



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.

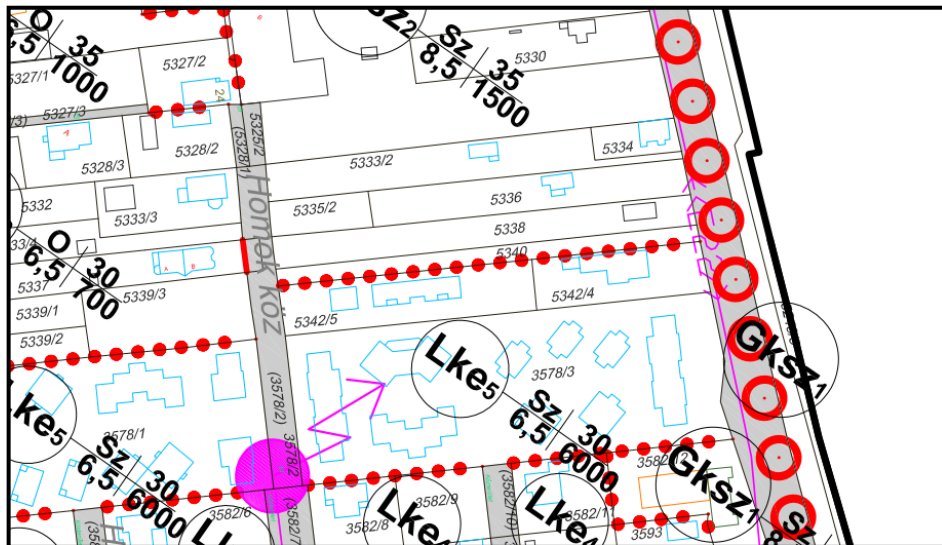
A

Műút

Hrsz.: 5340

ALATTI

Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2018. szeptember 27.

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
 - Szabályozási térkép
 - Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Szigethalom Város Önkormányzata (2315 Szigethalom, Kossuth L.u.10.) megbízást adott cégünk a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2315 Szigethalom, Mű út 5340 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Értékjavaslatunk a következő:

SZIGETHALOM

Mű út

Hrsz.: 5340

ALATTI

Ingatlan

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

2.017.662,- Ft

Azaz

Kettőmillió-tizenhétezer-hatszázhatvankettő

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2018. szeptember 27.

IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyonerőtelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

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

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól 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.: 5340****ALATTI****Ingatlanról****INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.****SZIGETHALOM VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA**

megbízó

GLOBE-LAND KFT.**IF.HOHL LÁSZLÓ***Nsz.:599.*

vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2018. szeptember 27.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

<p>SZIGETHALOM Mű út Hrsz.: 5340</p>

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása.

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzilag megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2018. 09. 26. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- szabályozási térképét.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

2018. 09. 27.

 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlan 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 Szigethalom város, D-i részén, a Műút és a Homok köz között helyezkedik el, a központtól 4 km távolságra. Környezetében lakóingatlanok és kereskedelmi egységek egyaránt megtalálhatóak. Az ingatlan könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A településrészen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója gyalog 5-10 perc alatt elérhető.

A becslés tárgyát képző „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan összesen 906 m² térmértékű. Tulajdonságait tekintve két utcára nyíló, keskeny, hosszú formájú, úgynevezett „nadrágszíj” telek. A természetben a szomszédos 5338 helyrajzi számú ingatlannal egybekerített. Felülete rendezetlen, fás és bozótos, nem átjárható. Közműbekötéssel nem rendelkezik.

Alakja és keskeny mérete miatt önmagában beépítésre nem alkalmas, így csak korlátozottan forgalomképes.

Az ingatlan „Gksz-2” építési övezet besorolású – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 35%-os megengedett legnagyobb beépítéssel, 8,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Szennyvízhálózat:	az utcában kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2018. 09. 26.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

5340

Alapterülete:

906 m²

Megnevezése:

**Kivett
beépítetlen terület**

Bejegyzett tulajdonosai:

Imre Gergelyné – öröklés

(-)

3 / 12 arányban

Szigethalom Város Önkormányzata – ajándékozás

(2315 Szigethalom, Kossuth Lajos u. 10.)

9 / 12 arányban

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- -

Értékcsökkentő tényezők:

- A terület önmagában nem beépíthető, emiatt csak korlátozottan forgalomképes.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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, kertváros	Beépítetlen terület	993	7,5 (K)	7 553
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen terület	1500	7,9 (K)	5 267
Szigethalom, Fiumei u.	Beépítetlen terület	876	6,5 (K)	7 420
Átlagos fajlagos alapár				6 747

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 hasonló tulajdonságokkal rendelkező beépítetlen területek fajlagos ára 6.747,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

A telek, tulajdonságai miatt önmagában beépítésre nem alkalmas: - 50%

Tereprendezés hiánya miatt : -7%

$\Sigma = - 67 \%; \quad 6.747,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,33 = 2.227,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 2.227,- Ft/m²

Az ingatlan piaci alapú forgalmi értéke:

$906 \text{ m}^2 \times 2.227,- \text{ Ft/m}^2 = \underline{\underline{2.017.662,- \text{ Ft}}}$

A 9/12-ed tulajdoni hányad értéke: 1.513.247,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Ennek megfelelően a

SZIGETHALOM Mű út Hrsz.: 5340 ALATTI Ingatlan
--

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

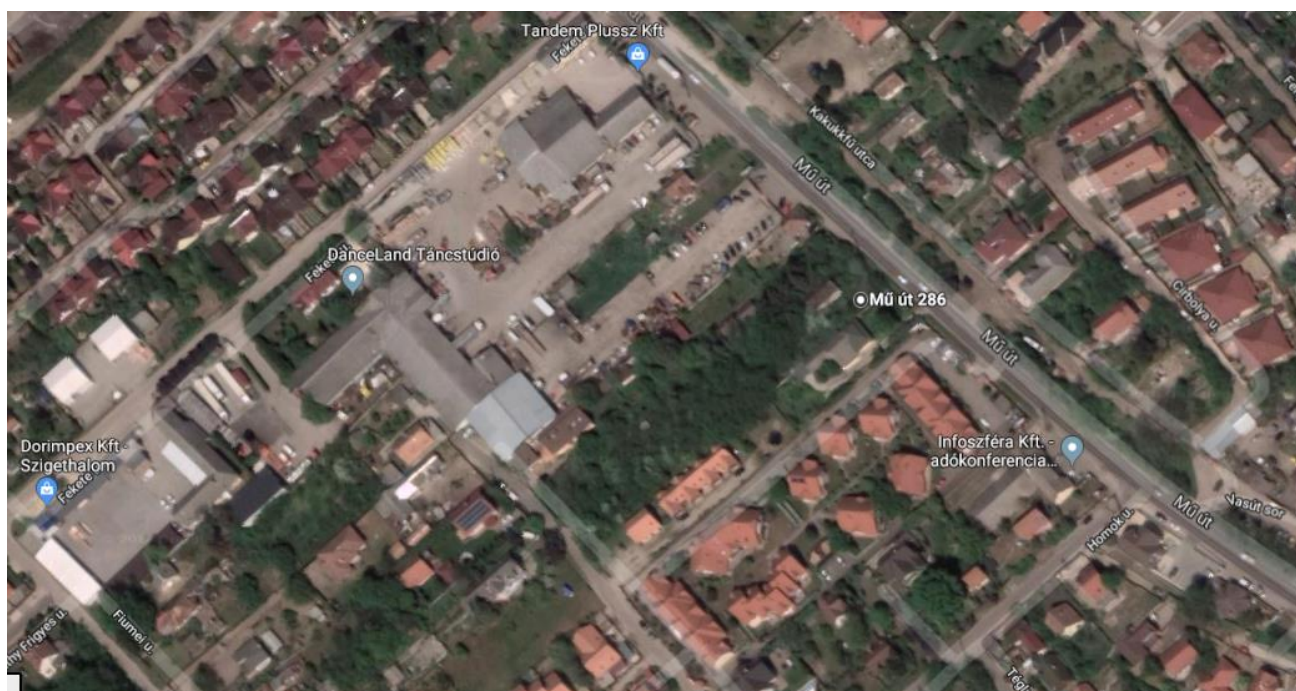
2.017.662,- Ft

Azaz
Kettőmillió-tizenhétezer-hatszázhatvankettő
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2018. szeptember 27.

vagyonértékelő

Térkép, műholdkép:



Fotók:

Szabályozási terv:

