

VI / 170 / 2018

2018 JÚN 29.

TRIVÁL 2002

B T

☒ H-1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

(aktualizálás)



2045 Törökbálint, [REDACTED]

HRSZ: 2191/4 alatti ingatlanról

2018. június 22.

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	
Iktatás ideje:	
szám:	2018 JÚN 29
	Melléklet száma:
VI / 170 - 10	
Előszám:	Ügyintéző:
	Bódog

AZ ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

Megbízó:	Törökbálint Város Önkormányzata
Az értékelő társaság neve:	TRIVÁL 2002 Bt.
Az ingatlan címe:	2045 Törökbálint, [REDACTED]
Az ingatlan helyrajzi száma:	2191/4
Az ingatlan művelési ága:	kivett lakóház és udvar
Az ingatlan területe:	578 m ²
Felépítmény hasznos alapterülete:	56 m ²
Értékelt jog:	tulajdonjog
Az értékelés fordulónapja:	2018.06.22.
Helyszíni szemle időpontja:	2018.06.19.
A szakvélemény érvényessége	180 nap
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározás adásvétel céljából
Az értékelés alapja:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító módszer
Az értékeléshez felhasznált adatok:	tulajdoni lap másolat, helyszínrajz, HÉSZ
Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:	8 800 000 Ft

- Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- A becsült érték nettó érték, mely AFA-t nem tartalmaz.
- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
- A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás –, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
- A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.
- Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását – melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon – nem rögzítettük, és értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.
- Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.
- Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- A szakvélemény magyar nyelven, 2 példányban készült.

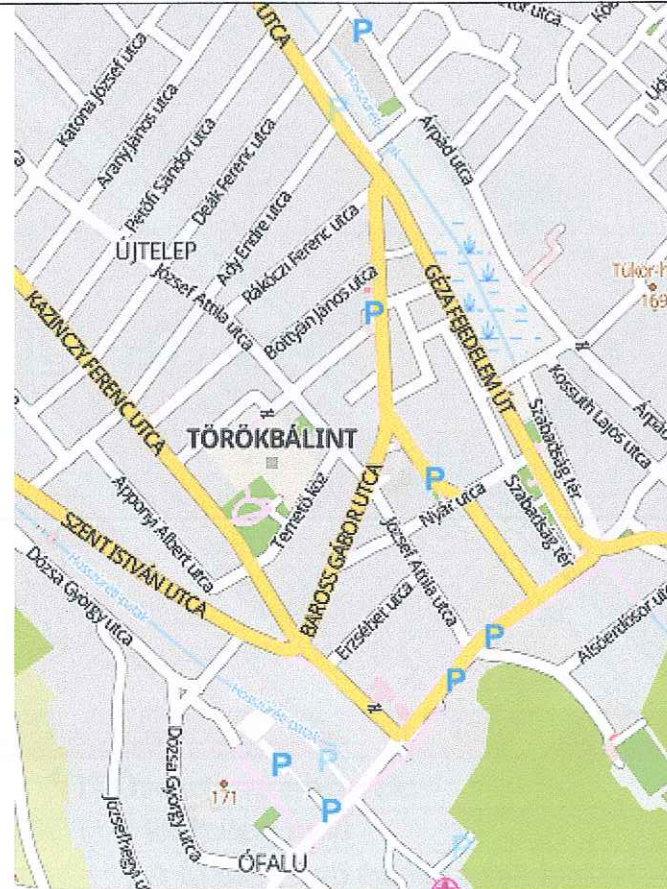
TRIVÁL 2002 Bt.

Budapest, 2018. június 22.

1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

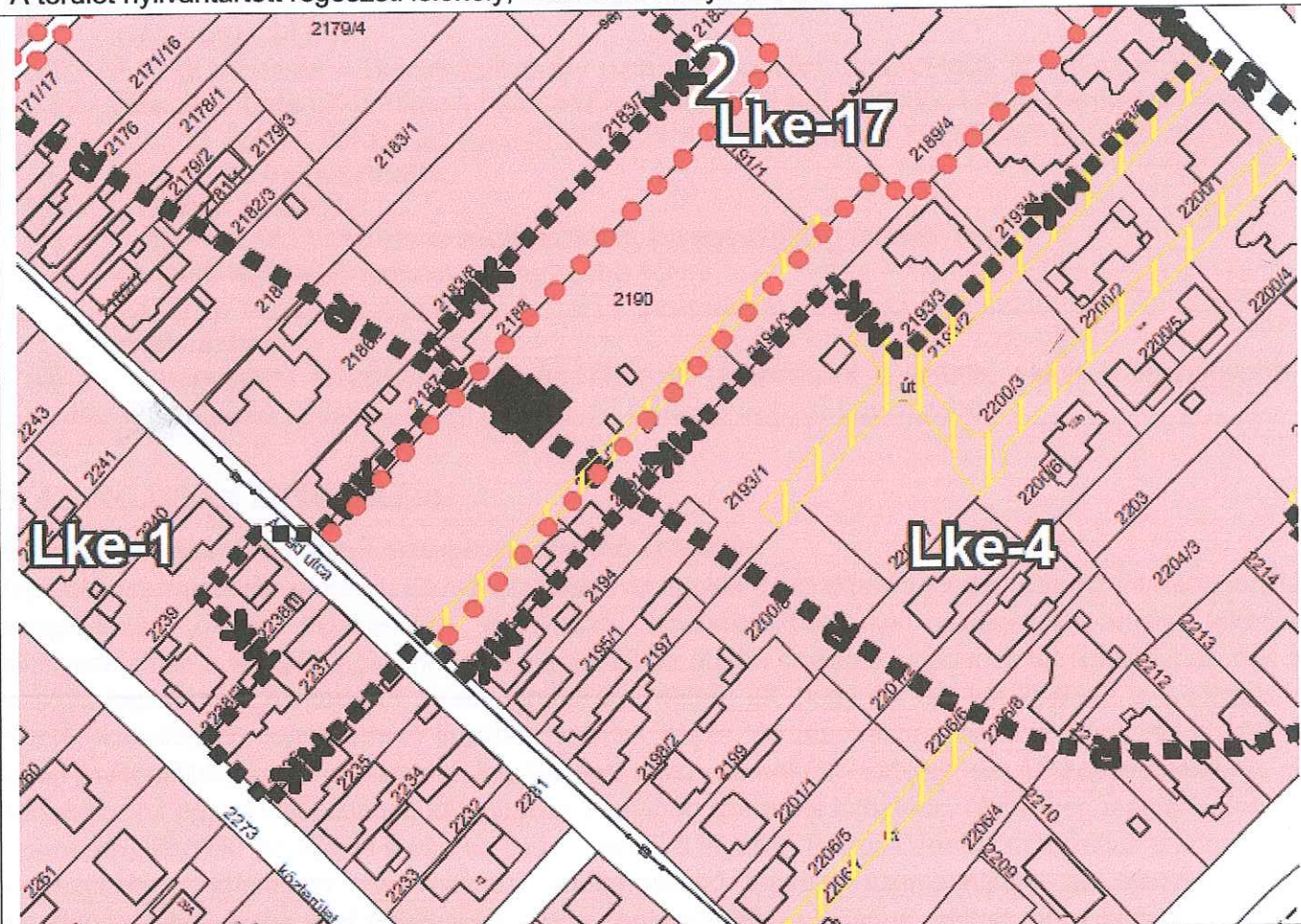
<i>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</i>	2045 Törökbálint, [REDACTED]
<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	2191/4
<i>Az ingatlan művelési ága:</i>	kivett lakóház és udvar
<i>Az ingatlan területe:</i>	578 m ²
<i>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</i>	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
<i>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, stb.:</i>	terheli a 2200/7 hrsz-t illető szennyvízvezetési szolgalmi jog 39 m ² területre

2. INGATLAN KÖRNYEZETE, TELEKADOTTSÁGOK

Az ingatlan elhelyezkedése:	Tükröhegy, Árpád utca
	
A környező ingatlanok jellege:	családi házak
Megközelíthetőség:	az Árpád utcával nincs közvetlen kapcsolata, megközelíthető az Árpád utcáról nyíló 2191/2 helyrajzi számú „kivett út” ingatlanon keresztül (burkolatlan)
Tömegközlekedés:	autóbusz (88, 88B, 140, 140B, 142, 172, 172B, 173, 272) 150 m-re
Telek hossz tengelyének tájolása:	északkelet-délnyugat
Domborzat:	északkeleti irányba meredek
Növényzet:	fás
Kerítettség:	a 2191/2 helyrajzi számú „kivett út” ingatlant kerítés határolja az Árpád utcától
Telek alakja:	téglalap
Közműellátottság:	víz, villany

Szennyvízelvezetés:	zárt derítő
Telken található felépítmények:	lakóház, melléképület (garázs)
a garázs a földhivatali térképmásolaton nincs feltüntetve, illetve építési/fennmaradási engedély sem áll rendelkezésre, illetve a tavalyi értékelés óta a tetőszerkezetét elbontották (nem értékeltük)	
Övezeti besorolása:	Lke-4 kertvárosias lakóövezet (25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelete)

A terület nyilvántartott régészeti lelőhely, műemléki környezetben.



⁴(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTEK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTEK szerint"

- (2) Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak részletes talajmechanikai vizsgálatok alapján és az elkészült statikai munkarészek megállapításainak megfelelően, továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (pl. ciszterna, szikkasztó), vagy elvezetésének megoldásával lehet.
- (3) Ha saroktelket kívánnak megosztani, akkor a telekalakítás abban az esetben is lehetséges, ha a létrejövő új telkek területe az övezetre meghatározott 700 m²-t nem éri el, de a 650 m²-t meghaladja.
- (4) Az övezet temetővel határos tömbjében az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb szélessége 14,0 m.
- (5) A Régi Vasútsor – Bajcsy-Zsilinszky utca – Bajor Gizi utca – Határ út – Kazinczy Ferenc utca által határolt területen található legalább 800 m² területű, két közterülettel határos, átmenő építési telkek az övezeti minimumtól eltérően két közelítően azonos nagyságú telekrészre megoszthatók.
- ⁵(6) - hatályát veszítette
- (7) Szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 18 m;
 - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (8) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A *piaci összehasonlító módszer* tükrözi leginkább az ingatlanpiac aktuális tendenciáit. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa közel azonos a vizsgált ingatlannal. A módszer alkalmazhatósága abban áll, hogy mindig két konkrét, a valóságban létező, fizikailag is megismerhető ingatlant mérünk össze. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció. Az egyes különbségek két ingatlan esetében szemmel láthatóak, objektíven megítélhetők és számszerűsíthetők. Az eljárás során az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Ha valamely értékmódosító tényező szempontjából az összehasonlító ingatlan a „jobb” és ez által értékesebb, akkor csökkentettük a fajlagos értéket, hogy közelítsük azt a vizsgált ingatlanhoz. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben egy negatív korrekciós tényezőt alkalmaztunk. Fordított esetben, mikor az értékelendő ingatlant ítéltük az adott szempontból „jobbnak”, akkor pedig egy pozitív előjelű korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

	Tárgyi ingatlan	Ingatlan1	Ingatlan2	Ingatlan3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Település	Törökbálint	Törökbálint	Törökbálint	Törökbálint
Utca	Árpád	Munkácsy	Kazinczy	Baross
Telek terület (m ²)	578	300	321	210
Épület terület (m ²)	56	57	108	105
Ár (Ft)		9 200 000	17 500 000	18 000 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		161 404	162 037	171 429
Kínálati árkorrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		161 404	162 037	171 429
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Megközelítés	burkolatlan, keskeny út	kiépített	kiépített	kiépített
		-5%	-5%	-5%
Közműellátottság	víz, villany	teljes	teljes	teljes
		-5%	-5%	-5%
Telekadottságok		kisebb	kisebb	kisebb
		20%	20%	30%
Természeti-, műemléki védelem	régészeti lelőhely, műemléki körny.	nincs	nincs	nincs
		-10%	-10%	-10%
Használati szempontok	komfort	összkomfort	összkomfort	összkomfort
		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	elhanyagolt	hasonló	jobb	jobb
			-20%	-20%
Alapterület		hasonló	nagyobb	nagyobb
			10%	10%
Jogi szempontok	rendezett	osztatlan közös	rendezett	rendezett
		10%		
Összes korrekció		5%	-15%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	156 688	169 474	137 731	162 858
Az ingatlan értéke ~	8 800 000 HUF			



PMKH Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/36132/2018

2018.06.21

Szektor : 53

TÖRÖKBÁLINT

Belterület 2191/4 helyrajzi szám

2045 TÖRÖKBÁLINT Árpád utca 21/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv
			ha m2	k.Fill

Kivett lakóház és udvar	0	578	0.00	
-------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 61173/2007.12.21

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. bejegyző határozat: 36332/2015.05.14

Terheli a TÖRÖKBÁLINT Belterület 2200/7 HRSZ-t illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog 39 m2 területre.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54759/1993.06.08

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Mihály utca 79

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54759/1993.06.08.

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2191/ és 2192 hrsz. összevonásából és megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49227/1996.01.01

Önálló szöveges bejegyzés tulajdonjog bejegyzés megszüntetése. Fehér József Törökbálint Árpád u. 21. 59924/1993.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38831/2013.06.10

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (KII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Budakörnyéki Járási Földhivaltól az Érdi Járási Hivatal Járási Földhivatalához.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap