**3**

### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**SZIGETHALOM**

**Külterület**

**Hrsz.: 049/9**

ALATTI

**Erdőről**

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. október 1.

**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

1. 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- Mellékletek

- Szabályozási térkép

- Tulajdoni lap másolat

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Szigethalom Város Önkormányzata (2315 Szigethalom, Kossuth Lajos u. 10.) megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2315 Szigethalom, külterület 049/9 helyrajzi számú, külterületi, „erdő” művelési ágú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**SZIGETHALOM**

**Külterület**

**Hrsz.: 049/9**

ALATTI

**Ingatlan**

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

**1.900.000,- Ft**

azaz

**Egymillió-kilencszázezer**

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2025. október 1.**

HOHL LÁSZLÓ

*Nsz.:598.* vagyonértékelő

**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 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 értékmeghatározást 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**

**Külterület**

**Hrsz.: 049/9**

ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**SZIGETHALOM VÁROS**

**POLGÁRMESTERI HIVATALA**

megbízó …….. …………………….

**GLOBE LAND GOLD KFT.**

HOHL LÁSZLÓ

*Ny.sz.:598/2001.*

Ingatlanvagyon-értékelő …….. …………………….

**Szigetszentmiklós, 2025. október 1.**

##### **Megbízás**

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**

( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. )

elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

**SZIGETHALOM**

**Külterület**

**Hrsz.: 049/9**

###### **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:

* e-hiteles tulajdoni lap másolatát,
* szabályozási térképét.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

-én helyszíni szemlét tartottunk.

**2025. 10. 01.**

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 külterületén található, a Tököli-parkerdő területén, a Duna-part és a település déli pereme közti területen. A Taksonyi hídtól kb.2 km-re, a Duna parttól 1 km távolságra. A 049/9 helyrajzi számú külterületi ingatlan összesen 3623 m2 térmértékű, 5-ös minőségi osztályba sorolt „erdő” művelési ágú. Szabálytalan formájú, hosszúkás alakú, egyenetlen felületű, kerítetlen. Felülete fás, cserjés, bozótos. Közvetlen szomszédságában külterületi mezőgazdasági ingatlanok láthatóak.

Pontos elhelyezkedése a mellékletként csatolt térképen látható.

**Közmű helyzet:**

Vízellátás: -

Áramellátás: -

Gázellátás: -

Szennyvízhálózat: -

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

**049 / 9**

Az ingatlan helyrajzi száma:

**3623 m2**

Alapterülete:

**Erdő**

Megnevezés / művelési ág:

**5**

Minőségi osztály:

**1,38 Ak**

Kat.t.jöv.:

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa:

**Szigethalom Város Önkormányzata –** *tulajdonba adás*

( 2315 Szigethalom, Kossuth L.u.10. ) **1 / 1 arányban**

***Terhek:***

***Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.***

***\****

**Az ingatlan értékmódosító 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 m2 | Piaci ár (M Ft) | | Fajlagos ár |
|  |  |  |  | | Ft/m2 |
| Délegyháza, külter. | Erdő | 12000 | 9 | (K) | 750 |
| Ráckeve, külter. | Erdő/szántó | 3359 | 2,9 | (K) | 863 |
| Délegyháza, külter. | Mezőgazdasági | 18442 | 12,4 | (K) | 672 |
| Átlagos fajlagos alapár |  |  |  |  | 762 |

**A telek értékének TÉ meghatározása: TÉ = Tfa x Tt x (1+Σ mt),**

ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Pest megye déli részén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező, külterületi, mezőgazdasági ingatlanok fajlagos ára 762,- Ft/m2.*

Korrekciós tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10%*

*Elhelyezkedés miatt: + 10%*

*Az ingatlan jellege miatt: - 30%*

*Σ = -20 %; 762,- Ft/m2 \* 0,7 = 533,- Ft/m2*

###### Módosított fajlagos alapérték: 533,- Ft/m2

Piaci alapú forgalmi érték: 3623 m2 \* 533,- Ft/m2 = 1.931.059,- Ft

Forgalmi érték (kerekített):

1.900.000,- Ft

**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

**SZIGETHALOM**

**Külterület**

**Hrsz.: 049/9**

ALATTI

**Erdő**

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

**1.900.000,- Ft**

azaz

**Egymillió-kilencszázezer**

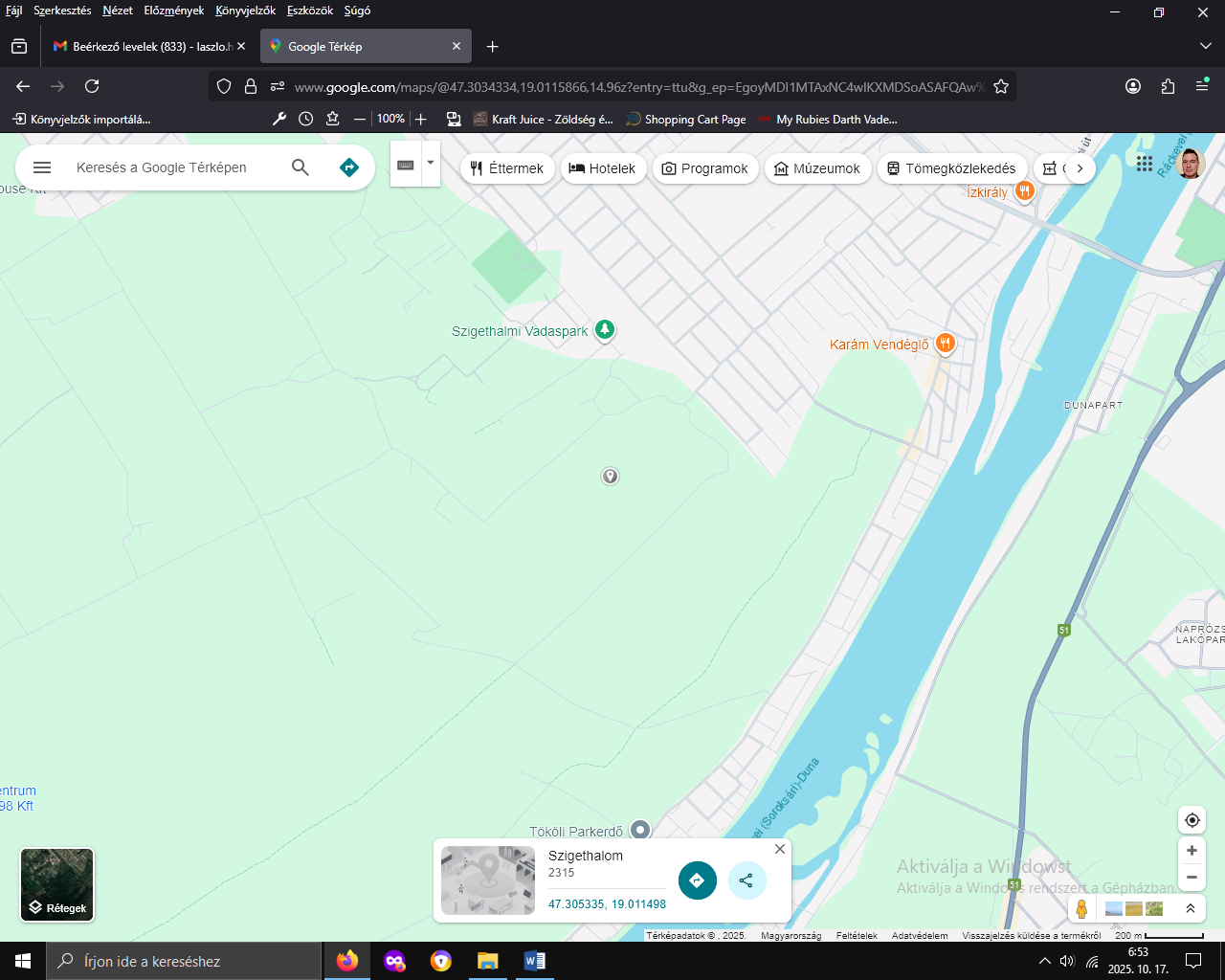
Forint

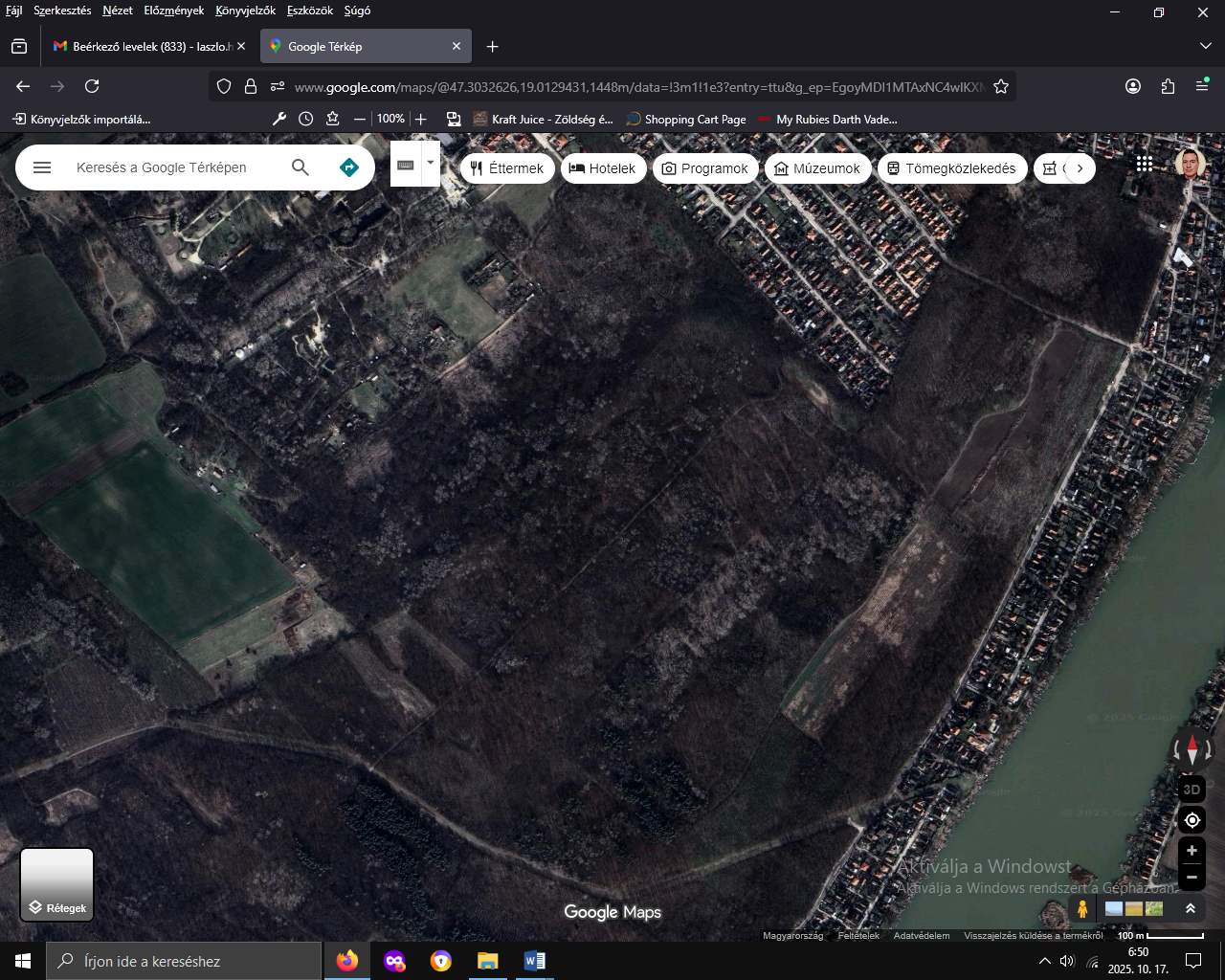
nagyságrendben állapítjuk meg.

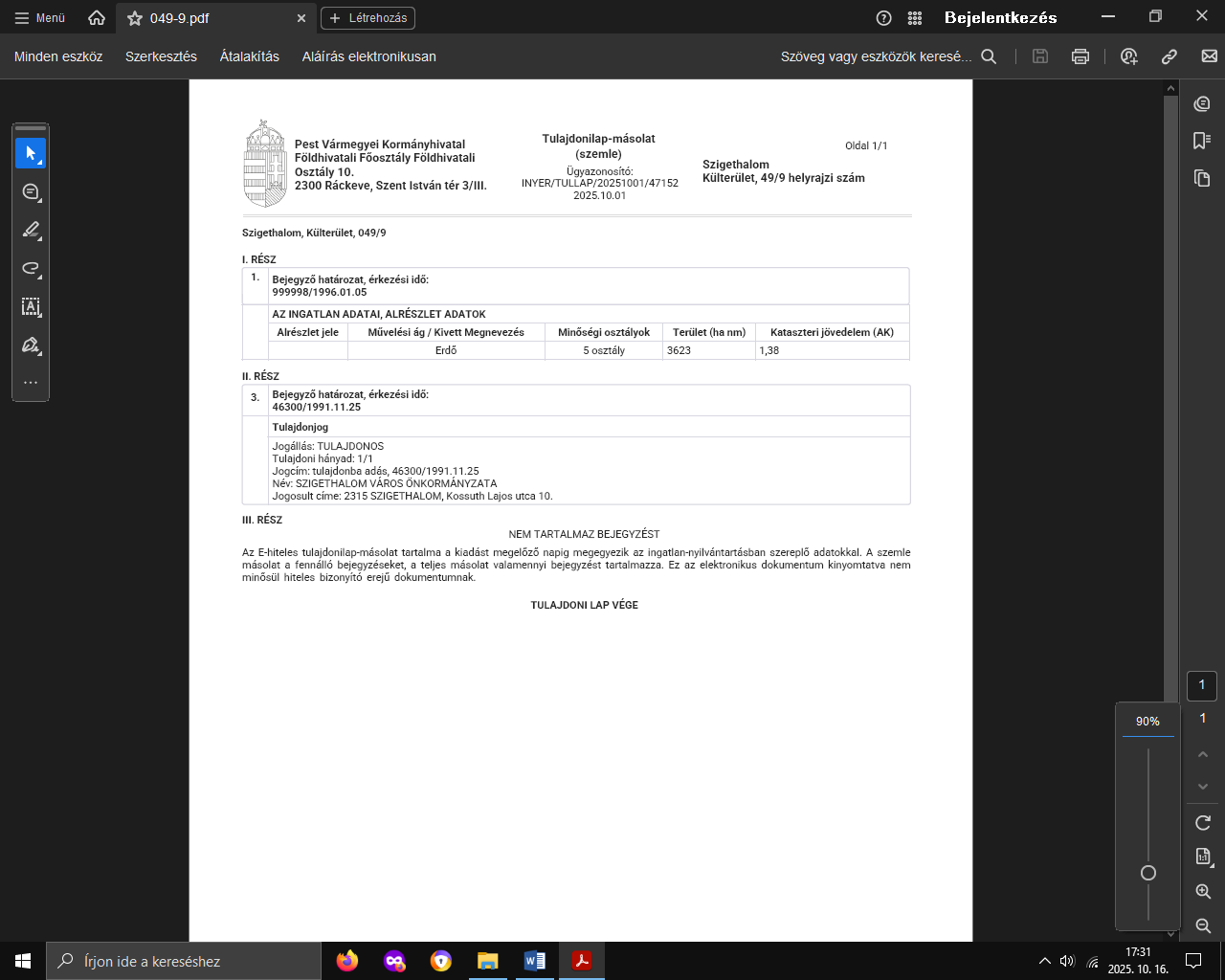
**Szigetszentmiklós, 2025. október 1.**

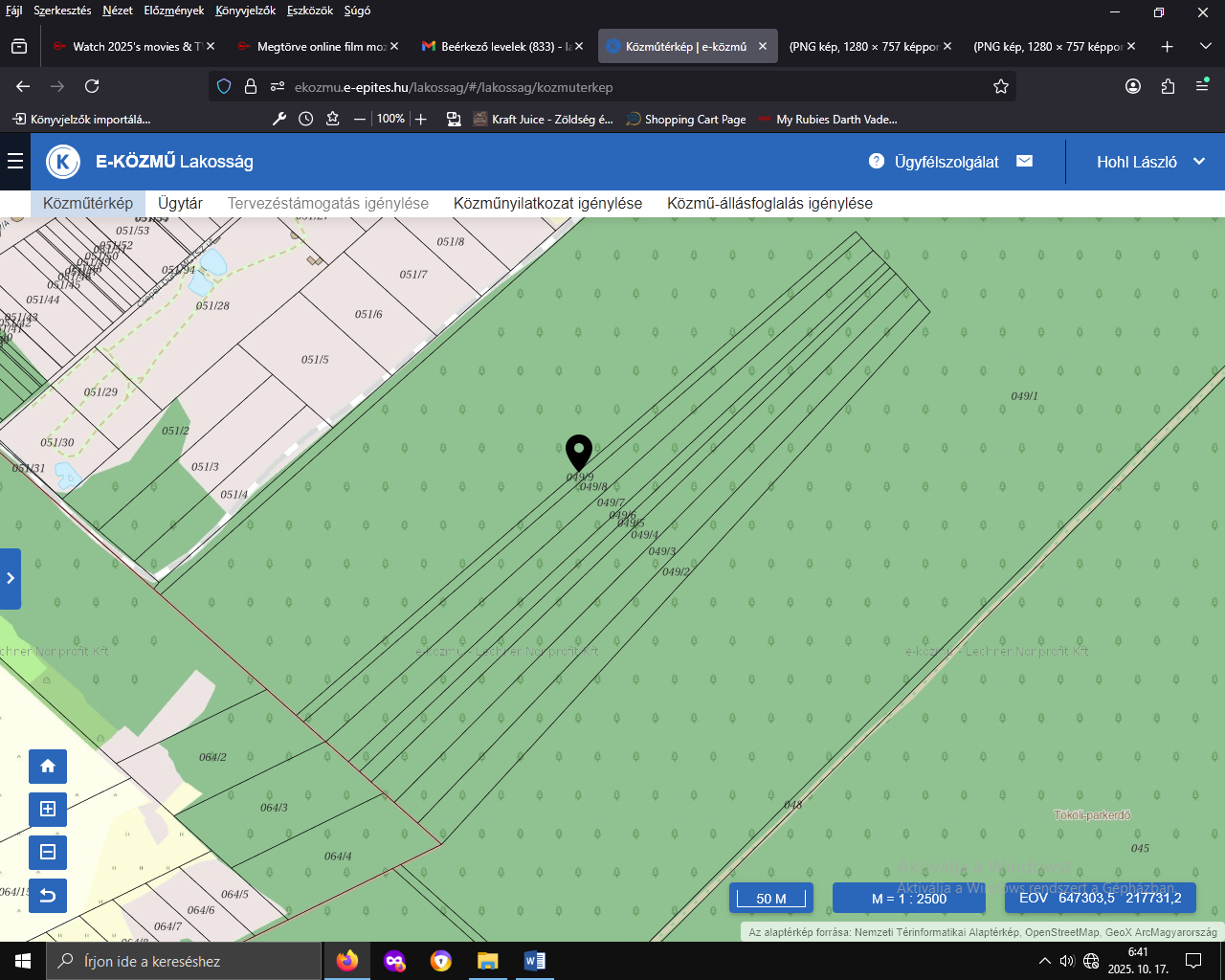
vagyonértékelő

***Térkép, műholdkép***









***Szabályozási terv***

