

Értékbecslés



A szadai 880/2, 880/3 és 880/7 hrsz-ú ingatlanokról

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2023 január

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

Melléletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága az ingatlan nyilvántartás szerint	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	880/2
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	2023. január 28.
Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m²-ben	55 m²
Terhelés	-
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	23.750 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó	1.306.250 Ft 1,31 millió Ft

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága az ingatlan nyilvántartás szerint	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	880/3
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	2023. január 28.
Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m²-ben	72 m²
Terhelés	-
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	23.750 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó	1.710.000 Ft 1,71 millió Ft

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága az ingatlan nyilvántartás szerint	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	880/7
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	2023. január 28.
Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m²-ben	128 m²
Terhelés	-
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	23.750 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó	3.040.000 Ft 3,04 millió Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Szada Nagyközség Önkormányzat (2111 Szada, Dózsa György út 88.) polgármesterétől megbízást kaptam a szadai 880/2, 880/3 és a 880/7 hrsz-ú ingatlanok értékbecslésének elkészítésére, a H/185-4/2023 iktatószámú megrendelés alapján.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2023. január 28.

2. Nyilvántartási adatok

A szadai 880/2 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 880/2 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2023.01.26 - án kiadott e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 880/2 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 55 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

A szadai 880/3 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 880/3 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2023.01.26 - án kiadott szemle másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 880/3 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 72 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

A szadai 880/7 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 880/7 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2023.01.25 - én kiadott szemle másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 880/7 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 128 m²

Tulajdonos:

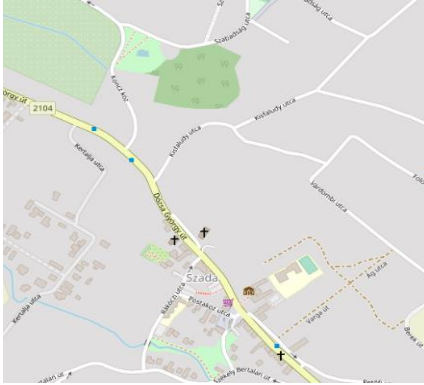
1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

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

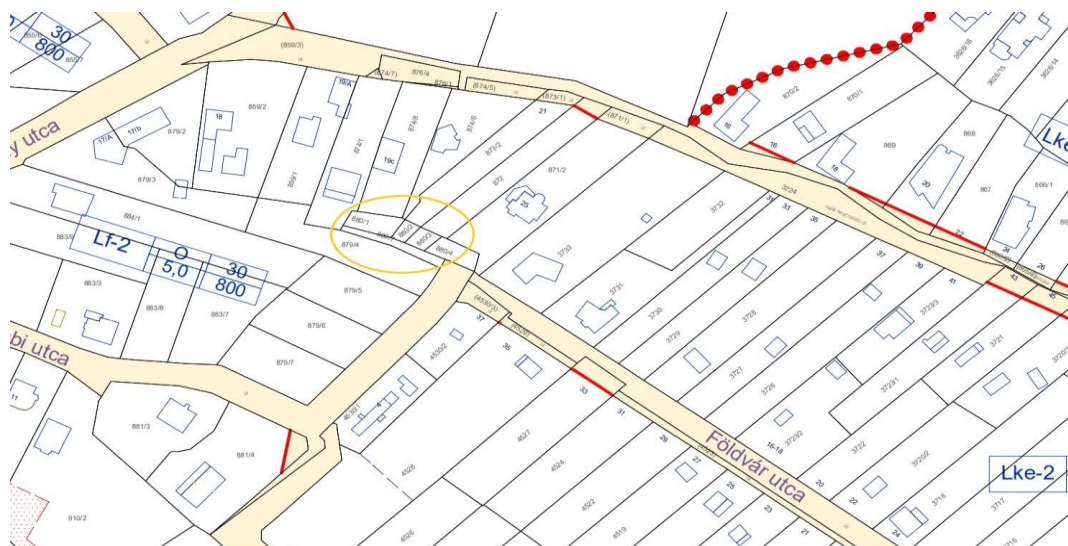
Az ingatlan Szada Nagyközség közigazgatási területének a DK – i részén helyezkedik el.

Az értékelendő ingatlan megközelíthetősége több irányból is megvalósulhat, de a legegyszerűbb a Gödöllőről Szada irányába vezető aszfaltburkolatú Dózsa György elnevezésű főútról lekanyarodva a Kisfaludy útra, majd onnan a Várdombi utcába, és innen a Földvár utca Várdombi utca találkozásában közelíthetőek meg a 880/2, 880/3 és 880/7 helyrajzi számok, amely területek a Szabályozási terv szerint nem közlekedési területek.



Az értékelendő ingatlanok az érvényben lévő, hatályos településrendezési eszközök figyelembe vételével, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló egységes szerkezetbe foglalt 22/20022.(XII.16.) önkormányzati rendelet alapján, a HÉSZ 1. sz. melléklete szerint és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervlapon „Lf-2” azaz Falusias lakóterület építési övezetbe sorolt területek.

Szabályozási Terv kivonat



Az Lf-2 építési övezet műszaki paramétereit a HÉSZ 1.sz. melléklete tartalmazza részletesen.

HÉSZ kivonat

1. melléklet a 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelethez

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható terület		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható terület		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lke-1	O	900	14	20	60	5,0
6.	Lke-2	O	900	14	30	50	5,0
7.	Lke-3	SZ	1000	25	30	50	5,0
8.	Lke-4	SZ	1500	18	20	60	5,0
9.	Lke-5	SZ	1500	18	20	60	6,0

Az ingatlanok megközelíthetősége a Földvár és Várdombi utca kereszteződésének folytatásában, a 880/7 hrsz-on át valósítható meg. A 880/2 és 880/3 hrsz-k vagy a 880/7 hrsz-n át vagy pedig a 872 és 873/2 hrsz-ú ingatlanokon át közelíthetőek meg.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

A felértékelendő ingatlanok felszíne közel sík, önállóan nem alkalmasak semmilyen hasznosításra, építésre végkép nem. Az ingatlan közvetlen környezetében Lf-2 és Lke-2 besorolású ingatlanok találhatóak.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-en belül található. A település jó megközelíthetőségét az autópálya közelsége is befolyásolja.

Az ingatlanok semmilyen közmű bekötéssel nem rendelkeznek.

A kis terület nagyságú telkeket a már tulajdonban lévő és ott lakó ingatlan tulajdonos/ok jogtalanul használja/ják. Ezen okból célszerű a valós jogi használat érdekében a területek értékesítése és nem idegenek által történő elbitorolása, de megjegyezni kívánom, hogy önkormányzattól területet elbirtokolni nem lehet, csak megvásárolni!

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

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetőek:

Az érintett ingatlan, jelen állapotban a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

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 (VIII.1) PM 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 2022 - 2023 évben Szada településen és a környező településeken található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.jofogas.hu, startlak.hu, ingatlan.com)

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

Értéknövelő tényezők: nincs

Értékcsökkentő tényezők: telkek településen belüli elhelyezkedése, telkek nagysága, önálló telekként hasznosíthatatlanságuk, közműbekötések hiánya

Az összehasonlító adatokat igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található építési telkek:

1450 m² nagyságú telek 37,9 M Ft

1750 m² nagyságú telek 40,0 M Ft.

1662 m² nagyságú telek 37,5 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 egyik ingatlan vonatkozásában sem.

Az átlagos érték meghatározása során a 880/2, 880/3 és 880/7 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a területek **fajlagos bruttó m² ára**, a telkek adottságainak figyelembe vételével: **23.750 Ft/m²**.

Település neve	Hrsz	Terület összesen (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	880/2	55	23.750	1.306.250	1.310.000

A szadai 880/2 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 1,31 millió Ft azaz Egymillió háromszáztízezer forint

Település neve	Hrsz	Terület összesen (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	880/3	72	23.750	1.710.000	1.710.000

**A szadai 880/3 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 1,71 millió Ft
azaz Egymillió hétszázötven ezer forint**

Település neve	Hrsz	Terület összesen (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	880/7	128	23.750	3.040.000	3.040.000

**A szadai 880/7 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 3,04 millió Ft
azaz Hárommillió negyvenezer forint**

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlanokkal, az ingatlan tulajdonosokkal kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 12 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. január 29.

**F ü l ö p A n n a
Ingatlan értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173**