



Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

SZIGETHALOM

Mű út

Hrsz.: 5246/9

ALATTI

Ingatlan 894 m²-es területrészéről

Készült: Szigetszentmiklós, 2020. április 4.

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

- Nem hiteles tulajdoni lap
- Változási vázrajz

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 5246/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, mellékletben csatolt változási vázrajz szerinti 894 m²-es területéről.

Értékjavaslatunk a következő:

SZIGETHALOM
Mű út
Hrsz.: 5246/9
ALATTI
Ingatlan változási vázrajz szerinti 894 m²-es terület részének

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

8.710.000,- Ft

Azaz
Nyolcmillió-hétszáztízezer
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2020. április 4.


IFJ. HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:599.
vagyonértékelő

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.: 5246/9
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

SZIGETHALOM VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó

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

Szigetszentmiklós, 2020. április 4.

Megbízás

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

SZIGETHALOM
Mű út
Hrsz.: 5246/9

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása.

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzilag megjelölt ingatlan, mellékletben csatolt megosztási vázrajz szerinti 894 m²-nyi területére** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2020. 04. 03. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- megosztási vázrajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2020. 04. 04. -én 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 Szigethalom város, Gyártelepi részén, a Mű úton helyezkedik el, a központtól 3 km távolságra. Környezetében logisztikai központok, kereskedelmi egységek, valamint családi házas ingatlanok is egyaránt megtalálhatóak, és több vendéglátó egység üzemel a közelben. Az ingatlan könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A településrészen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója gyalog 5-10 perc alatt elérhető.

Az 5246/9 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan összesen 31670 m² térmértékű. Jelen értékelés tárgya a mellékletben található megosztási vázrajz szerinti 894 m² területrésze terjed ki. A terület rész felülete földes/füves. Szabályos formájú, síkfelületű. Pontos elhelyezkedése a mellékletként csatolt megosztási vázrajzon látható.

A telekrész önmagában csak korlátozottan fogalomképes.

Közmű helyzet:

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

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2020. 04. 03.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

5246 / 9

Alapterülete:

31670 m²

Megnevezése:

**Kivett beépítetlen
terület**

Vizsgált terület:

894 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Önkormányzat Szigethalom – adásvétel
(2315 Szigethalom, Kossuth Lajos u. 10.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényező:

• -

Értékcsökkentő tényező:

- A területrészt önmagában csak korlátozottan forgalomképes.

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.	5235	75 (K)	14 327
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen ter.	3200	40 (K)	12 500
Szigethalom, Mű út	Beépítetlen ter.	815	9,9 (K)	12 147
Átlagos fajlagos alapár				12 991

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 12.991,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Forgalomképessége miatt: - 15%

$\Sigma = -25\%; 12.991,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 = 9.743,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 9.743,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke a vizsgált területrésznek:

$$894 \text{ m}^2 \times 9.743,- \text{ Ft/m}^2 = 8.710.242,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 8.710.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az ingatlan értékbecslés módja

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

SZIGETHALOM
Mű út
Hrsz.: 5246/9
ALATTI
Ingatlan változási vázrajz szerinti 894 m²-es területrésznének

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

8.710.000,- Ft

Azaz
Nyolcmillió-hétszáztízezer
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2020. április 4.



vagyonértékelő

Térkép, műholdkép



Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30467/2020

2020.04.03

SZIGETHALOM

Szektor :

Belterület: 5246/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alvétel adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.e

terület kat.b.jöv. sáv
ha m2 k.Éll.

Kivett beépítetlen terület

0

3.1670

0.00

HIRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

eredeti határozat: 50173/2018.07.24

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1 34765/2003.2002.10.10

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 56547/2009.2009.10.19

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 39211/2010.03.03

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2315 SZIGETHALOM Koraszth Lajos utca 10.

törzsszám: 15730947

HIRESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

eredeti határozat: 50173/2018.07.24

Vezetékgjog

a vázrajz szerinti 8 m2-re (VB-697/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

eredeti határozat: 50173/2018.07.24

Vezetékgjog

138 m2 nagyságú területre (VMB-133/2011).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

eredeti határozat: 50173/2018.07.24

Vezetékgjog

237 m2 nagyságú területre. (VMB-96/2011).

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30467/2020

2020.04.03

Szektor :

SZIGETHALOM

Belterület 5246/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

eredeti határozat: 50173/2019.07.20

Vezeték jog

90 m2 nagyságú területre (VMB-167/2011).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT törzesszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 59197/2/2019.10.28

Önálló szöveges bejegyzés az 5206/9 hrsz-ú földterület megnevezéséből alakult.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 59209/2019.10.28

Önálló szöveges bejegyzés a helyi közút megnevezés beépítetlen területre válto

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra.
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

loni lap

onyító erővel nem rendelkezik

Vázrajz

dr. Bognárné Nagy Ilona
2319 Szigetújfalu, Szabadság u. 29.

A munkavégző neve

Szigetthalom

Község, város

Belterület

2- /2018

Munkaszám:

31/2018.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

a 5246/8 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Címkoordináta
Psz Y X
1 647132 220356
2 647153 220335

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.c.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.c.	Terület		AK	Vezetékgig Jogosult: ELMŰ Kft.
	jel	műv. ág		ha	m²			jel	műv. ág		ha	m²		
5246/8	-	Kivett Helyi közút	-	3	2871	-	5246/9	-	Kivett Helyi közút	-	-	894	-	
							5246/10	-	Kivett Helyi közút	-	3	1777	-	8 nm VB-607/2010 138 nm VMB-133/2011 237 nm VMB-46/2011 80 nm VMB-167/2011
Összesen:				3	2871						3	2871		

Készítette: Szigetújfalu, 2018. május 16.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

dr. Bognárné Nagy Ilona

Készítő

DR. BOGNÁRNÉ NAGY ILONA
Kiváló vállalkozó
2319 Szigetújfalu, Szabadság u. 29.
Adószám: 73201940-1-33
Tel.: 06-30/1374-519

A helyrajzszámítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
helyrajzi számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a
vázrajzról újra záradékoltni kell.

Réceve, 2018. hó nap

.....

záradékoló

minőségellenőrző földmérő

ing.rend.min.sz.: 546/1990

Ügyelet - nyitvatartás (5253)

P.H.
(Kör. Ph.)

ing.rend.min.sz.: