



Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZIGETHALOM

Mű út

Hrsz.: 5107/6

ALATTI

Parkolóról



Készült: Szigetszentmiklós, 2018. február 2.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép, műholdkép
12. Fotók
- 13- Mellékletek
 - Tulajdoni lap másolat
 - Térképmásolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Szigethalom Város Önkormányzata (2315 Szigethalom, Kossuth Lajos u. 10.) megbízást adott cégünk a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2315 Szigethalom, Mű út 5107/6 helyrajzi számú, belterületi, „kivett parkoló” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

SZIGETHALOM

Mű út

Hrsz.: 5107/6

ALATTI

Ingatlan

Valós piaci értékét per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

39.352.500,- Ft

azaz

Harminckilencmillió-háromszázötvenkétezer-ötszáz

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2018. február 2.

IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyonerőtelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónk által kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap**SZIGETHALOM****Mű út****Hrsz.: 5107/6****ALATTI****INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.**

SZIGETHALOM VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
megbízó

GLOBE-LAND KFT.
IFJ.HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:599.
vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2018. február 2.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**
(2310. Szigetszentmiklós, Tököli u.19/B.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

<p>SZIGETHALOM Mű út Hrsz.: 5107/6</p>

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2018. 01. 29.** keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

2018. 01. 30.

 -án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Szigethalmon a Mű úton található, az ÁTI-Sziget Ipari park és a Penny Market áruház szomszédságában, az ipari park III. kapujához vezető bekötőút mellett. Az 5107/6 helyrajzi számú, belterületi ingatlan összesen 3975 m² térmértékű, „kivett parkoló” megnevezésű. Szabályos formájú, téglalap alakú, saroktelek elhelyezkedésű, egyenletes felületű, kerítéssel körbekerített. Az ingatlan gyermekek számára kialakított közlekedési parkként funkcionál. Felületén betonozott úthálózat és közlekedési jelzőtáblák láthatóak. A köztes terület gyeppel és dísznövényekkel beültetett. Az ingatlan környezetében lakóingatlanok és kereskedelmi egységek egyaránt megtalálhatóak. Könnyedén megközelíthető, a környező utak aszfalt burkolatúak. Pontos elhelyezkedése a mellékletként csatolt térképmásolaton látható.

Közmű helyzet:

Vízellátás: utcában kiépítve

Áramellátás: utcában kiépítve

Gázellátás: utcában kiépítve

Szennyvízhálózat: utcában kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2018. 01. 29.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

5107 / 6

Alapterülete:

3975 m²

Megnevezés / művelési ág:

Kivett parkoló

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa:

Szigethalom Város Önkormányzata – adásvétel
(2315 Szigethalom, Kossuth L. u.10.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényező:

• -

Értékcsökkentő tényező:

• -

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült.

Az ingatlan értékének kalkulációja

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1.Ingatlanok kiválasztása, 2.Fajlagos alapérték meghatározás, 3.Értékmódosító tényezők elemzése, 4.Végső érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár (M Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen ter.	721	8,9 (K)	12 344
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen ter.	815	9,9 (K)	12 147
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen ter.	758	9,5 (K)	12 533
Átlagos fajlagos alapár				12 341

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum mt)$,

ahol TÉ = telek értéke; T_{fa} = fajlagos alapár; T_t = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Szigethalmon a Mű úton található közmű nélküli beépítetlen területek fajlagos ára 12.341,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Eltérő funkció miatt: - 20%

Felületkialakítás miatt: + 10%

$\Sigma = -20\%$; $12.341,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 9.873,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

9.900,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke: $3975 \text{ m}^2 \times 9.900,- \text{ Ft/m}^2 = 39.352.500,- \text{ Ft}$

Forgalmi érték: 39.352.500,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg az alacsony forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

SZIGETHALOM Mű út Hrsz.: 5107/6 ALATTI Parkoló

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

39.352.500,- Ft

azaz

Harminckilencmillió-háromszázötvenkétezer-ötszáz

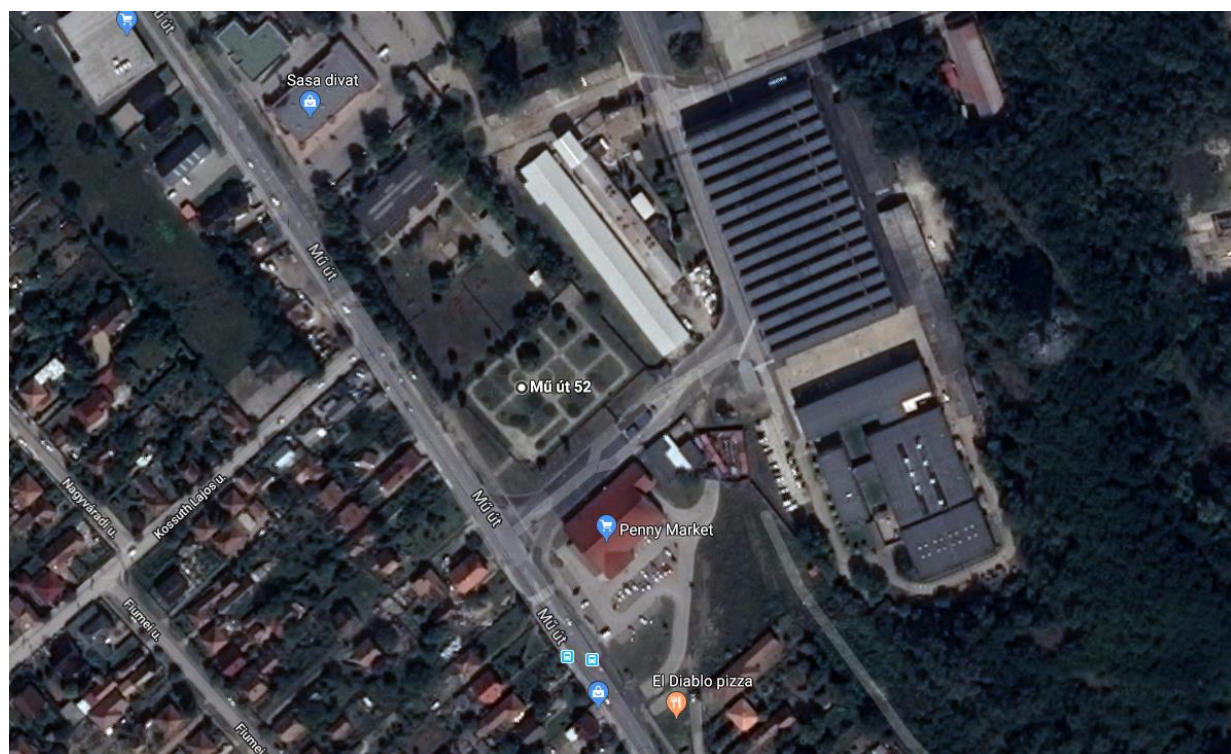
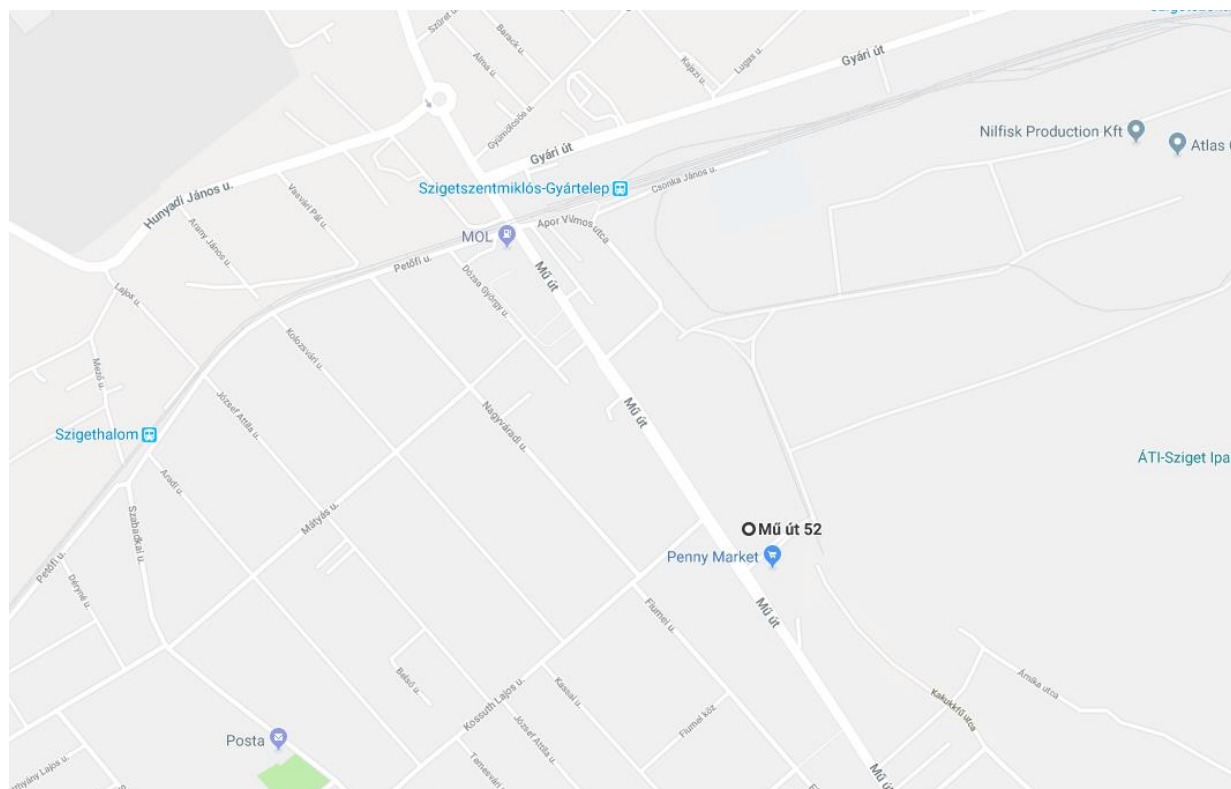
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2018. február 2.

vagyonerőtelő

Térkép, műholdkép:



Fotók: