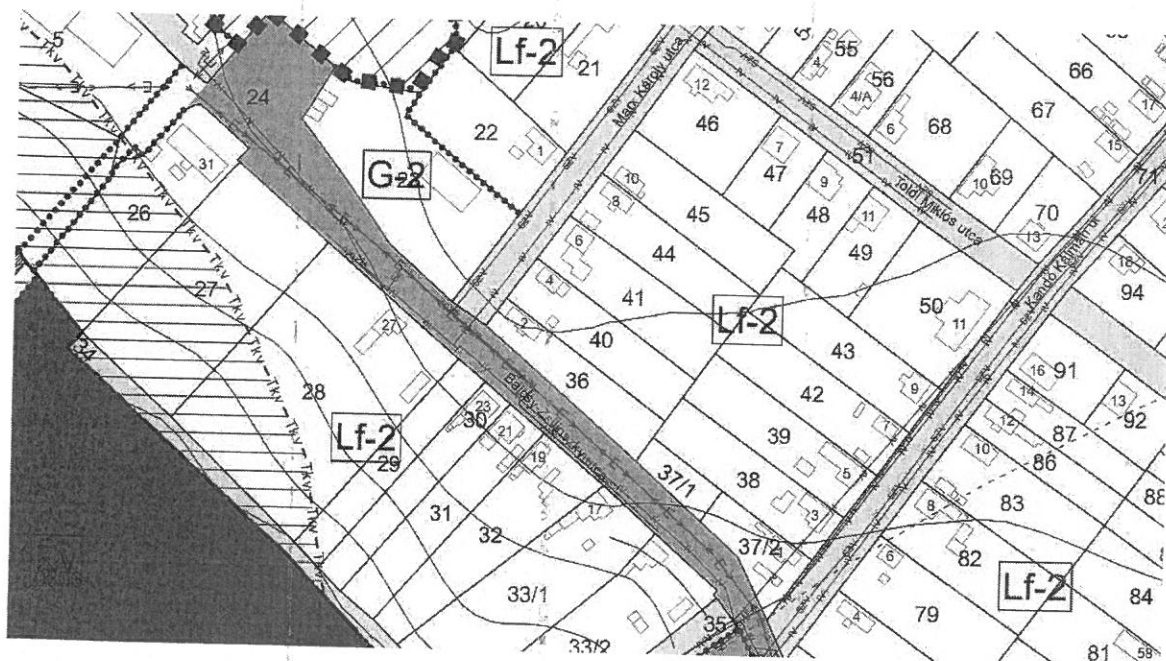
VII. A telekingatlan leírása

VII.1. Az ingatlanra vonatkozó főbb ingatlan-nyilvántartási adatok

- Az értékelt ingatlannak, az ismertetett telekkönyvi állapotnak megfelelően 2 tulajdonosa van, Berente Község Önkormányzata (3704 Berente, Esze Tamás utca 18.) 1/4 arányú, Molnár Gabriella (3700 Kazincbarcika, Május 1. út 27. 2/3. sz. alatti lakos) 3/4 tulajdoni arányú tulajdonában áll.
- Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett 102610/6/2022/2021.12.06. sz.-ú határozat szerint a 3/4 tulajdoni arányú tulajdonrésze Holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt (jogosult: Krajnyák József (3700 Kazincbarcika, Május 1. út 27. 2/3. sz. alatti lakos))
- Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett 37632/2010.06.11. sz.-ú határozat szerint Önálló szöveges bejegyzés szerint a hrsz. a Kazincbarcika, belterület 2780 hrsz.-ból keletkezett.
- Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett 31525/2012.02.01. sz.-ú határozat szerint az ingatlant terheli a VMM-451/2011 engedély számú (20212) Berente 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszerre az ingatlan területéből 41 m²-t érintő vezetékjog. Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.)

VII.2. A telekingatlan bemutatása

- a telek területe: 4279 m²
- telek jellege: beépítetlen
- ingatlan felszíne: egyenetlenül lejtős, közel szabályos téglalap alakú, részben (hátsó rész) kerített
- telek beépítettsége: 0 % - os,
- telek növényzete: gyeppel, gyümölcsfák (gondozott)
- a telek előtti aszfaltos útról a víz, villany és gáz közmű elérhető, de a telek közművesítetlen.
- területfejlesztési szabályozás:



Berente Község Helyi Szabályozási Terve szerint az ingatlan „Lf-2” Falusias lakóterület övezetbe tartozik, melyre az alábbi előírások érvényesek:

- (1) Falusias lakóterület építési övezetében a közművesítettség mértéke: teljes közművesítés.
 - (2) Falusias lakóterületen az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 14.§ (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
 - (3) Falusias lakóterületen legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető.
 - (4) Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túli telekrész hátsókertnek minősül.
 - (5) A mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el.
- oldalhatáron álló beépíthetőség
 - minimális telekméret 500 m²,
 - legnagyobb építmény magasság: 4,5 m
 - legnagyobb beépítettség: 30 %
 - legkisebb zöldterület: 40 %

VIII. Az ingatlan értékének meghatározása (piaci összehasonlító értékbecsléssel)

VIII.1. Telek értékének meghatározása:

Összehasonlító kínálati telek linkek:

- 1., <https://ingatlan.com/berente/elado+telek/lakoovezeti-telek/32659022>
- 2., <https://ingatlan.com/sajoszentpeter-dusnok/elado+telek/egyeb-telek/32802777>
- 3., <https://ingatlan.com/kazincbarcika/elado+telek/uduloovezeti-telek/32787515>

Az értékelt ingatlan kínálati adatokkal összehasonlítása táblázatosan:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása	Szemle	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ingatlan címe	Berente, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 29.	Berente, József Attila utca 45.	Sajószentpéter - Dusnok.	Kazincbarcika üdülővezeti telek
Megnevezése	beépítetlen terület	lakóház, udvar	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Az ingatlan rövid jellemzése	A településközponttól 1 km-re fekvő.	Az önkormányzat eladásra hirdetett, a tulajdonát képező 264 hrsz.-ú alatti 815 m ² alapterületű lakóház, udvar, megnevezésű, valójában telek ingatlan.	Az ingatlan külterületen helyezkedik el, de a település utcáiról közvetlenül megközelíthető.	Kazincbarcikán az Izbonyó dűlőben eladó 4800 nm zártkert gyümölcsfákkal, szőlővel.
Telekterület m ²	4279	815	7431	4800
Eladási/kínálati ár Ft		1,3 millió	7,43 millió	2,5 millió
Fajlagos ár (Ft/m ²)		1.595	1.000	521
Korrekciók				
Telekméret, alakja	1	1,1 (kedvezőtlenebb)	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasznoló)
Elhelyezkedés	1	1 (hasznoló)	1 (hasznoló)	1 (hasznoló)
Környezeti benyomás	1	0,8 (kedvezőbb)	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasznoló)
Megközelítés	1	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasznoló)	1,1 (kedvezőtlenebb)
Infrastruktúra	1	-	-	-
Épület kora	1	-	-	-
Műszaki állapot, felszereltség	1	-	-	-
Területi kiterjedés	1	1 (hasznoló)	1 (hasznoló)	1 (hasznoló)
Egyéb hasznosítási lehetőség	1	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasznoló)	1 (hasznoló)
Káros környezeti hatás	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)
egyéb	1 (nincs)	0,95	0,95	0,95
Kínálati korrekció	1	0,9	0,9	0,9
Korrekció összes	1	0,6094	0,693	0,941
Korrigált alapár (Ft/m ²)		972	693	490
Átlagolt alapár (Ft/m ²)	718			
Forgalmi érték (Ft)	3.072.322			

Fajlagos korrigált átlagérték (alapár) számítása: $[972 + 693 + 490] / 3 \text{ [Ft/m}^2\text{]} = 718, -\text{Ft/m}^2$

Az ingatlan telkének értéke piaci kínálati összehasonlítás alapján:

Terület x fajlagos korrigált átlagérték: $4279 \text{ m}^2 \times 718, -\text{Ft/m}^2 = 3.072.322, -\text{Ft}$

Fentiek alapján a Berente, belterület 27 hrsz.-on nyilvántartott telekingatlan **piaci kínálati adatokkal összehasonlító értékbecsléssel meghatározott forgalmi értéke kerekítve:**

3.000.000, -Ft, azaz hárommillió forint

VIII.2 Az 1/4 ingatlanrész értékének meghatározása

Ingatlan értéke = telekérték = 3.000.000, -Ft

A Berente, belterület 27 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen terület ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve 3.000.000, -Ft, azaz hárommillió forint.

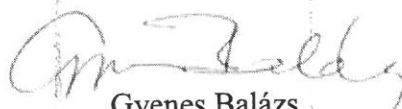
Az 1/4 ingatlanrész értéke: $3.000.000, -Ft / 4 = 750.000, -Ft$

A Berente, belterület 27 helyrajzi számon nyilvántartott telekingatlan 1/4 arányú osztatlan tulajdonrészének piaci kínálati adatokkal összehasonlító értékbecsléssel meghatározott forgalmi értéke kerekítve: 750.000, -Ft, azaz Hétszázötvenezer forint.

IX. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

- Az értékelési szakvélemény az EVS 2016 szerint, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak megfelelően készült.
- Az értékelés azon feltételezéseken alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyiszükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, vagy beszerezhető, megújítható.
- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.
- A megbízótól kapott információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősséget nem vállalom.
- Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.
- Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- Az értékbecslés harmadik személynek csak felek együttes engedélyével adható ki.

Miskolc, 2022. április 19.


Gyenes Balázs
Értékbecslő

X. Függelék:

- tulajdoni lap
- térképek
- fényképfelvételek

Tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17816/2022

2022.04.15

Szektor: 61

BERENTE

Belterület

27 helyrajzi szám

		I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

4279

0.00

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 37632/2010.06.11
eredeti határozat: 49534/2007.10.17
jogcím: átadás
jogállás: tulajdonos
név: BERENTE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3704 BERENTE Esze Tamás utca 18.
törzsszám: 15736091

5. tulajdoni hányad: 3/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 102610/6/2022/2021.12.06
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Molnár Gabriella
sz.név: Molnár Gabriella
szül. : 1974
a.név : Földi Anna Mária
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 27. 2/3.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37632/2010.06.11

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz a(z) KAZINCBARCIKA belterület 2780 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31535/2012.02.01

Vezetékjog

A VMM-451/2011 engedély számú (20212) Berente 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 41 m2-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17816/2022

2022.04.15

BERENTE

Szektor: 61

Belterület

27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 102610/6/2022/2021.12.06

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /5.

jogosult:

név : Krajnyák József

sz.név: Krajnyák József

szül. : 1970

a.név : Takács Mária

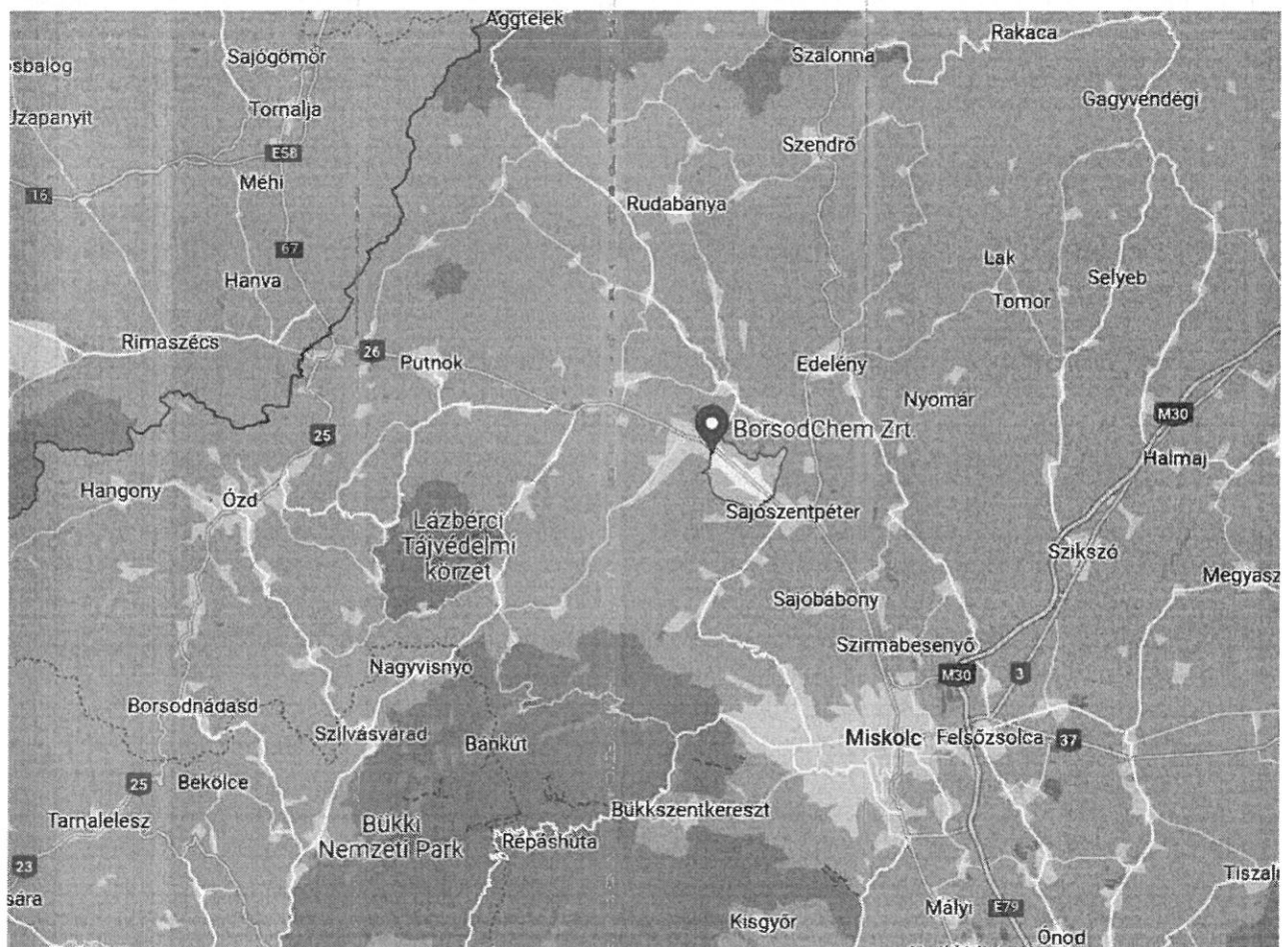
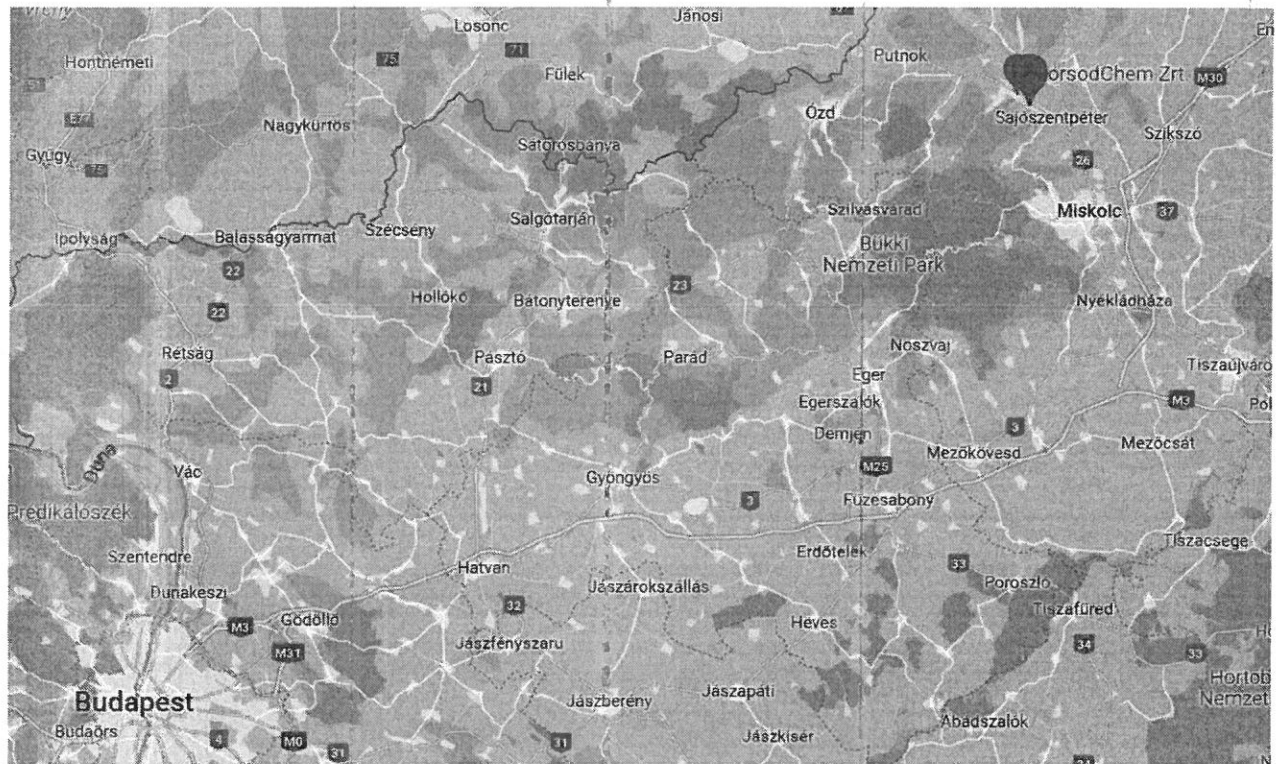
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 27. 2/3.

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.

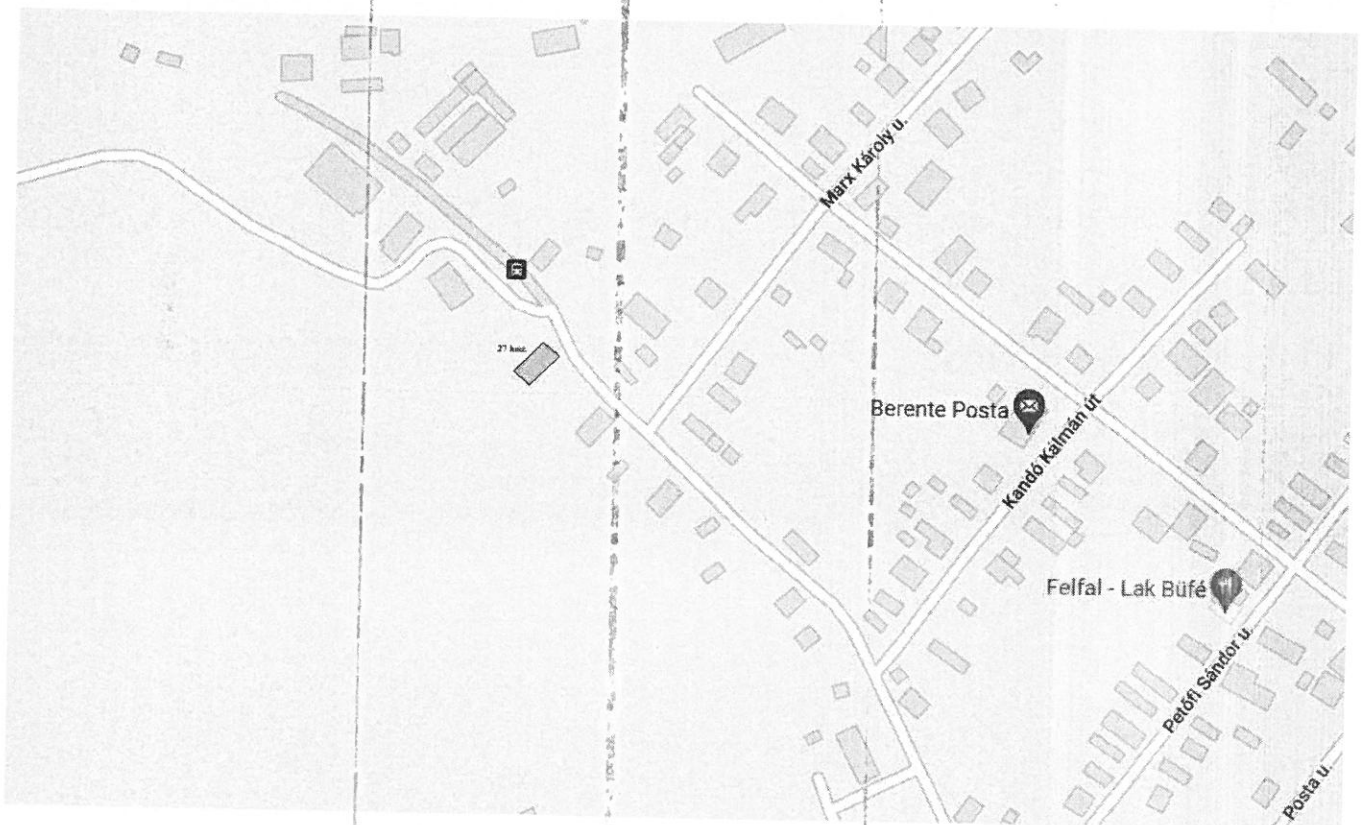
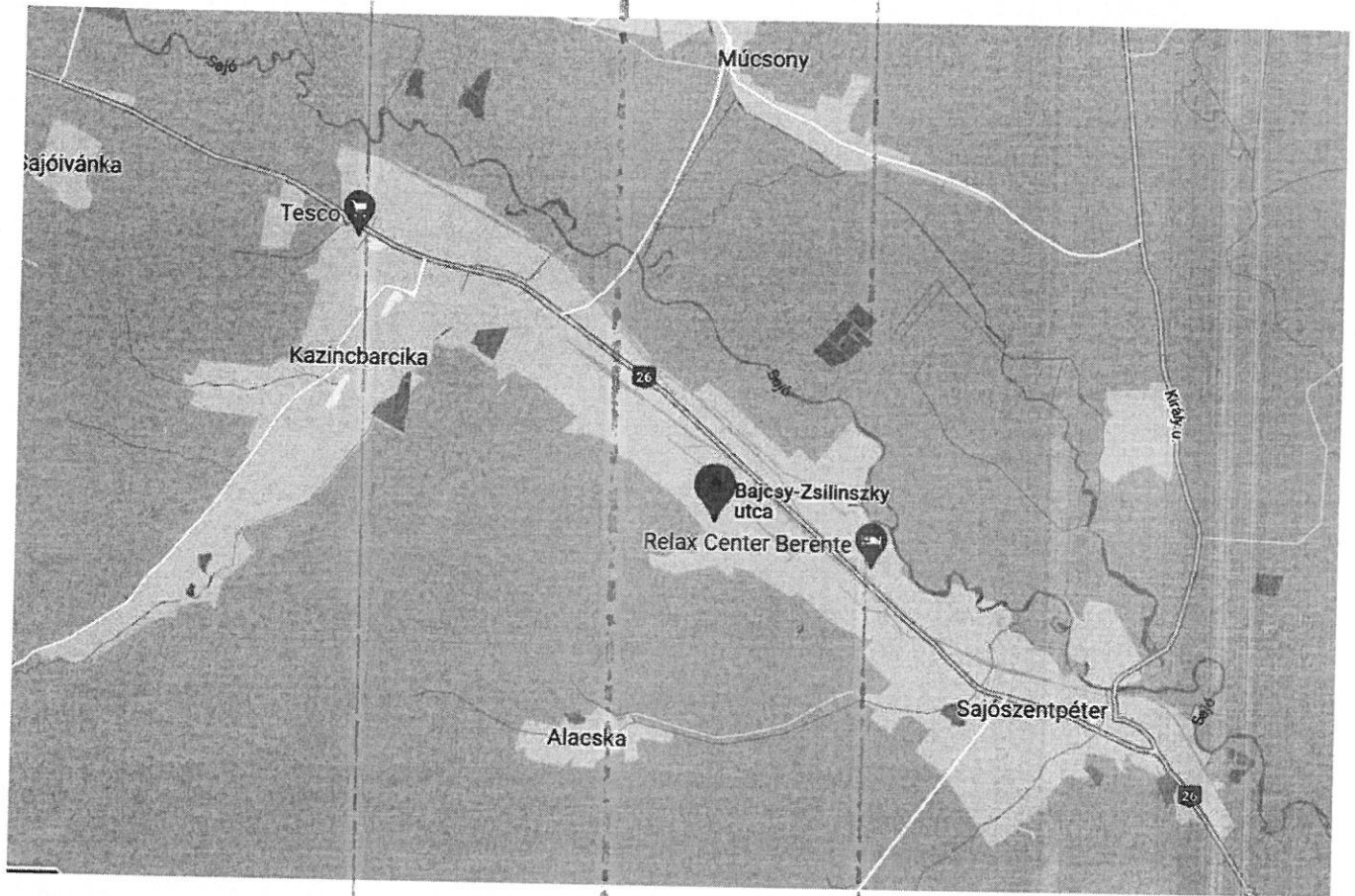
TULAJDONI LAP VÉGE

Térképek

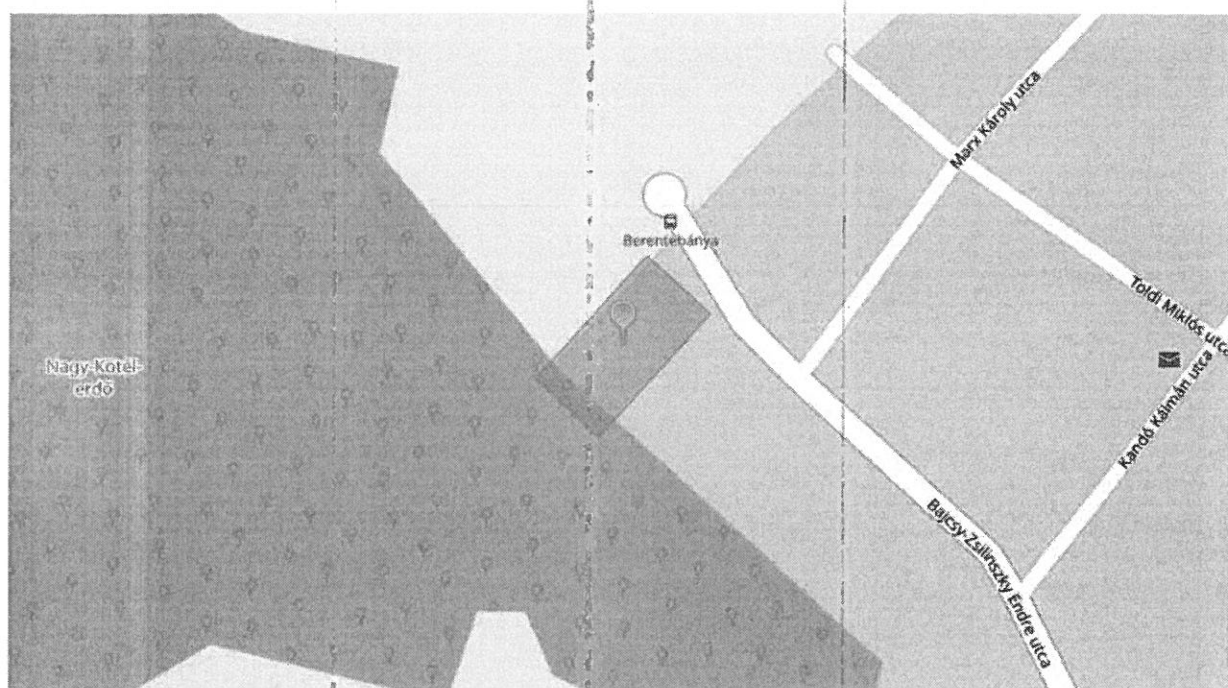
Cím: 3704 Berente, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 29. (hrsz.: 27)



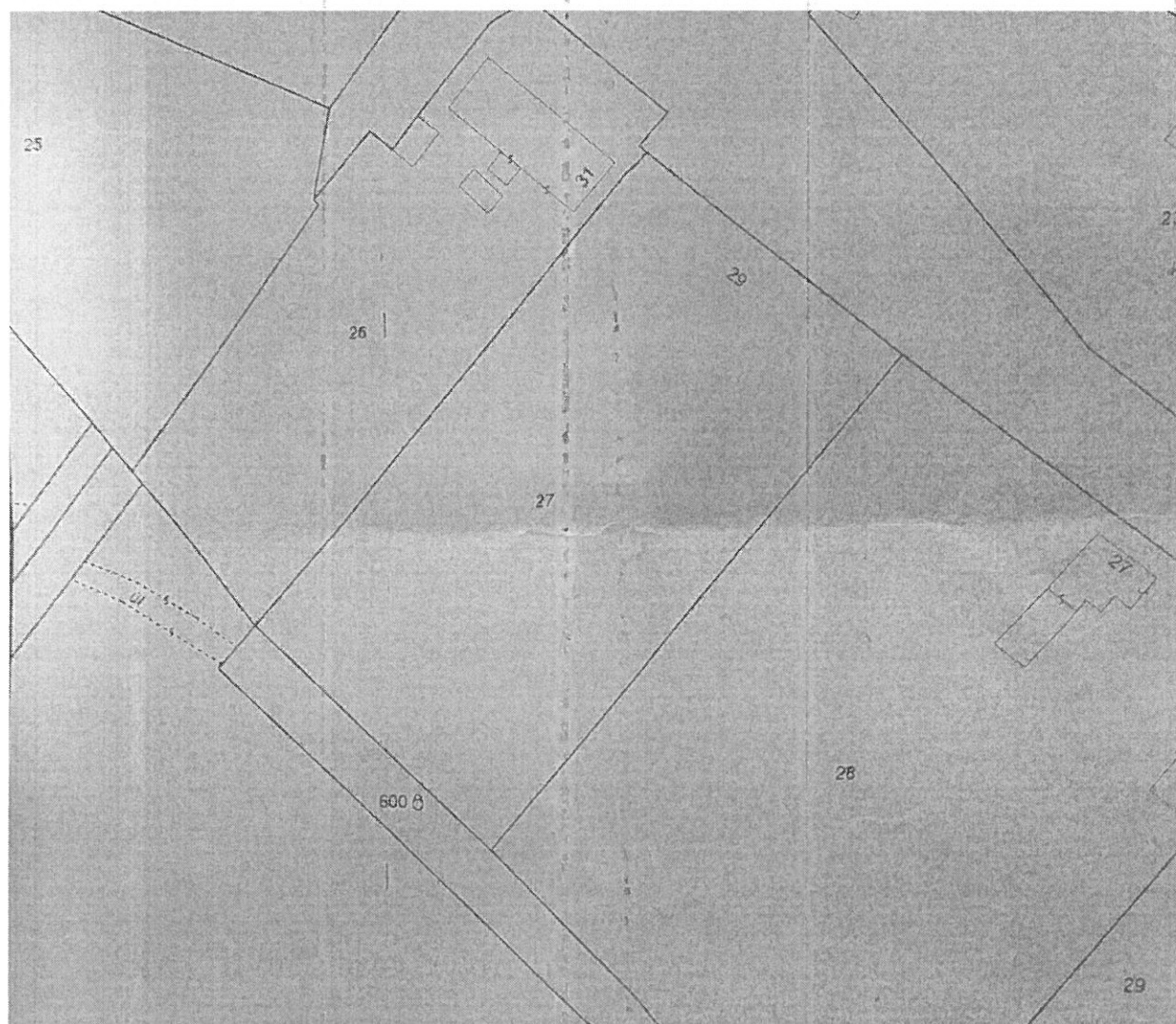
Google Maps térkép



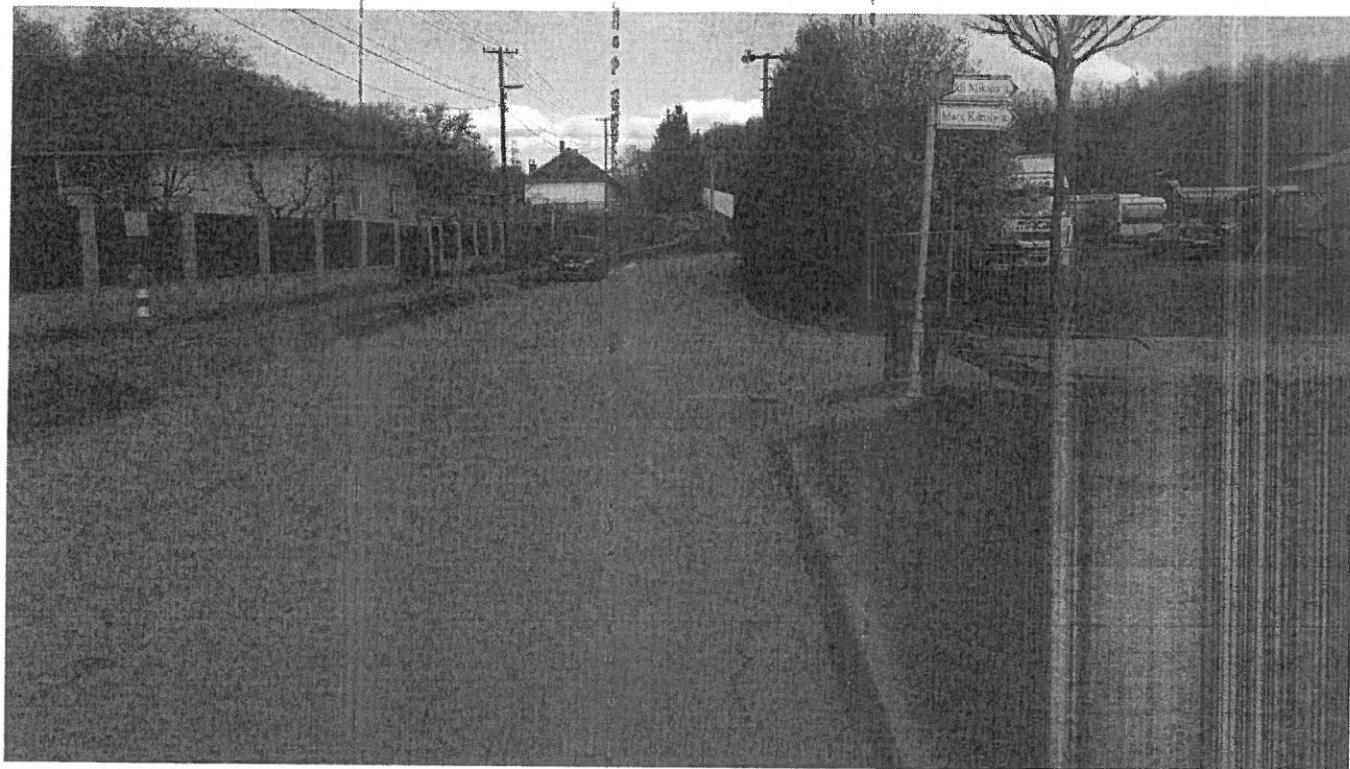
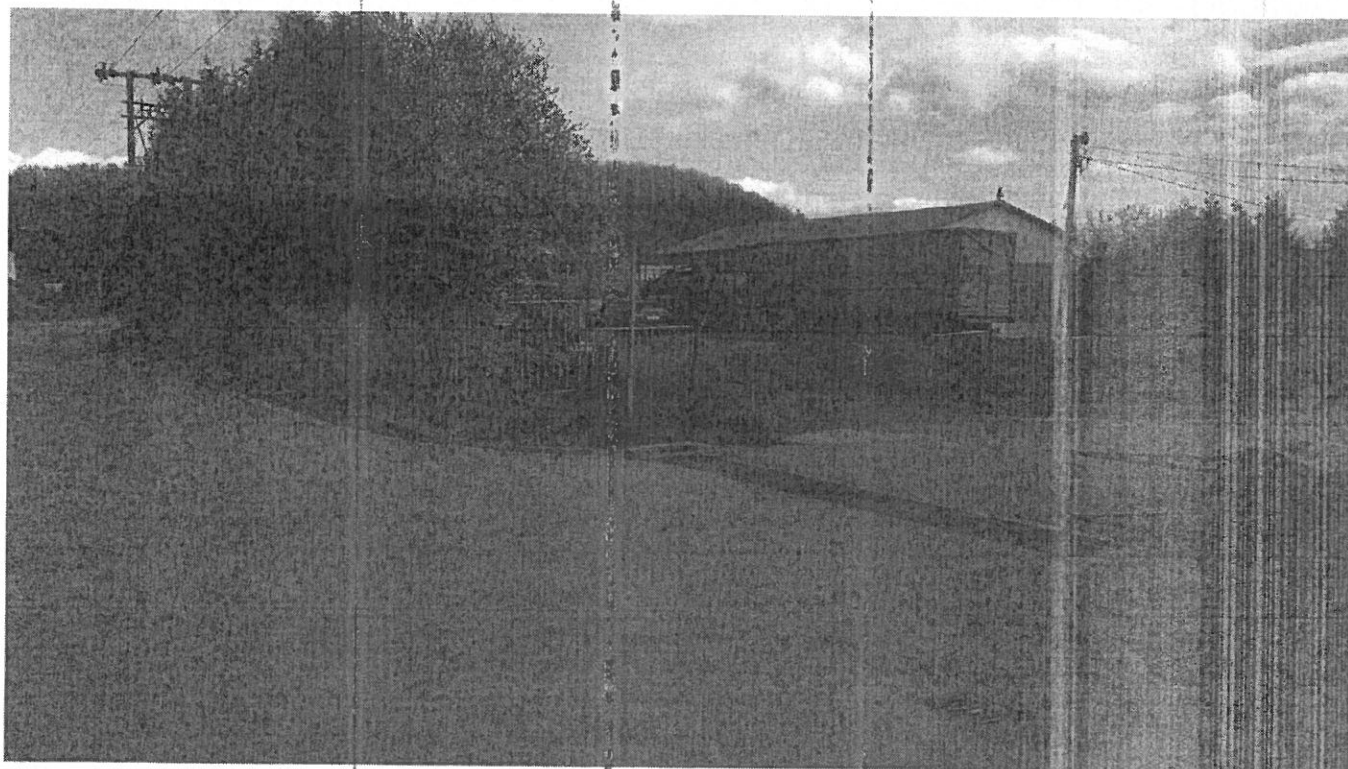
Google Maps térkép



KIRA térkép



Földhivatali térképrészlet

Fényképfelvételek**Ingatlanhoz vezető út****Ingatlan közvetlen környezete 1**



Ingatlan közvetlen környezete 2



A telekingatlan



A telekingatlan az uca felől



A teleknövényzete

