

**Gálosfa Község Önkormányzatának
Polgármesterétől**
7473 Gálosfa, Kossuth L. u. 3.

M E G H Í V Ó

Gálosfa Község Önkormányzatának Képviselőtestülete
2022. december 20-án 17.00 órakor rendkívüli képviselő-testületi ülést tart,
melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Ülés helye: Önkormányzat Gálosfa, Kossuth L. u. 3.

Napirendek:

- 1. Gálosfai 038 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**
Előterjesztés: írásos
Előterjesztő: Gáspár József polgármester

Gálosfa, 2022. december 16.



Gáspár József sk.
polgármester

JELENLÉTI ÍV

**Gálosfa Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 2022. december 20-án
megtartott nyílt képviselőtestületi ülésén megjelentekről**

Gáspár József polgármester



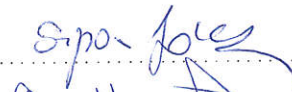
Török Krisztina alpolgármester



Nagy Roland képviselő



Sipos Józsefné képviselő



Francia Norbert József képviselő



Patakiné Kercsó Szilvia jegyző



Tormási Andrea aljegyző



Török Erzsébet Andrea kirendeltség-vezető



Jegyzőkönyv

Készült: Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. december 20-án 17.00 órakor kezdődő, a Gálosfa önkormányzatnál tartott rendkívüli nyílt testületi üléséről.

Jelen vannak:

Gáspár József-polgármester
Török Krisztina alpolgármester
Nagy Roland
Sipos Józsefné
Francia Norbert József képviselők

Tanácskozási joggal:

Török Erzsébet Andrea kirendeltség-vezető – jegyző megbízásából

Gáspár József-polgármester köszönti a testületi tagokat. Megállapítja, hogy a testület határozatképes, mivel 5 fő képviselőből 5 fő jelen van. Ismerteti a meghívóban szereplő napirendi pontokat, és javasolja azt elfogadni.

5 fő jelenlévő képviselő szavaz:

Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

92/2022. (XII.20.) sz. Gálosfa Önkormányzat Kt. határozat:

Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022.12.20-i meghívóban szereplő napirendi pontokat elfogadja és tárgyalja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Napirendek:

1. Gálosfai 038 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztés: írásos

Előterjesztő: Gáspár József polgármester

Napirendek tárgyalása:

1. Gálosfai 038 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztés: írásos

Előterjesztő: Gáspár József polgármester

Gáspár József polgármester elmondja, hogy Murányi Ferenc Kaposvár, Horgász u. 6.szám alatti lakos szeptemberben nyújtott be kérelmet a Gálosfa külterületi részén épülő üvegház közvetlen szomszédságában lévő és az önkormányzat tulajdonát képező 038-as hrsz-ú 1177 m2 térmértékű, „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlan üvegház létesítés beruházásához történő megvásárlási szándékáról. Kérelmében nyilatkozott, hogy a vételárat és mindennemű

költséget vállal. Az ingatlan útként volt nyilvántartva, akkor a képviselő-testület úgy döntött, hogy ezt átminősíti beépítetlen területté. A döntés értelmében a földhivatali átvezetés megtörtént, és az elmúlt ülésen a vagyonrendeletbe történő átvezetés is. Most már lehet dönteni az eladásról, ehhez elkészült az ingatlan értékebecslése, javasolja az ingatlan értékesítését Murányi Ferenc részére az értékebecslésben szereplő 150.000,- forintos vételárért.

Határozati javaslat:

Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a tulajdonát képező Gálosfa, 038-as hrsz-ú külterületi, beépítetlen területként nyilvántartott 1177 m² térmértékű ingatlant az értékebecslő által meghatározott értéken, vagyis 150.000,- Ft. vételáron értékesíti Murányi Ferenc Kaposvár, Horgász u. 6. szám alatti lakos részére. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

5 fő jelenlévő képviselő szavaz:

Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

93/2022. (XII.20.) sz. Gálosfa Önkormányzat Kt. határozat:

Gálosfa Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a tulajdonát képező Gálosfa, 038-as hrsz-ú külterületi, beépítetlen területként nyilvántartott 1177 m² térmértékű ingatlant az értékebecslő által meghatározott értéken, vagyis 150.000,- Ft. vételáron értékesíti Murányi Ferenc Kaposvár, Horgász u. 6. szám alatti lakos részére. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Felelős: polgármester

Más napirendi pont nincs, a polgármester megköszöni a részvételt és 17.20. órakor az ülést bezárta.


Gáspár József
polgármester



K.m.f.


Török Erzsébet Andrea kirendeltség-vezető
jegyző megbízásából

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



7473 Gálosfa, hrsz.: 038

alatti ingatlanról

Megbízó: ZSELIC-FARM Mezőgazdasági Termelő Kutató Szolgáltató Kft.
7473 Gálosfa-Kistótváros, 090/8. hrsz

Értékbecsítő: Kovács Gyula
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

Az értékbecslés fordulónapja:

2022. december 5.

ALAPADATOK

Megbízó neve, címe:	ZSELIC-FARM Mezőgazdasági Termelő Kutató Szolgáltató Kft. 7473 Gálosfa-Kistótváros, 090/8. hrsz
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	7473 Gálosfa, hrsz.: 038
HRSZ.:	038
Az ügyfél neve:	ZSELIC-FARM Mezőgazdasági Termelő Kutató Szolgáltató Kft.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2022. november 29.
Művelési ág, megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan területe:	1 177 m ²
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1. GÁLOSFA Község Önkormányzat 1/1 7473 GÁLOSFA Kossuth Lajos utca 3.
Terhelések, bejegyzések:	Nincs
Széljegy:	Nincs
Térképvázlat kiállításának időpontja:	2022. november 29.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Piaci adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	-
	Költség alapú:	-

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan forgalmi értéke
7473 Gálosfa, hrsz.: 038	038	1177	0	Kivett beépítetlen terület	150 000 Ft

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték Áfa-t tartalmaz az ÁFA tv. 86 paragrafus j pontja, illetve a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint.

Az értékelés időpontja: 2022. december 5.

Készítette:



Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

KOVÁCS GYULA E.V.
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám: 50863242

A helyszíni szemle időpontja: 2022.12.05

AZONOSÍTÓ LAP
TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	1177 m ²
Formája:	téglalap alakú telek
Beépítési mód:	-
Beépíthetőség:	-
Övezeti besorolás:	KÖu - Közlekedési és közműterület
Településen belüli elhelyezkedés:	A település K-i részén helyezkedik el, külterületen.
Megközelíthetősége:	autóbusszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	sík terület, K-Ny-i irányú
Határoló utca(k) burkolata:	földes út
Kerítés anyaga:	nincs kerítve
Telken található növényzet:	-
Szemétgyűjtés módja:	-
Közmű ellátottság:	-
Környezeti ártalom:	-
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	KÖu - Közlekedési és közműterület

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Kaposvártól 22 km-re délre, a 67. Sz. Kaposvár- Szigetvár főközlekedési úttól 3 km-re található a település. Vasútja nincs, közút köti össze a megyeszékhellyel és a környező településekkel.
Település jellemzése:	A közlekedési viszonyok, a kereskedelmi és az egészségügyi ellátás megfelelő. A teljes infrastruktúrához a gáz- és a szennyvízhálózat kiépítése hiányzik. A korábbi iskola megszűnése után jött létre az ötven férőhelyes óvoda, mely jelenleg egy csoporttal működik. A jól felszerelt, tágas, barátságos környezetben lévő gyermekintézmény a helyi apróságokon kívül a szomszédos települések kicsinyeit is fogadja. Az állattartás a falusi portákon megcsappant, néhány sertés és szarvasmarha maradt mindössze. Az erdő azonban változatlanul fontos megélhetési forrás, a fakitermelés több gálosfainak ad folyamatosan munkát. Teljes népesség 218 fő.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a település K-i részén helyezkedik el, külterületen. Környezetében erdő illetve mezőgazdasági ingatlanok találhatók.

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Kaposgyarmat külterület	Böhönye külterület	Böhönye külterület			7473 Gálosfa, hrsz.: 038
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel			-
Ingatlan típusa	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek			Kivett beépítetlen terület
Közművesítettség	-	-	-			-
Telek terület	1198	2079	2558			1177
Adásvétel (kínálat) ideje	2021	2021	2021			
Eladási ár	150 000 Ft	290 000 Ft	400 000 Ft			
Infláció korrekció	10%	10%	10%			
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%			
Fajlagos ár (Ft/m2)	138	153	172			
Környezeti korrekció	0%	0%	0%			
Infrastruktúra korrekció	0%	0%	0%			
Műszaki állapot korrekció	0%	0%	0%			
Telekméret	0%	-10%	-15%			
Hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%			
Egyéb:	0%	0%	0%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	124	123	129			
Összes korrigált tényező	90%	80%	75%			82%
Fajlagos ár (Ft/m2)	125					
PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERKÉITVE:					150 000 Ft	

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.

ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	150 000	100	150 000
Költségalapú	0	0	0
Hozamalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			150 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a település K-i részén helyezkedik el, külterületen. Környezetében erdő illetve mezőgazdasági ingatlanok találhatók.

Közlekedési és közműterület: (HÉSZ részlet)

6. § (1) A közlekedési- és közműterületekre vonatkozóan az OTÉK 26. § előírásait kell alkalmazni, a (3) bekezdés 2,3,4 pontja kivételével.

(2) A közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.

(3) A közlekedési – és közműterületen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű- és hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.

(4) A külterületi mezőgazdasági utaknál min 6 m szabályozási szélesség biztosítandó.

(5) Az utak mentén – külterületen min. 8 m töltővolsággal – egyoldali fasorok ültetendő, a meglévő fasorok csak engedéllyel vághatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokoltá teszi.

(6) A területen nem létesíthető – kivéve a mezőgazdaságból élők ingatlanainál – 3,5 m-nél szélesebb gépkocsibehajtó.

(7) A közlekedési és közműterületeket (KÖu), azok szabályozási szélességét a szabályozási tervek tartalmazzák.

Az ingatlan beazonosítása hivatalos térképmásolat és tulajdoni lap segítségével történt.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építésjogi és ingatlan-nyilvántartási szempontból, valamint az ingatlan(on)ban végzett tevékenység tekintetében rendezett állapot figyelembe vételével, igény- per- és tehermentes állapotban lettek meghatározva és csak akkor érvényesek.

EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

1. Az ingatlan forgalomképes.
2. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg.
3. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
4. Ezen szakvélemény a Megbízó és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
5. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értéktartást feltételezünk.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2022. december 5.



Kovács Gyula

ingatlanvagyon értékelő
604415/2010 - 21/2011

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kos K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám: 50863242

MELLÉKLETEK

Helyiséglista	
Tulajdoni lap	X
Térképmásolat	
Alaprajzok	
Megyetérkép	X
Településtérkép	X
Térképrészlet	X
Műholdkép	X
Fényképek	X
Egyéb:	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	
RT részlet	X

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
6. Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
7. Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Tanúsítvány

1. Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
2. Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
3. A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2020. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

1. A módszer

Az értékelést a rendeletekben, szakirodalomban megfogalmazott módszerek figyelembevételével, a kapott és felmért adatok, valamint helyszíni szemle, szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük el az alábbiak szerint.

Beazonosítottuk az ingatlant, tisztáztuk a tulajdoni viszonyt és a tulajdoni lap bejegyzéseit az állapotvizsgálat szemrevételezéses diagnosztikával történt. Részletes, takart szerkezetekre is kiterjedő állapotvizsgálat csak külön megrendelésre készül, de erre a jelen értékelés során nem volt szükség. A szemle során ellenőriztük az épületek, építmények adatait, megvizsgáltuk azok műszaki állapotát.

Az értékelés további folyamatának ismertetésére a fogalmak értelmezésében és azt követően kerül sor.

2 Értékelési fogalmak:

Újraelőállítási érték:

Az értékelt létesítménnyel megegyező funkciójú épület, építmény értéke, ha azt az eredetivel megegyező vagy közel azonos anyagokból, szerkezeti megoldásokkal, az eredetihez hasonló felszereltséggel az értékelés idején építettek volna.

Jelenlegi műszaki állapot:

A számított és becsült avulással az épület, építmény, eszköz jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező.

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

- a tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használat vagy egyéb külső hatásból származó épületkárt
- funkcionális avulást,
- gazdasági avulást,
- erkölcsi kopást.

Állagérték:

Aránylag objektív, a piaci viszonyoktól független érték: az újra-előállítási érték, csökkentve a jelenlegi műszaki állapottal.

Forgalmi érték:

a., telekingatlan:

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

Forgalmi (nyíltpiaci) érték:

- nemzetközi megfogalmazásban is - az a piaci érték,
 - amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség, méltányosan,
 - magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában eladható,
 - feltételezve a következőket:
 - a tulajdonos eladásra hajlandó,
 - értékesítési kényszer nem áll fenn,
 - az adásvételi tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
 - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
 - piaci helyzetére,
 - a tárgyalás időpontjáig az érték és állag nem változik,
 - az átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- A szöveges leírásban ismertetjük a telek ill. az ingatlan jellemzőit.

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

- az adott területre jellemző telekárát
- a telek fekvését, a fekvésből adódó használhatósági értékét
- a telek és a rajta fekvő építmények viszonyát, hasznosítási lehetőségét,
- a közúti megközelítés, parkolási forgalmi lehetőségeket
- a terület rendezett, lehatárolt állapotát,
- energiaellátottságot, közművek kiépítettségét,
- környezeti tényezők, külső érdekeltségek területre gyakorolt hatását,
- a terület méretbeli hatása, hasznosítási lehetőségeket,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbefolyásoló tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításukhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi stb. állapotára.

A műszaki jellemzők alapján a műszaki állapot %-ában meghatároztuk az avultság mértékét.

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltozás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbefolyásoló hatása

3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

Amennyiben az ingatlan felépítményekkel, műtárgyakkal beépített terület, amennyiben a megbízó másképp nem rendelkezik, - az építmények is az értékelés tárgyát képezik. A földterületérték az építmények nélküli érték, mely figyelembe veszi a beépítettség hatását.

Az értékelések során a költségalapú megközelítéssel, az összehasonlító elemzéssel történő valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módokat alkalmazhatjuk.

Az ingatlanértékelés során a költségalapú az összehasonlító érték-megállapítás és a hozamszámításon alapuló módszert használhatjuk.

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

A területek nagysága, nagyfokú beépítettsége vagy burkolattal ellátottsága, bekerített állapota, stb. az értékelésre ható tényező.

Az értékmeghatározásban nem szerepeltettük külön értékként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezetékek, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapításai fejezet részénél közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi, stb. állapotára. Ezen értékeket módosítják a felsorolt jellemzők állapota, az elhasználódás műszaki, gazdasági, erkölcsi foka, valamint a hasznosíthatóság az értékesíthetőség helyi és környezeti hatásai.

Az épületértékekben nem szerepeltetjük azokat a gépeket, berendezéseket, melyek nem tartoznak szervesen az épülethez, - de az épületértékben szerepeltetjük az épülettel összeépített, felszerelésnek minősülő eszközöket. (pl. szaniterek, stb.)

Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket szorzókkal vettük figyelembe a műszaki vagy állagértékhez képest, azaz a műszaki vagy állagérték bizonyos %-a körüli értékesíthetőséget prognosztizálunk, súlyozva az értékesíthetőségben betöltött értékcsökkentő- értéknövelő szerepükkel.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/65947/2022

2022.11.29

GÁLOSFA

Szektor: 53

Külterület 038 helyrajzi szám

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

1177

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50047/1/1997.09.08

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: GÁLOSFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7473 GÁLOSFA Kossuth Lajos utca 3

törzsszám: 15397957

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46367/5/2022.10.06

Önálló szöveges bejegyzés a művelési ág változás átvezetése a Gálosfán, 2022. október 03. napján kelt ingatlan-nyilvántartási kérelem és a bejelentésről szóló a Közlekedési, Műszaki Engedélyeztetési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály- Ütügyi és Mérésügyi Osztálya által kiadott, Kaposváron, 2022. november 08. napján kelt SO/UC/453-2/2022 ügyiratszámú tudomásulvételi tájékoztatása alapján történt.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

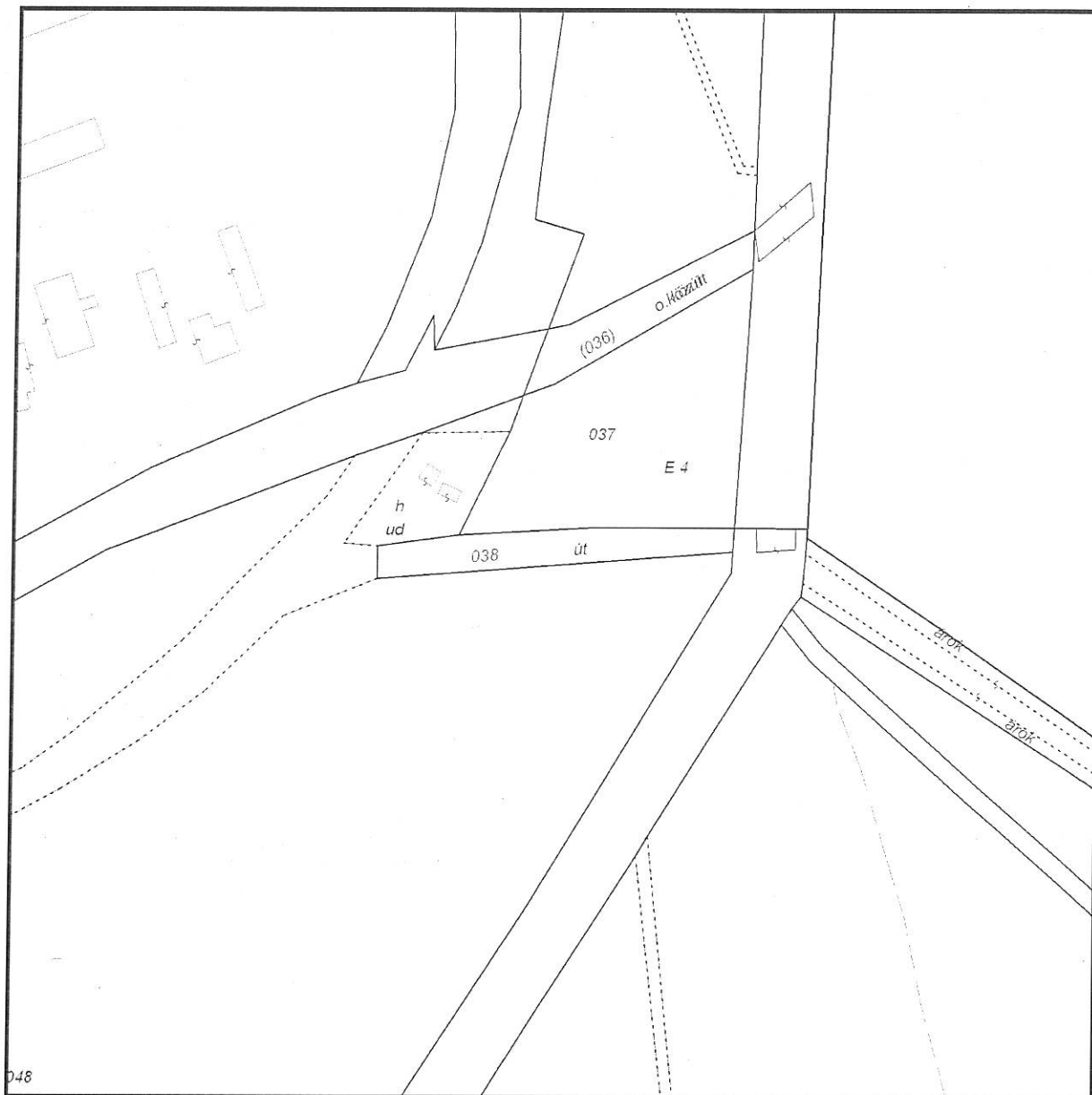
2022.11.29 11:29:19

Helyrajzi szám: GÁLOSFA külterület 38

Megrendelés szám: 7/2344/2022

Méretarány: 1 : 2000

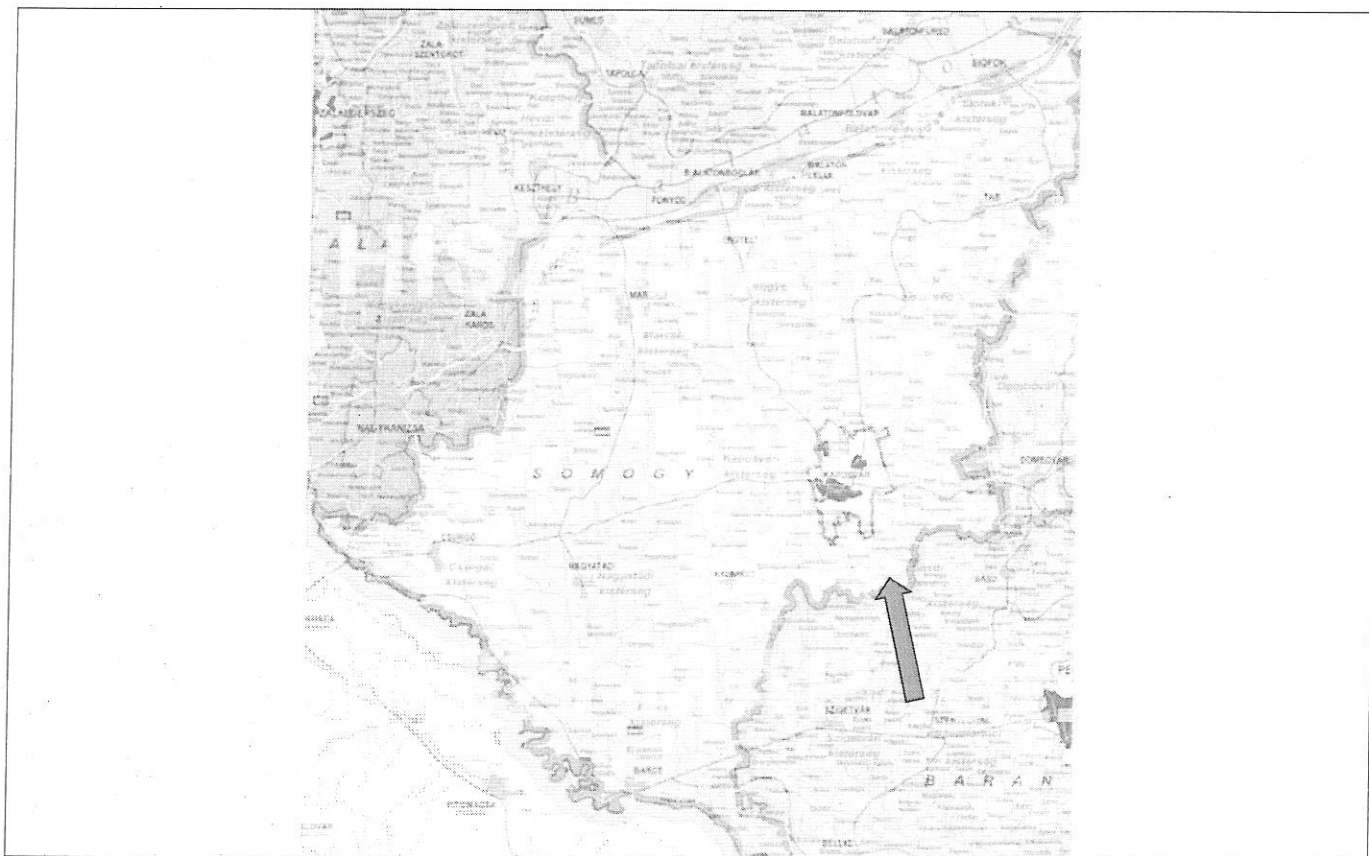
Térrajzsám: 35158220002022



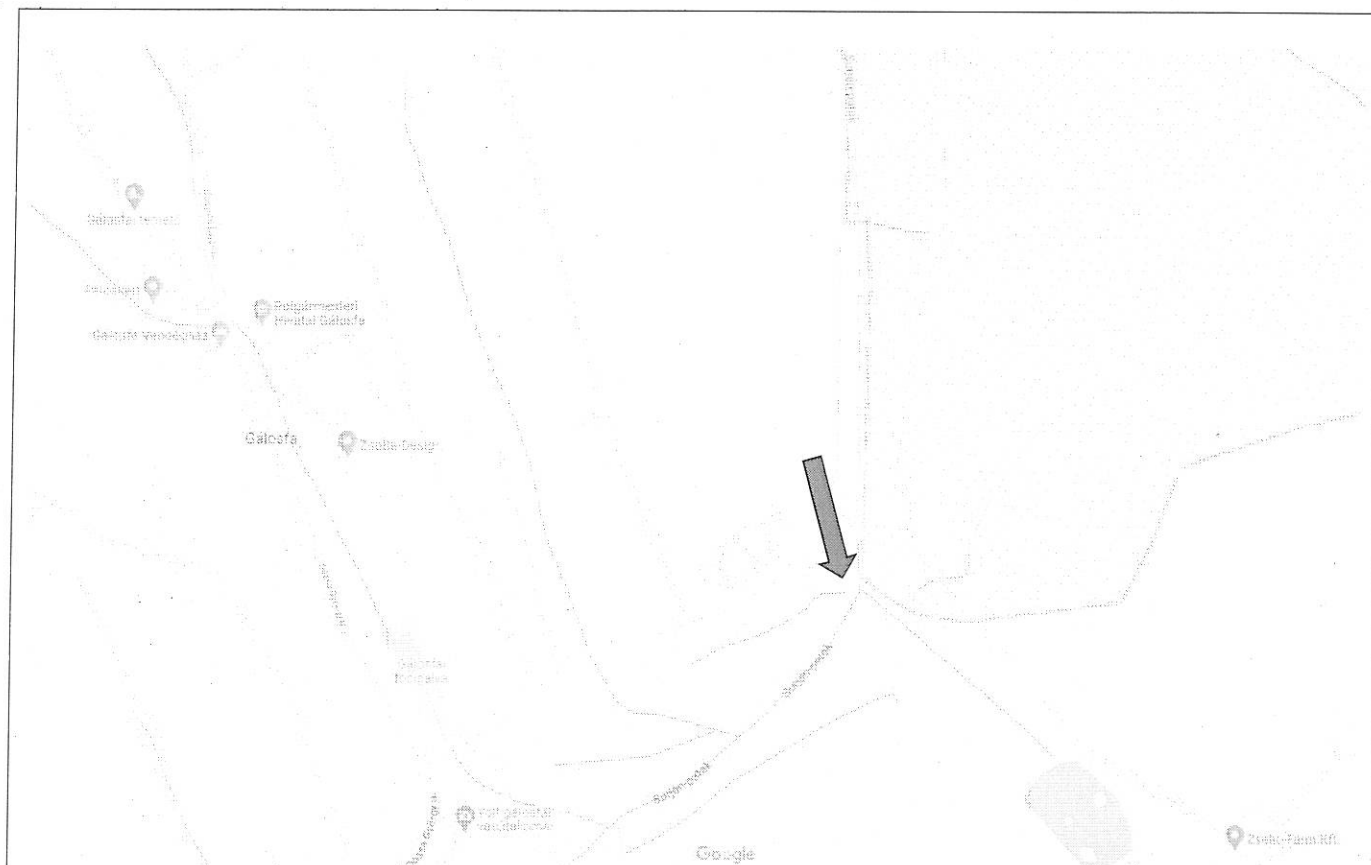
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlan címe:	7473 Gálosfa
Hrsz.:	038 hrsz.

Megyetérkép

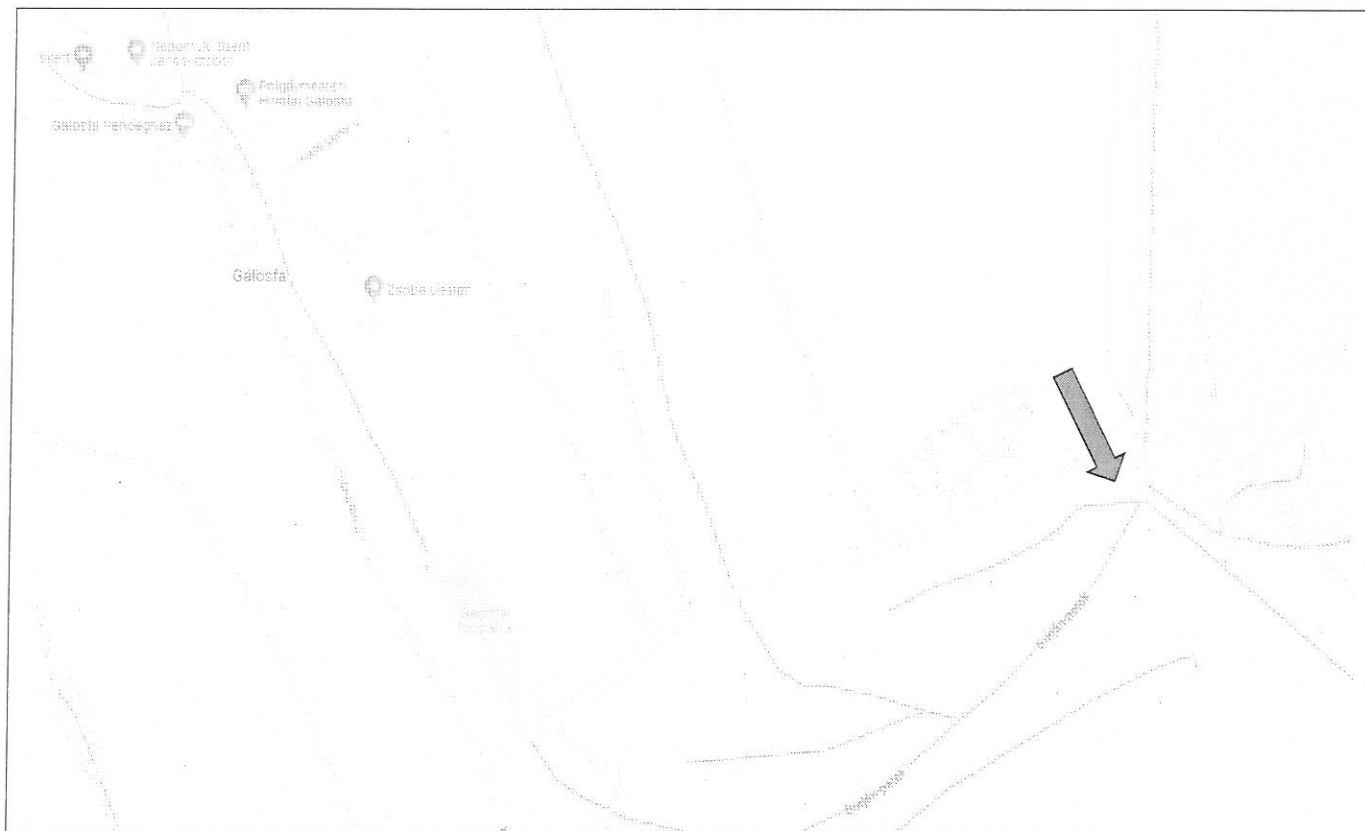


Településtérkép



Ingatlan címe:	7473 Gálosfa
Hrsz.:	038 hrsz.

Térképrészlet



Műholdkép

