

H/1104/2021

1

Polgármesteri Hivatal Szada	
ÉRKEZETT	
2021 DEC 2 0.	
IKTATÓSZÁM: H/1104-72/2021	
ELŐSZÁM:	
LAP:	MELLÉKLET:
ELŐADÓ: Szabó E.	

Értékbecslés



a szadai 2745 hrsz-ú ingatlanról

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2021. december


Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Tartalomjegyzék:

Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Térképszelvény a Szabályozási Tervből

HÉSZ kivonat

Országos Erdőállomány Adattárában az ingatlan megjelenítése

Fotók

Műholdas fotó

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	ingatlan nyilvántartás szerint: kivett beépítetlen terület, de erdőként nyilvántartott az Erdészeti nyilvántartás szerint és a valóságban is
Helyrajzi száma	2745
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Az értékelés fordulónapja	2021. december 17.
Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m²-ben	7490 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	1.060 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó	7.900.000 Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Szada Község Önkormányzat (2111 Szada, Dózsa György út 88.) polgármesterétől megbízást kaptam a szadai 2745 hrsz-ú ingatlan értékbecslésének elkészítésére, a 2021. december 16-i H/1104-10/2021 számú megrendelés alapján.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2021. december 17.

2. Nyilvántartási adatok

A szadai 2745 hrsz - ú ingatlan a Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 2745 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezéssel van bejegyezve, a 2021.12.16 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 2745 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 7.490 m²

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

A 2745 hrsz-ú ingatlan az Országos Erdőállomány nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel:

Az ingatlan nyilvántartásban leírtaktól eltérően, a valóságban és az Országos Erdőállomány nyilvántartásában erdőként nyilvántartott terület (E15) – kultúrerdő, ami nincs védelem alá vonva.

3. Az ingatlanok - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata.

Az ingatlan Szada község közigazgatási területének a D – i részén helyezkedik el.

Az értékelendő ingatlan megközelíthetősége, a Gödöllőről Szada irányába vezető aszfaltburkolatú Dózsa György elnevezésű főút mentén helyezkedik el, a LIDL Áruházal szemben.

A szóban forgó ingatlan a Dózsa György út – Tél u. és az Ezredes utca telkeinek a lábvégi telekhatárai által határolt majd 0,75 hektáros tömb.

A tulajdoni lapon jelölt művelési ággal „kivett beépítetlen terület” – tel szemben a valóságban a terület egy be erdősült tömb, amit az Országos Erdőállomány és az Erdészeti nyilvántartás jelöl és nyilvántartásban is tart, az erdőtérképen jelölve (E15).

Jelen esetben az Országos Erdőállomány nyilvántartása felülírja az Ingatlan nyilvántartást. A területnek erdőgazdálkodója is van nyilvántartva.

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő, hatályos településrendezési eszközök figyelembe vételével, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló egységes szerkezetbe foglalt 9/2009.(06.10.) számú önkormányzati rendelet alapján, a HÉSZ 17.§ (3) bekezdése és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervlapon „Ev” azaz védelmi erdő övezetbe sorolt terület.

Az ingatlan megközelíthetősége mondhatni tökéletes, mivel aszfaltos útról közvetlenül megközelíthető, buszmegálló van előtte, ezáltal úgy gépjárművel, mint gyalogosan nagyon jól megközelíthető.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

A felértékelendő ingatlanok felszíne sík, növényzettel – fákkal – benőtt terület és nincs bekerítve.

Az ingatlan közvetlen környezetében belterületi lakóházas ingatlanok találhatóak Lke-1 építési övezetbe sorolva. A Dózsa György út másik oldalán található a nagy kereskedelmi egység ami Gksz azaz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolt.

Az ingatlan értékbecslése erdő területként kell, hogy megtörténjen, mivel a valóságban is erdős terület és az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőrészlet 15E jelöléssel.

A polgármesteri hivatal, gyógyszerár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,0 km-en belül található.

Az ingatlan közmű bekötéssel nem rendelkezik, de az ingatlant körülvevő utcákban kiépített közmű hálózatok rendelkezésre állnak.

5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők:

Az érintett ingatlan, jelen állapotban nem, de fekvésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet fog játszani, ha ez jelenleg nem is úgy tűnik. Egybefüggő, tehermentes, több hektár nagyságú terület, de a szabályozási terven jelölt besorolása szerint nem célszerű a hasznosítása, mivel a HÉSZ előírásai szerint jelenleg nem beépíthető terület és „kulturerdőként” van nyilvántartva az Országos Erdőállomány Adattárában.

Az értékbecslést az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (FM) rendeletben rögzített módszertani elveket is.

Az ingatlan értékelési gyakorlatban az ingatlanok értékelésére három fő módszer terjedt el:

1. a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés,
2. a hozamszámításon alapuló értékelés és
3. a költségalapú érték megközelítés.

A jelen esetben az ingatlanok értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: ***az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül***, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Az összehasonlítás szempontjából a legfontosabb paraméterek: az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, domborzata, formája, kerítettsége, közmű ellátottsága, panorámája, természeti védettség, szennyezettség, alternatív alkalmazási lehetőségek.

Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok

értékelésénél szokásos. Az értékbecslés elkészítéséhez a 2021 évben Szada településen és a környező településeken található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.jofogas.hu, startlak.hu, agroinform.hu).

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, de ezek nem befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: a telek településen belüli elhelyezkedése, aszfalt burkolatú útról történő megközelítése, közműhálózatok elérhető közelsége

Értékcsökkentő tényezők: a közmű ingatlanra való bekötés hiánya, az ingatlan nyilvántartás szerinti besorolás, a védelmi erdő jelölés a Szabályozási Tervlapon

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szada és a környező településeken található erdős ingatlanok:

2.414 m² nagyságú erdő 1,6 M Ft

10.000 m² nagyságú erdő 12 M Ft.

115.000 m² külterületi erdő 120 M Ft.

6.312 m² külterületi erdő 4 M Ft

4.000 m² külterületi erdő 8,2 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás. A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt nem alkalmaztam.

Az erdő terület fajlagos bruttó m² ára 1.059,4 Ft, kerekítve 1.060 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Terület összesen (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó
Szada	2745	7.490	1.060	7.939.400 Ft

**A szadai 2745 hrsz-ú belterületi ingatlan
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 7.900.000 Ft
azaz Hétmillió kilencszázezer forint**

Az erdő minősítésű területek becsült értékének a meghatározására a korábban felsorolt 3 értékelési módszer mellé van még egy iránymutatásunk, a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. melléklete, amely segítségével is elvégezhetőek a számítások.

A rendelet ide vonatkozó részeinek bemutatásával levezetem ezzel a számítási módszerrel is a telek forintban kifejezhető becsült értékét.

A 3. melléklet a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelethez

Erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlan esetében az ellenérték megállapításának módszere

Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke az alábbi képlettel számolható ki:

$$T \cdot (Ftk \cdot 35000 + V \cdot 3500)$$

T: az érintett erdőrészlet vagy egyéb részlet területe hektárban kifejezve

Ftk: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott főfafajának fatermőképessége m³/hektár/év egységben kifejezve

V: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott fatérfogata m³/hektárban kifejezve

Ezek a számok a mi esetünkben az alábbiak:

$$0,75 \text{ ha} \times (6 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{év} \times 35.000 + 37 \text{ m}^3/\text{ha} \times 3.500) = 0,75 \times (210.000 + 129.500) = 0,75 \times 339.500 = 254.625 \text{ Ft.}$$

Az Országos Erdőállomány Adattárában bemutatott képlet alapján történő számítás esetén az erdő terület becsült, bruttó, kerekített értéke 255.000 Ft. Ez egy nagyon alacsony érték, amit nem szabad figyelembe venni, alkalmazni.

A kapott becsült értékek ismeretében javasolt a területet az Erdő törvény szabályai szerinti eljárásoknak alávetni, azaz az erdőterületből kivenni, Erdő telepítési tervet készíttetni, a településen belül az új erdőterület telepítését elvégezni. Ezt követően elérni a terület valódi

Pest Megyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/132504/2021

2021.12.16

SZADA

Szektor : 53

Belterület 2745 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	7490	0.00	
----------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 49137/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46406/2000/1998.06.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 41396/1992.09.29

jogállás: tulajdonos

név: SZADA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2111 SZADA Dózsa György út 88.

törzsszám: 15391621

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46406/2000/1998.06.24

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1743 helyrajziszámból.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

30
5000

Köa

2745
EV

Lke-1
0 5.0 20
900

Lke-1
0 5.0

Ezredes u.

4438

061/2

2793

Tél. u.

2744

2746

2795

2796

2718

2719

2720

2711

2792

- (5) Zöldterületen építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (6) Új zöldterület (közterületi játszótér, pihenőpark) kialakítása, meglévő átépítése, átalakítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet. Közparkban létesülő épület engedélyezési tervének is része kell, hogy legyen a változással érintett terület rész kertépítészeti engedélyezési terve.
- (7) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt legkisebb zöldfelületi arányok csak többszintes növényállomány alkalmazása esetén csökkenthetők a jogszabálynak (OTÉK) megfelelően

ERDŐÖVEZETEK

17. §

- (1) A helyi szabályozás szempontjából erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú, illetve más művelési ágú, de természetbeni állapota alapján 1500 m²-nél nagyobb, erdő jellegű faállománnyal borított terület, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt terület.
- (2) Erdőterület igénybevétele kizárólag az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján valósítható meg. Minden építési tevékenység - épület, vagy építmény elhelyezése, függetlenül attól, hogy egyéb vonatkozásban építési engedély köteles-e - igénybevételi eljárásnak minősül.
- (3) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) *védelmi (védett és védő) (Ev)*
 - b) *gazdasági (Eg)*
 - c) *turisztikai (Ee)*
 rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (4) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev)* szabályozott területen (védett ill. védő erdő) *épület nem építhető*.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (6) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg)* szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség (maximum): 0,5 %

Építménymagasság (maximum): 4,5 m
- (7) *Turisztikai rendeltetésű erdőövezetként (Ee)* szabályozott erdőterületen csak a turizmushoz, környezeti neveléshez kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)

Beépítési mód: szabadon álló

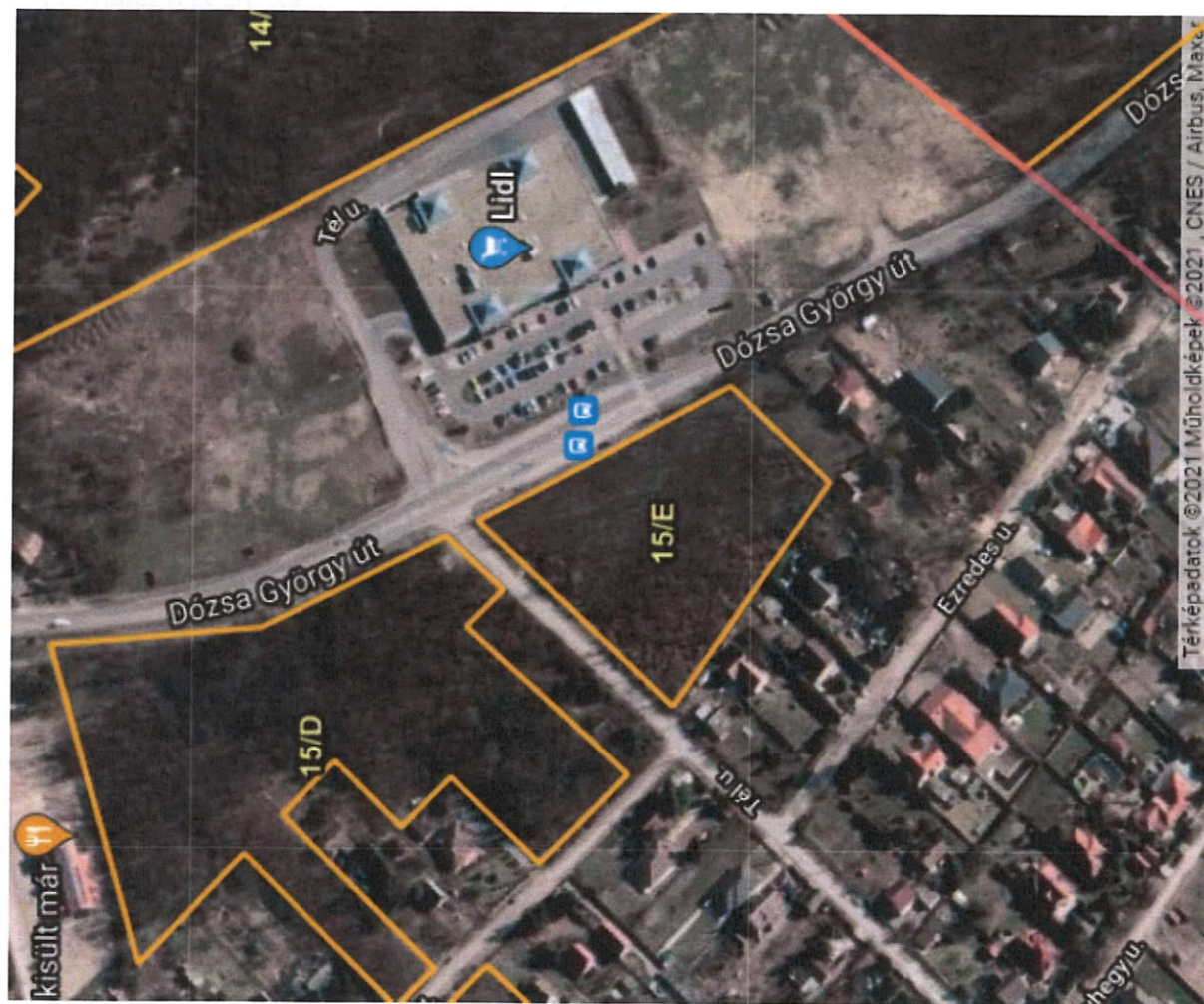
Beépítettség (maximum): 2 %

Építménymagasság (maximum): 4,5 m

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK

18. §

- (1) A mezőgazdasági terület (M) a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen az épületeken – kivéve a sajátos funkciójú épületeken - csak tájba illő, hagyományos történeti formákat, természetes anyagokat, 30-45° tetőhajlásszögű



Fotók



Műholdas fotó

