

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés célja: a 2045 Törökbálint, [REDACTED] szám alatti kivett beépítetlen terület piaci ingatlanforgalmi értékének megállapítása.

Ingatlan elhelyezkedése, megnevezése: kivett beépítetlen terület

Hrsz: 4721

Megbízó: [REDACTED]

Tulajdonos: [REDACTED] 1/2 tulajdoni hányaddal, [REDACTED] 1/2 tulajdoni hányaddal **Jelzálogjog:** 24.000.000 Ft és járulékai erejéig, jogosult: OTP Jelzálogbank ZRt.

Haszonélvezeti jog: nincs bejegyezve

A vizsgálatot, a Megbízó által adott szóbeli információk, valamint szemrevételezés alapján végeztem, megbontásos vagy műszeres vizsgálat nem történt. Az ingatlan méretei a megbízó adatai és a tulajdoni lap alapján kerültek felhasználásra, általam helyszíni mérés nem történt.

A helyszíni szemle **2020. március 03.-án**, nappali fényviszonyok között történt.

Az ingatlan körülírása:

A vizsgált ingatlan **Törökbálint városban, Pest megyében** helyezkedik el, a környék családi és barátságos. Budapest belvárosból a 140/172/173-as jelzésű busszal érhető el, autóval pedig az M1/M7-es autópálya, Vörösmarty Mihály út, Pannon út, Diósdí út, Hegyalja utca, Vadrózsa utca útvonalon keresztül. Az ingatlan aszfalozott úton nem megközelíthető. Parkolás az utcán lehetséges.

Elemzésem ezen ingatlan **egyszerűsített piaci forgalmi értéke megállapítására** vonatkozik, feltételezve a jogilag rendezett tulajdon viszonyokat, valamint az ingatlan per- és tehermentességét.

Az ingatlan leírása:

A vizsgált telek területe **796 m²**. Az ingatlanhoz tartozó földterület megközelítőleg téglalap alakú, lejtős fekvésű, fás, füves, bokros terület. A telekhatárok nem elkerítettek. Az utca gerinchálózatáról, a víz, a villany és a csatorna közmű elérhető, az ingatlanban a közművek nem kerültek bevezetésre.

A telek övezeti besorolása **Üh-1, hétfévi házas üdülő építési övezet**. A telek esztétikai állapota rendezetlen.

106. Az Üh-1 jelű hétfévi házas üdülő építési övezet

125.§

¹⁷⁸(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	650
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10+5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10+5
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

Értékmeghatározás: Az érték megállapítása piaci összehasonlító elemzéssel történik a környezetben található hasonló jellegű ingatlanok értékesítési adatai alapján. Figyelembe véve az **796 m²** hasznos alapterületű ingatlan korát, szerkezetét, minőségi állapotát, és a **közelben található hasonló jellegű ingatlanok értékét**, beszámítva az értékmódosító tételeket – **négyszétméterenként 16.583 Ft-ban, azaz tizenhatezer-ötszáznyolcvanhárom forintban állapítom meg az ingatlan értékét.**

Így az ingatlan ára kerekítve 13.200. 000 Ft

Az egyszerűsített értékbecslés a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban vagy az ingatlan állapotában markáns változás nem történik. Jelen értékbecslés csak tájékozódásra szolgál, hivatali eljárásban nem felhasználható.

Budapest, 2020. március 17.

Burai Zsuzsanna
1145 Budapest, Titel utca 3.
Nyilvántartási szám: 5/2016