



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY a

**2045 Törökbálint, [REDACTED]
2191/4 hrsz. alatti ingatlanról**

ÉRTÉKNYILATKOZAT - VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Szakértői Kft.
Szakértő és helyszíni szemlén részt vevő neve:	Kranjecz Zsuzsanna ingatlanvagyon-értékelő (54)
Ellenőr neve:	Gál Sándor ingatlanvagyon-értékelő (54)
Az értékelés fordulónapja és a szemle időpontja:	2020.06.30. és 2020.03.02.
Értékelési alap (értéktípus):	2018. június hóban aktuális piaci érték
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	magán célú felhasználás
Egyéb szakértői feladat:	Trivál 2002 Bt. szakvélemény véleményezése
Értékelés típusa:	első vizsgálat
Ügyfél:	[REDACTED]
Az ingatlan jellege:	telek bontandó épülettel
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház és udvar
Az ingatlan címe:	2045 Törökbálint, [REDACTED]
Helyrajzi száma:	2191/4
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Összes nettó felépítmény terület:	56 m ²
Telekméret:	578 m ²
Az ingatlanon lévő idegen beruházások:	-
Figyelembe vett terhek:	-
Figyelembe nem vett terhek:	-
Szabványok:	25/1997 PM rendelet, EVS 2016, 11/2018. MNB ajánlás
Felhasznált dokumentumok:	ld. melléklet
Értékeléssel kapcsolatos kockázatok:	ld. egyéb, értéket befolyásoló tényezők felsorolásánál
Alkalmazott módszerek	piaci összehasonlító
Értékek	
Piaci érték	10 900 000,- Ft
Érték ÁFA tartalma:	lakó övezeti ingatlan, áfát tartalmaz (tulajdonos státusza alapján)

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	X	Problematis		Nehéz	
<i>erős kereslet</i>	<i>kiegyensúlyozott piac</i>		<i>kínálati túlsúly</i>		<i>erős túlkínálat</i>	



értékelő aláírása




értékelő cég és ellenőr aláírása

Az értékbecslés 35 oldalon, 2 példányban készült, érvényességi ideje 90 nap.

Mellékletek

1. Záradék	x
2. Értékelési módszerek ismertetése	x
3. Fotók	x
4. Térkép(ek)	x
5. Építési szabályozás vonatkozó részei	x
6. Tulajdoni lap (2018.06.21.)	x
7. Térképmásolat (2020.03.19.)	x
8. Összehasonlító adatok (telek)	x
9. Trivál 2002 Bt. szakvéleménye	x

Az ingatlan alapadatai, általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2045 Törökbálint, [REDACTED]
Helyrajzi száma:	2191/4
Telekterület:	578 m ²
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányad:	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	bejegyzést nem tartalmaz
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Terheli Törökbálint Belterület 220/7 hrsz-t illető szennyvízvezetési szolgalmi jog 39 m2 területre
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	családi házak, ill. intézmények
Településen belüli elhelyezkedése:	Törökbálint központtól 1 km-re
Megközelíthetősége (2018.06. hó):	szilárd úton és földúton (feltáró út)
Meglévő közművek (2018.06. hó):	víz, villany, emésztő
Nyitottság, kerítettség:	feltáró úton érhető el, kerített
Hasznosítás aktuális formája:	lakóház
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	bontás után új családi ház építés
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nem vélelmezhető
Az ingatlan azonosításának módja:	tulajdoni lap és térképmásolat alapján
Területmeghatározás módja:	előzmény értébecslés (TRIVÁL 2002 Bt.)
Az alapterületek ellenőrzése:	külső szemle történt
Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása:	-
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	épület bontandó állapotú, telek értéket határozzunk meg

Az ingatlan minősítése

Elhelyezkedés:	kiváló
Makro lokáció jellemzése, minősítése:	Törökbálint központi része, kiváló
Mikro lokáció jellemzése, minősítése:	családi házas övezet, kiváló
Megközelíthetőség:	sík, aszfalt út
Műszaki állapot minősítése:	bontandó állapotú épület és garázs
Műszaki színvonal minősítése:	bontandó állapotú épület és garázs
Értékesíthetőség minősítése:	átlagos
Bérbeadhatóság minősítése:	nem bérbe adható

Az ingatlan jogi rendezettsége

Az ingatlan jogilag rendezett:	igen
Ha jogilag nem rendezett:	-
Közös tulajdon esetén:	-
Természetbeni állapot:	megegyezik
Felépítmény / telek tulajdonosa:	megegyezik
Engedélyek:	nem szükséges

Az ingatlan erősségei, hátrányai, kockázatai

Erősségek	Hátrányok	Kockázatok
hasonló telkek piaca kedvező	nyeles telek	általános piaci kockázatokon kívül nincs
tömegközlekedéssel jó az elérhetősége	részleges közműellátottság	hosszútávú értékállóság kockázata alacsony
szolgáltatások viszonylag könnyen elérhetők	bontandó állapotú épület	

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A vizsgált ingatlan Pest megyében, Törökbálinton, központ és Tükörhegy határán található, az Árpád utca 21/A szám alatt.

Törökbálint város a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől délre. Budapest központjától mintegy 15 kilométerre, erdővel borított hegyek között fekszik.

Törökbálint adottságait tekintve egyedülálló település. A főváros közvetlen szomszédságában, dombok közé ékelődve, helyi védettségű erdőkkel és kiterjedt mezőgazdasági területekkel övezve kerül el. A település egyik fő erénye, hogy központi részeit az átmenő forgalom elkerüli, nyugalmas kertvárosi jellegét a mai napig sikerült megőriznie. Elmondható, hogy a lakó, üdülő, zártkerti, mezőgazdasági, erdő és gazdasági övezetek egészséges aránya még fennáll, Törökbálint levegőjét ipari létesítmények szennyezéssel nem terhelik.



Törökbálint fő vízfolyása a Hosszúrét-patak, mely több ágból a torbágyi erdőben ered (északon éri el a város határát) és a Dunába ömlik. A patak egyik ágának duzzasztásával a város északnyugati határában nagy méretű horgásztavat alakítottak ki.

A vizsgált ingatlan a **Városközpont**-ban található, annak keleti határán, Tükörhegy szomszédságában. Telekstruktúrája a domborzati adottságokhoz illeszkedik, relatív kis telekméretekkel. A terület beépítése intenzívebb a szomszédos területeknél.

A Városközpont az Ófalu folytatásaként beépült településrész, a Dózsa György utca- Patak utca - Baross utca - Bartók Béla utca- Munkácsy M. utca által közrezárt terület a település központi része. A város főutcáján, a Munkácsy Mihály utcán az Ófaluból lefelé haladva, a fésűs beépítésű oldalhatáron álló épületek között már megjelennek a zárt sorú beépítésű, „L” alaprajzú, középen kocsibehajtóval tagolt lakóházak. A zárt sorú beépítésnek és a díszesebb, színebb homlokzati formálásnak, valamint a nagyobb tömegű épületeknek köszönhetően az utcakép veszít falusias jellegéből.

1. Városközpont



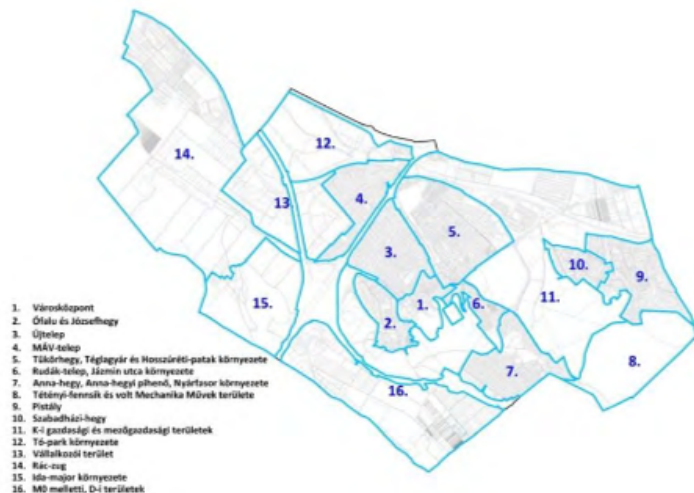
A terület az Ófaluhoz szervesen kapcsolódva a város egyik legrégebben kialakult területe. Utcahálózatára jellemző az organikus növekedés és az utcavonalra épült zárt sorú lakóépületek, középen kocsibehajtóval. A városrész jelenleg vegyes funkcióknak helyet adó, intenzív beépítettségű terület. A hatályos településrendezési eszközök többnyire „Vt” jelű vegyes településközponti és „Vi” jelű vegyes intézményterületként jelöli a területet. A Munkácsy Mihály utca környezetében, számos intézmény és kereskedelmi szolgáltató létesítmény alakult ki. Itt található a város közigazgatási, egészségügyi és kulturális központja. A városközpont legjelentősebb intézményei: Polgármesteri Hivatal, Munkácsy Mihály Művelődési Ház, Xavéri

Ófalu területe: jellemzően megőrizte falusias, fésűs beépítésű jellegét. A városközpont felé haladva a beépítés hézagosan zárt sorúvá, zárt sorúvá alakul át. Az Ófalu területén a lakóépületek többsége földszintes, a városközpont területén, a Munkácsy Mihály utca alsó szakaszán – a szabályozással összhangban – egyre több a földszint + 1 emeletes, zárt sorú beépítésű kisvárosias jellegű épület.



Lakásállomány minőségi jellemzői

A törökbálinti lakásállomány legnagyobb részben Újtelep, Tükörhegy, Mávtelep területén koncentrálódik: itt található a városi lakásállomány összesen 63,1%-a. (T13. táblázat) Jelentősebb lakásállomány található még a Városközpontban, Ófalu és Józsefhegy területén, Rudáktelepen, részben Annahegyen. A külterületeken és külső városrészekben sok helyen az egy százalékot sem éri el a helyi lakásállomány aránya. Összességében megfigyelhető, hogy a lakásállomány városi megoszlása teljes mértékben követi a lakónépesség településrészenkénti koncentrációját.



1. Városközpont
2. Ófalu és Józsefhegy
3. Újtelep
4. MÁV-telep
5. Tükörhegy, Téglagyár és Hosszórét-patak környezete
6. Rudák-telep, Jázmin utca környezete
7. Anna-hegy, Anna-hegyi pihenő, Nyárfásor környezete
8. Tétényi-fennsík és volt Mechanika Művek területe
9. Pincély
10. Szabóhegy-hegy
11. K-i gazdasági és mezőgazdasági területek
12. Tó-park környezete
13. Válfalkosói terület
14. Rák-veg
15. Ide-majori környezete
16. M0 melletti, D-i területek

forrás: Törökbálint város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia

A város önálló, Budapesttől független településként való működése az agglomerációs folyamatok következményeként nem teljes értékű. Törökbálint dinamikus fejlődése és városképének átalakulása ellenére megőrizte falusias, kisvárosias mivoltát. A környező települések (Budaörs, Biatorbágy, stb.) gazdaságában az ipari tevékenységnek jelentős súlya van, azonban Törökbálint jelenlegi iparának nincs

EURO-IMMO Szakértői Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

határozott karaktere, ami elsősorban a település tradícióknak, részben az ipari vállalkozások kis számának köszönhető. A térség településeinek óvodai bölcsődei férőhelyeire megközelítőleg kétszeres a túljelentkezés, Törökbálint esetében a túljelentkezési arány jóval alacsonyabb. A térségben Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás jelentős hányadát (kórházak, egyetemek, kulturális programok), de a középfokú ellátás tekintetében is jelentős kapacitásokat biztosít.

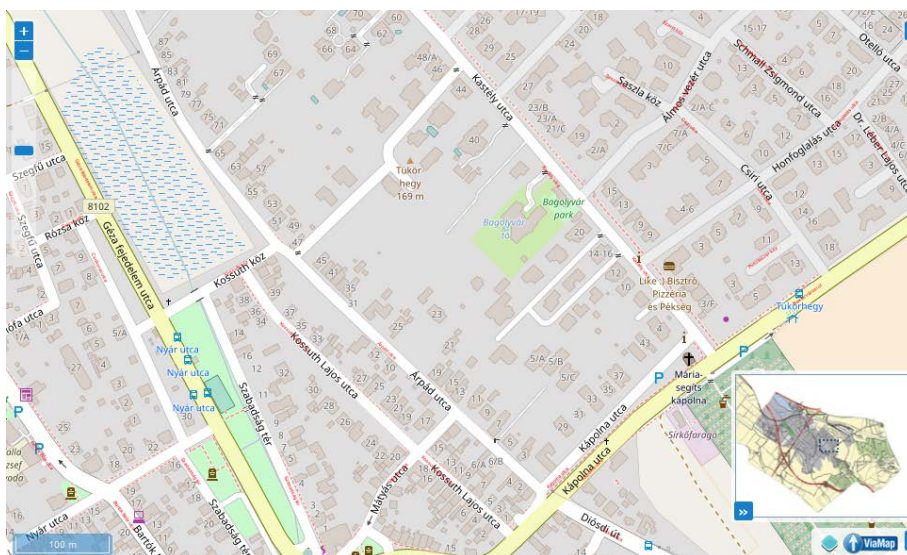
Közlekedési kapcsolatai nagyon jók. 1964 óta az M7-es, 1977 óta az M1-es autópálya és 1994-től M0-s autópályát is érinti Törökbálintot. Érd parkvárosával a 8103-as, Budaörrrel a 8105-ös út köti össze a települést. A város belső közösségi közlekedését és kapcsolatát a környező településekkel a BKK Zrt. nyolc nappali és két éjszakai, továbbá a Volánbusz Zrt. három és az önkormányzat megrendelésében az OMI Kft. két viszonylata biztosítja.

A települést a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt, Törökbálint megállóhely.

A városnak egy vasútállomása van az autópálya mentén haladó 1-es számú vasútvonalon. A 140-es és 140B busz kivételével az összes BKK-járat érinti a vasútállomást. A Volán 756-os buszának is van megállója az állomásonál.

Budapest felől közlekedő autóbuszjáratok Törökbálint területére: 88, 88A, 140, 140B, 172, 173, 272. Helyi járatok: 283, 286.

Összességében elmondható, hogy a vizsgált ingatlan Pest megye tekintetében a magas presztízsű Törökbálinton, ezen belül a magas presztízsűnek mondható Városház központi szélén helyezkedik el, a Tükörhegy alatt. Ezzel együtt is ha nem is exkluzív, de jól értékelt környék (településen belül magas árszint), sorra épülnek a magas színvonalú lakóházak, villák. Az [REDACTED] a Kápolna utca és Kossuth köz között található, jellemzően kisvárosias környezet, a domborzati viszonyok miatt nyugati lejtő, a vizsgált telekről kilátás nem nyílik.



forrás: <https://terkep.torokbalint.hu>

A szemle időpontjában az utca aszfaltozott, burkolt.

A vizsgált telek közvetlen környezetében lakóházak, új építésű társasházak találhatók. A telek felső É-i része nagyobb lejtésű fás terület.

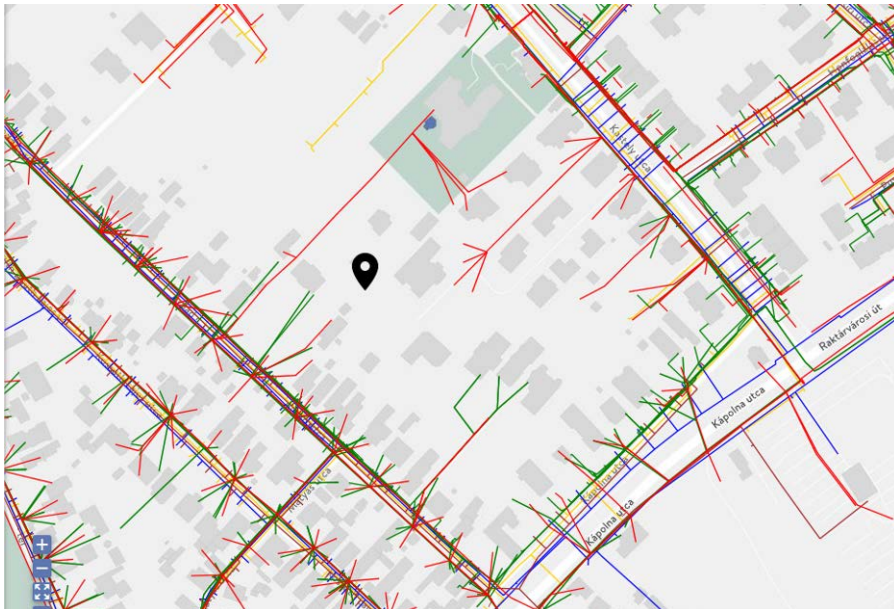
Tömegközlekedéshez legközelebbi megállóhely a Kápolna utcában, 250 m-re található.

Az értékelt ingatlan elérhető Budaörs felől a Kápolna utca érintésével és az M7 felől a Géza fejedelem, majd a Kápolna úton. Az Árpád utca valójában a Tükörhegy keleti völgye.

Az utcában megtalálhatók a közművek, a telekhatárról csatlakozási lehetőség adott, telken belül víz, villany közmű lett kiépítve.

Az ingatlan 2018. júniusban víz,villany közművel ellátott volt.

Az ingatlan 2018. júniusban szilárd úton volt megközelíthető.

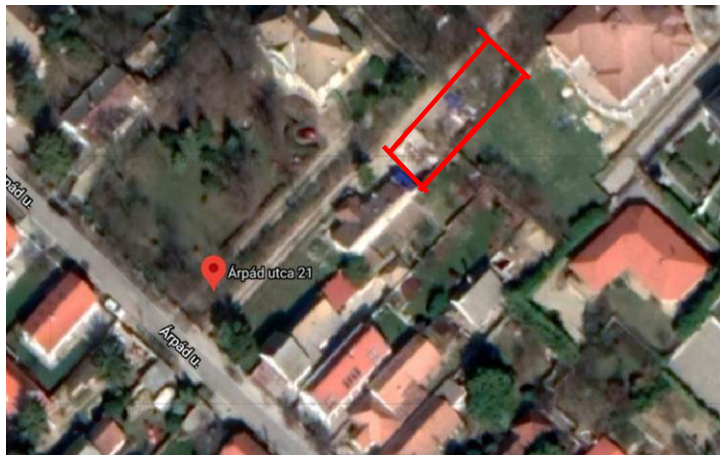


forrás: ekozmu.hu

A telek lejtős terepviszonyokkal bír. Az Árpád utcától a telekig cca. 4 m szintkülönbség van. A terület a vizsgált időpontban részben kerítetlen volt, rajta bontandó épület áll (térképmásolaton csak részben van feltüntetve).

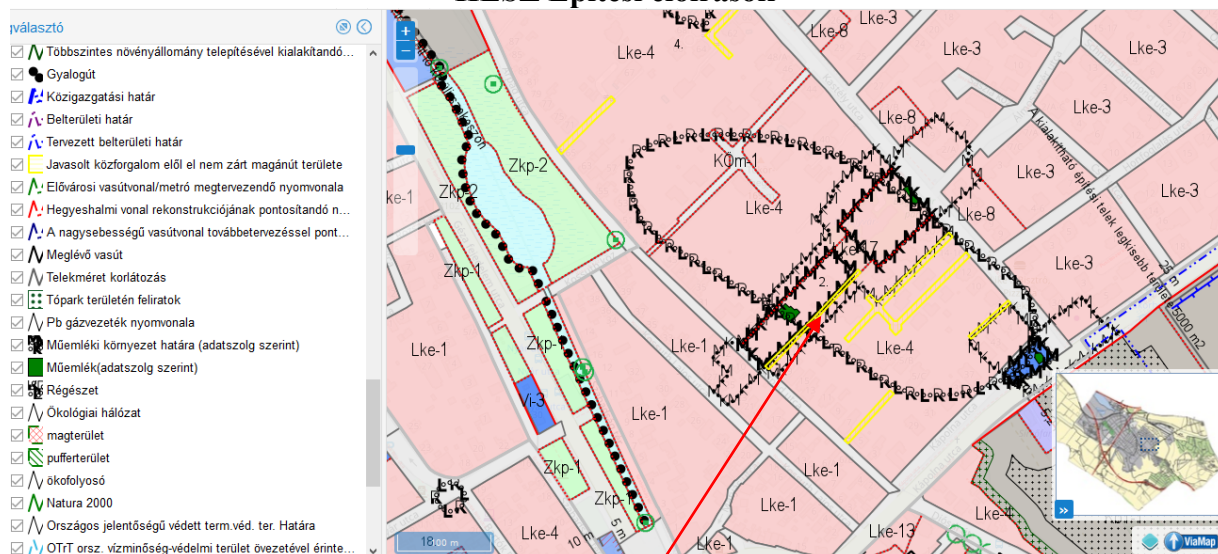
A terület négyszög alakú, nyugati telekhatára az Árpád utcáról a 2191/2 hrsz-ú feltáró út, innen nyílik a telek bejárata.

A telek a vizsgálat időpontjában két db épülettel beépített volt.



Az utca nyugodt és rendezett, exkluzív környék, Tükörhegy nyugati szélé.

HÉSZ Építési előírások



A vizsgált ingatlan Lke-4 övezetben van. A lakó építési övezetek általános előírásai 38.§47 szerint az ingatlan kertvárosi építési övezetben van.

- „RL” vonallal körbevett, azaz régészeti lelőhely alá tartozó terület.
- A feltáró út sárga jelölésű, azaz „javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút területe”.

38. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

47. §

⁷¹(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)	ÖTEK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	ÖTEK szerint

Az ingatlan vizsgálati időpontban aktuális hasznosításáról nincs információnk.

Az értékelés során hasonló elhelyezkedésű, méretű, alakú, funkciójú ingatlanokat próbáltunk gyűjteni, amelyek az adott időszakban értékesítésre kerültek, vagy eladásra kínáltak.

A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz olyan korlátozást, melynek során a telek mérete vagy alakja módosulást eredményezne.

- Régészeti lelőhelyként kijelölt területhez tartozik.
- Az Árpád utca 21-25. sz. előtti kerítés védett épületrésznek számít.
- Helyi területi védelemmel nem érintett.
- Településképi szempontból kiemelt jelentőségű övezet.

3. sz. melléklet a 20/2017. (X.24)
önkormányzati rendelethez -
A településképi szempontból
meghatározó területek térképi
lehatárolása



A területen jellemzőek a kisvárosias utcák, szűkösén kétirányú forgalommal, közterületen parkolási lehetőséggel.

Az ingatlan besorolása a vizsgálat időpontjában kivett lakóház és udvar, belterületi telek, téglalap alakban.

Összességében elmondható, hogy a Városmegye városrész kedvező és értékes elhelyezkedésű, az Ófalu szomszédságában. Emelt presztízsű, magasan értékelt környék, sorra épülnek a magas színvonalú lakóházak, villák, társasházak. Hátránya, hogy régészeti lelőhely minek következtében építkezés megkezdése előtt a földmunka megkezdését Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) úgynevezett megelőző feltáráshoz kötheti, amelyet a területileg illetékes múzeum végez.

Az ingatlant telek funkcióban értékeljük, tekintettel az épület bontandó állapotára.

A környéken nem áll rendelkezésre megfelelő számú tényleges és kínálati adat az ingatlan 2018. június hóban aktuális értékének teljes biztonsággal történő megállapításához.

Ezért a vizsgált ingatlan értékét öt féle verzió szerint mutatjuk be.

- A) Megbízó által, szóbeli tájékoztatás alapján rendelkezésre bocsátott tényleges adatok alapján.
- B) A vizsgálat időpontjában, 2018. év közepén, Törökbálint közeli vagy hasonló megítélésű területein készült értékbecslésekben felhasznált (nem teljesen visszaellenőrizhető) adatokból.
- C) Jelenlegi piaci adatokból valorizálással.
- D) NAV adatok alapján.

A) Megbízó által, szóbeli tájékoztatás alapján rendelkezésre bocsátott tényleges adatok

Megrendelő rendelkezésre bocsátotta az alábbi tényleges adásvételi és kínálati adatokat:

1. 2019 adás-vétel Árpád utca 153 1100 nm ár 36 millió forint (32.727 Ft/nm)
2. 2019 adás-vétel Árpád utca 161 1156 nm nadrágszűj telek 21 millió bontandó házzal (18.166 Ft/nm)
3. 2020 hirdetési ár Árpád utca 6000 nm 300 millió forint 2 közmű beállással (50.000 Ft/nm)
4. 2020 ajánlat tétel Árpád utca 153 624 nm 28 millió forint (44.871 Ft/nm)
5. 2019 adásvétel Meredek utca részben közműves 550 nm 23 millió forint (41.818 Ft/nm)
6. 2019 adásvétel Árnas utca részben közműves 1100 nm 34 millió forint (30.909 Ft/nm)

Átlagos alapár: 33.700 Ft/nm

Tranzakció időpontja, méret, elhelyezkedés, közművek és megközelítés miatt -20%-os korrekciót alkalmazva a korrigált alapár: 26.960 Ft/nm.

Tájékoztató érték: 15.580.000 Ft

Az ingatlan 2018.06. hóban aktuális értékének meghatározása

Piaci helyzet 2018. júniusban

2008 után az ingatlanpiac visszaesett, az ingatlan árak folyamatosan csökkentek. A recesszió a telekingatlanokat súlyosan érintette. **2014 körül (különböző piacélénkítő jogszabályok és emelkedő kereslet miatt) megfordult a helyzet és 2018 év végéig a gyengébb ingatlanok is elkeltek.** Noha mára igényesebb piac alakult ki, a vevőkör válogatósabb, a gyengébb paraméterekkel rendelkező ingatlanok is keresettek voltak, még nem éreztette hatását az új lakás Áfa növelés és a kedvező kamatozású államkötvény bevezetése.

Eufória a lakáspiacon: a kereslet és az árak is tovább emelkedhetnek

2018. augusztus 7.



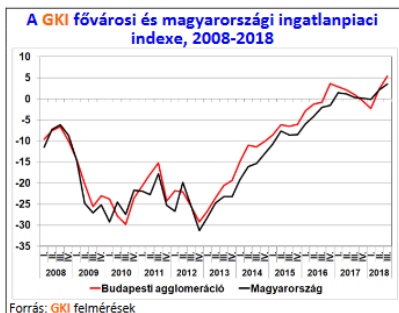
A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcsukra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.

Az áremelkedés ugrásszerű volt, ez igaz a telekpiacra is – derül ki a GKI elemzéséből.

Eufória a lakáspiacon: a kereslet és az árak is tovább emelkedhetnek

(A GKI 2018. júliusi felmérésének eredményei)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcsukra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.



vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó kilátások mindhárom vizsgált körzetben (azaz Közép-, Kelet- és Nyugat-Magyarországon is) kisebb-nagyobb mértékben javultak.



A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőttihez képest nagyon jelentősen élénkültek. Áprilishoz képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót)

Az árindex emelkedése nagy keresletet, a lakásépítésre vonatkozó várakozások a telekpiac szárnyalását mutatják.

Elemzők szerint a telek-piac élénkülésének feltétele a magánberuházások megindulása volt, az ingatlanszakértő vállalatok többsége 2018 év végére a fővárosi agglomerációban a telekárak emelkedését jelezte.

Törökbálint tekintetében az ingatlanet.hu oldal statisztikáit és az mfor.hu valamint a Világgazdaság összefoglalóit használjuk fel:

2019. október 3. www.mfor.hu

A telekpiaci forgalom jellemzően ott élénk, ahol a lakásépítési kedv is nagy. Az utóbbi öt évben országos szinten, Budapesten adták ki az építési engedélyek harmadát, míg a megyei jogú városokban közel negyedét.

A telkek méretében nagy különbségek tapasztalhatók. A legkisebbek 500 m²-nél kezdődnek, ennél azonban kedveltebbek a nagyobb területűek (700-800 m²), ahogy népszerűek az átlagos családi házra optimalizált telkek is (1000-1300 m²).

Az árak terén is hatalmas a szórás

Az Otthon Centrum által az év első kilenc hónapja alatt értékesített telkek közül a legolcsóbb fajlagos áron a kisebb településeken található, külterületi, zártkerti, 1000-1500 m²-nél nagyobb parcellákhoz lehetett hozzájutni. Ezek ára nem érte el az 1000,- Ft/m²-t. Ilyen ingatlanok szinte az ország minden régiójában találhatóak, de előfordulásuk leginkább Zala, Heves vagy Borsod-Abaúj Zemplén megyében a leggyakoribb. Ugyanakkor kis szerencsével vagy kivárással akár a főváros vonzáskörzetében is akad ilyen lehetőség, Csemőn vagy Tatán is előfordult hasonló árfekvésű tranzakció az Otthon Centrum gyakorlatában.

„A lakásépítésre alkalmas területek árát több tényező befolyásolja: a telek méretén túl a beépíthetőség mértéke is fontos tényező, nem mindegy, hogy egy vagy több családi ház, esetleg többlakásos épület építhető-e a telekre” – mutatta be a telek árát meghatározó tényezők egyikét Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum vezető elemzője.

Ugyancsak döntő az árban a telek elhelyezkedése és közművekkel való ellátottsága. Az elhelyezkedés miatti árkülönbség a lakásárak esetében tapasztalható trendnek megfelelő.

A legdrágább ingatlanok Budapesten keltek el

Itt a helyszűke miatt a társasház-fejlesztésre alkalmas telkek árai a legmagasabbak. A belvárosban 360-380 ezer forintot is kifizetnek egy négyzetméternyi telekért, amiért a pesti külső kerületekben akár egy négyzetméternyi lakást is lehet venni. A belvároshoz közel lévő kerületekben ennél valamivel olcsóbb egy négyzetméternyi telek átlagára (260 ezer Ft), míg Buda felé haladva tovább mérséklődnek az árak (130- 170 ezer Ft/m²). A külső kerületekben tovább csökken egy négyzetméter ára (20 és 60 ezer Ft/m²).

A családi házak építésére alkalmas külső kerületi telkek 10 ezer forintos négyzetméterártól indulnak, Budafokon már magasabb az átlagár (40 ezer Ft/m²), ami a budai oldalon tovább nő (50-80 ezer Ft/m²). Jellemző mutató, hogy a magasabb fajlagos ár a kisebb telekmérettel társul. Ahogy távolabb megyünk a városhatártól, egyre kedvezőbb a fajlagos telekár: Budaörsön, Nagykovácsiban és Ürömon 40-60 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző, míg a Solymáron ennek nagyjából a fele (25 ezer Ft/m²) az átlagár.

„A városközponttól távolabb eső területek általában olcsóbbak, de ezt az egyes városrészek presztízse is nagyban befolyásolja. A regionális különbségek jól érzékelhetőek, nagyobb a kereslet a városok és városkörnyéki települések beépíthető telkeire, illetve a Balaton-parti településeken kínáltakra, mint a városoktól távolabb fekvő, kisebb helyeken árult telkekre” –

Megugrottak a telekárak is

2018. 11. 07. 07:13 Gyöngyösi Balázs | Ingatlan | Vállalatok | Vezető

Ajánlom 17 Megosztás

Bár az agglomerációs telkek is drágulnak, még ma is 10-20 ezer forintos négyzetméterárral számolhatnak ott az építkezni vágyók az 57-58 ezer forintos fővárosi átlaggal szemben. Az építési vállalkozók Pest megyében is leterheltek, aki ma vásárol, nem biztos, hogy jövőre már be is tud költözni az új otthonába.



Az ingatlanpiaci drágulással a telekárak is felszöktek az elmúlt egy évben, Budapesten tavaly november óta 50-ről 57 ezer forintra nőtt az átlagos négyzetméterár, a telkek ára pedig 49,9 millióról 58 millió forintra ugrott – ismertette az Ingatlan.com adatait a Világgazdaságnak Balogh László vezető gazdasági szakértő.

Érdekesség, hogy a lapunkkal megosztott adatbázis szerint nem volt egységes a drágulás. Három kerületben (III., XIII., XXIII.) stagnáltak az árak, három másikban pedig csökkentek (X., XV., XXI.). De az építkezések szempontjából kedvelt II. kerületben 54-ről 68 ezer forintra nőtt a telkek négyzetméterára, a XI.-ben 75-ről 83 ezerre, a XIV.-ben 110-ről 119 ezerre, a XVI. kerületben pedig 40-ről 48 ezer forintra.

Az Ingatlan.com teljes Pest megyei körképe – amely Budapesten kívül több mint 180 települést tartalmaz Abonytól Zsámbokig – eközben azt mutatja, hogy 8,4-ről 9,1 ezer forintra nőtt az átlagos négyzetméterár, az átlagos telkeké ezáltal 8-ról 9 millió forintra. A fővárosi szintet négyzetméterárban leginkább Budaörs (47 ezer), Dunakeszi (45,5) és Remeteszőlős (41,5) közelíti meg a megyéből.

forrás: <https://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan>

- Az elemzések alapján is megerősíthető, hogy
- Törökbálint a 25-40.000 Ft/m² telekár kategóriába tartozik.
- Településen belül az egyes városrészek lakóingatlan árai közötti százalékos eltérés arányos a telekértékek közötti különbséggel.

B A vizsgálat időpontjában, 2018. év közepén, Törökbálint hasonló megítélésű területein készült értébecslésekben felhasznált adatokból.

Összehasonlító adatok – 2018 év elejétől 2019 év közepéig

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	2045 Törökbálint, Árpád utca	Törökbálint Tükkörhegy	Törökbálint Kazinzy utca	Törökbálint	Törökbálint Újtelep	Törökbálint Árpád utca
Leírás	Lke-4; 25%	Lke; 20%	Lke; 25%	Lke; 30%	Lke; 20%	Lke; 25%, panorámás
Közművesítettség	víz, villany, egyéb közmű az utcában	összközmű	összközmű	villany, víz,gáz telken belül, utcában csatorna	villany, víz,gáz telken belül, utcában csatorna	összközmű az utcában
Méret (m ²)	578	1 200	1 063	530	972	1 110
Ár / Kínálati ár (Ft)		32 400 000	34 000 000	19 900 000	16 000 000	37 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		27 000	31 985	37 547	16 461	33 333
Kínálati ár korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		27 000	30 386	35 670	15 638	31 667
Adatforrás időpontja		tényleges, 2018.04.	2019.02. ingatlan.com 26357293	2019.02. ingatlan.com 28674716	2018.09. Ingatlan.com 22256315	2018.11. Ingatlan.com 25628102
A telekérték korrekciója						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Méret		25%	20%		20%	25%
Beépíthetőség		5%		-5%	5%	
Beépítettség						
Alak, forma						
Fekvés		-10%	-10%	-10%		-10%
Elhelyezkedés		-15%	-15%		10%	
Megközelíthetőség	földes feltáró úton	-10%	-10%	-10%		-10%
Domborzat és lejtéviszonyok						
Infrastruktúra						
Esztétikai benyomás						
Környezeti szennyezettség						
Meglévő közművek		-5%	-5%	-5%		5%
Kerítettség						
Panoráma						-15%
Hatósági előírások	lelőhely	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság						
Bontandó/hasznosítható épület		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Összes módosítás		-30%	-40%	-50%	15%	-25%
Módosított alapár	19 340	18 900	18 231	17 835	17 984	23 750
Súlyozás		30%	20%	30%	10%	10%
Súlyozott alapár	18 840					
A telekérték megállapítás						
TÉ=	578	m ² x	18 840	Ft / m ² =		10 889 583 Ft
Összesen:						10 900 000 Ft

C) Vizsgálat 2018. június és 2020. június közötti telekár változás tekintetében

Jelen szakvéleményben vizsgáljuk a jelenlegi telekárakat is és a 2018. június óta történt árváltozás mértékével módosítjuk.

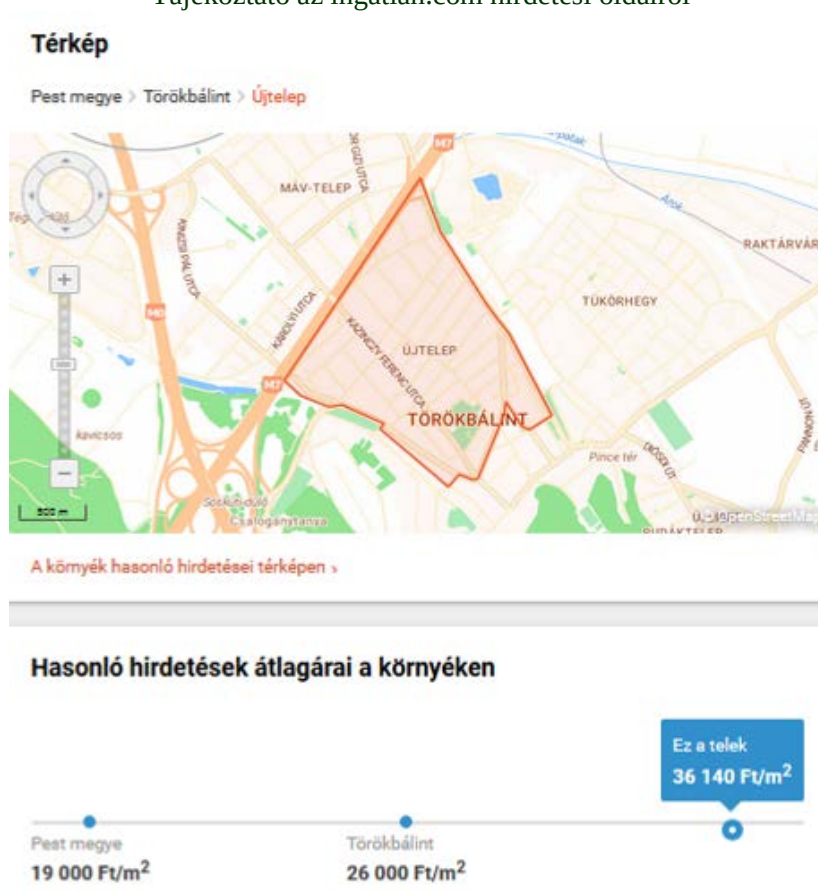
Piaci elemzések arról szólnak, hogy a telek piacot is jelentősen érintette a két kormány döntés:

- a 27%-os új lakás Áfa bevezetése a 2020 január 1. után átadásra kerülő projekteknél,
- magas kamatozású államkötvény bevezetése.

Szakértői nézetek szerint a 27%-os Áfa visszavezetése már 2019 év elejétől érintette a telekpiacot és stagnálást, esetleg némi visszaesést eredményezett, de ez főleg a keresett, jelentős számú aktív projektet bemutató városrészekben (Tükörhegy, Józsefhegy, stb.).

Ezért megállapítható, hogy a jelenleg aktuális telekárak cca. 5-10%-kal magasabbak, mint a 2018. júniusban érvényesek.

Tájékoztató az ingatlan.com hirdetési oldalról



Összehasonlító adatok – 2020. június és 2018.04. tényleges adat

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	2045 Törökbálint, Árpád utca	Törökbálint Újtelep	Törökbálint Kazinczy utca	Törökbálint Újtelep	Törökbálint Újtelep	Törökbálint Tüskörhegy
Leírás	Lke-4; 25%	Lke; 30%	Lke; 25%	Lke; 25%, bontandó épülettel	Lke; 25%, bontandó épülettel	Lke; 20%
Közművesítettség	víz, villany	összközmű utcában	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Méret (m ²)	578	595	700	772	856	1 200
Ár / Kínálati ár (Ft)		15 240 000	29 900 000	27 900 000	37 900 000	32 400 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		25 613	42 714	36 140	44 276	27 000
Kínálati ár és árvaltozás korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	0%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		20 491	34 171	28 912	35 421	27 000
Adatforrás időpontja		Önkormányzati pályázat	2020.06. ingatlan.com 30475150	2020.06. ingatlan.com 30613438	2020.06. ingatlan.com 31577938	tényleges, 2018.04.
A telekérték korrekciója						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Méret			15%	15%	15%	25%
Beépíthetőség		-5%			-5%	5%
Beépítettség						
Alak, forma						
Fekvés			-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés			-15%	-15%	-15%	-15%
Megközelíthetőség	földes feltáró úton	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Domborzat és lejtésvizonyok						
Infrastruktúra						
Esztétikai benyomás						
Környezeti szennyezettség						
Meglévő közművek			-5%	-5%	-5%	-5%
Kerítettség						
Gazdasági környezet						
Hatósági előírások	régészeti lelőhely	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság						
Bontandó/hasznosítható épület			-15%			-15%
Összes módosítás		-20%	-45%	-30%	-35%	-30%
Módosított alapár	19 470	16 393	18 794	20 238	23 023	18 900
Súlyozás		30%	20%	30%	10%	10%
Súlyozott alapár	18 940					
A telekérték megállapítás						
TÉ=	578	m ² x	18 940	Ft / m ² =		10 947 596 Ft
Összesen:						10 950 000 Ft

D) NAV adatok alapján történő összehasonlítás

Irányító- szám	Település	Megye	Közszerül et neve	Közszerület jellege	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték köt. keletkez ésének éve	negyedév	Ingatlan területe/ nm/	Telek területe/ nm/	Közös tulajdoni ill.	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Alapár/Ft/ nm
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest	FÁCÁN	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	1152	1152		1/1	27 600 000	23 958
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest	FÁCÁN	UTCA	telek	lakóház ép	2019	2019Q1	1054	1054		1/1	20 700 000	19 639
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest	LISZT FER	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	694	694		334/694	6 350 000	19 012
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest	LISZT FER	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	694	694		360/694	10 000 000	27 778
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q1	1183	1183		1/1	12 500 000	10 566
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q2	698	698		1/1	7 000 000	10 029
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q2	802	802		1/1	12 000 000	14 963
2045	TÖRÖKBÁLT	Pest	BALASSI	UTCA	telek	lakóház építésére szc	2018	2018Q2	1203	1203		1/1	25 000 000	20 781

Részletes információk hiányában csak tájékoztató jelleggel, konkrét számítás nélkül mutatjuk be az adatokat.

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. A végső értéket a B/a módszer 40%-os, a B/b módszer 20%-os és a C) módszer 40%-os súlyozásával határoztuk meg, mert ezek jellemzik legjobban az ingatlan értékét, sajátosságait

Forgalmi érték		
A) Az ingatlan szóbeli tájékoztató adatok alapján (Ft):	15 580 000 Ft	0%
B) Az ingatlan értéke 2018.06. hó piaci adatok alapján (Ft):	10 900 000 Ft	50%
C) Az ingatlan értéke jelenlegi piaci adatok alapján (Ft):	10 950 000 Ft	50%
Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:	10 900 000 Ft	

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Piaci bérleti díj (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Költség alapú értékelés (25/1997)

A költség elvű megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a jól informált vevő nem fizet többet egy vagyontárgyért, mint amennyiért a vagyontárgyat elő lehet állítani.

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Hitelbiztosítéki érték (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)

Hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci és hitelbiztosítéki érték megállapítása, melyeket fő módszerként piaci összehasonlító módszerrel állapítunk meg, a hozam alapú megközelítés pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. A költség alapú megközelítés nem alkalmazható az ingatlan jellegére tekintettel.

Alkalmazható értékelési módszerek

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) statisztikai alapú értékelés;
- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

Az egyes értékelési módszerek részletes ismertetését ld. mellékletek.

Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott térvízszintes vetületben számított területe.

A redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata.

A tetőterek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatar körüli.

Bérterület

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

TRIVÁL 2002 BT. ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS VÉLEMÉNYEZÉSE

Megjegyzés: Az eredeti értékbecslés nem áll rendelkezésre.

Környezeti-, piaci- és műszaki leírás észrevételei

- Megközelíthetőség nincs bemutatva.
- Épületről, növényzetről nem tesz említés a szakvélemény.
- Nincs konkrétan elemezve az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, gazdasági, piaci, erkölcsi presztizsének megállapítása.
- A HÉSZ-t idézve műemléki környezetet említ, de az ingatlannak csak a kerítésére vonatkozik a korlátozás az Árpád utcai fronton, mellyel nem határos a tárgyi telek.
- Nem tartalmaz ingatlanpiaci tájékoztatást, nincs költség alapú értékelés (telek+felépítmény). Ha lenne, abból látszódna, hogy a telek mennyire értékes!

Piaci összehasonlító értékelés észrevételei

- Az összehasonlító adatok nagyjából hasonló elhelyezkedésűek, ami megfelelő.
- Az összehasonlító adatok forrása, tranzakciós időpontja nem szerepel a jellemzők között, így nem ellenőrizhetők. Kínálati adat hirdetése nincs mellékelve.
- A 2. és 3. adathoz méret miatt min 20%-os korrekció lenne szükséges.
- A felhasznált összehasonlító adatok lényegesen alacsonyabbak, mint a piaci trend.

Összességében megállapítható, hogy a piaci összehasonlító adatok nem az aktuális értékszintet mutatják.

A VIZSGÁLT értékelés során a végső érték a tényleges piaci árakhoz képest 30-50%-kal alacsonyabban lett megállapítva.

Tájékoztatásul ld. a következő oldalon az ingatlan értékelését épületre vetítve.

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	Törökbálint, [REDACTED]	Törökbálint, Téglagyár utca (25% beép)		Törökbálint, Felsővár utca (30% beép)		Törökbálint, Templomutca (30% beép)	
Leírás	Feltáró útról elérhető, víz, villany közművel rendelkező ingatlan, gyenge állapotú lakóház.	1+1 szobás felújítás alatt álló nyeregtetős ház garázzsal, 18 m ² -es pincével.		2 szobás felújítandó, nyeregtetős családi ház, kandalló fűtessel, komfortos, pincével.		2 szobás, felújítandó összomlortos családi ház, falazata vályog, a tető felújításra szorul. Garázs, tároló a telken.	
Nettó / Redukált alapterület	56 m ² 56 m ²	60 m ²	60 m ²	70 m ²	70 m ²	60 m ²	60 m ²
Telekterület	578 m ²	500 m ²		1 172 m ²		200 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		20 900 000 Ft		38 000 000 Ft		18 900 000 Ft	
Fajlagos érték		348 333 Ft/m ²		542 857 Ft/m ²		315 000 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 27097299 2018.09.17		ingatlan.com 23407900 2018.09.17		ingatlan.com 27368817 2018.09.17	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%	
Komfortfokozat		5%	-10%
Műszaki állapot	-10%	-15%	-15%
Telek/ Épület aránya		-25%	20%
Hatósági előírás	-5%	-5%	-5%
Beépíthető tetőtér			
Panoráma			
Egyéb épületek	-10%	-5%	-10%
Falazat			5%
Megközelítés	-10%	-10%	-10%
Meglévő közművek	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció*:	-45%	-60%	-35%
Módosított alapár:	191 583 Ft/m²	217 143 Ft/m²	204 750 Ft/m²
Módosított alapár átlaga:	204 492 Ft/m²		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
53 m ²	204 492 Ft/m ²	10 800 248 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:	10 800 248 Ft	
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	10 800 000 Ft	

Az érték a telekértéket nem tartalmazza



Az érték a telekértéket tartalmazza



*: az adatok nem a vizsgált ingatlanhoz lettek választva, így extra (2. adatnál - 55%) korrekció alkalmazása volt indokolt.

MELLÉKLETEK

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. 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.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Társaságunk a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt-nél rendelkezik felelősségbiztosítással.
10. Szakértők a vagyontárgy értékeléséhez megfelelő kompetenciával-, kellő szakmai tudással- és tapasztalattal rendelkeznek
11. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Értékelési módszerek ismertetése

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelt ingatlannal.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Hozamalapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés módszere szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Kétfajta megközelítési mód alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egyik egy naptári vére vonatkozóan veszi figyelembe az elérhető jövedelmet melyet direkt tőkésítésnek neveznek, a másik módszer több évet vesz figyelembe, melyet diszkontált cash-flow (DCF) módszernek hívunk.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),

- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

Költség alapú értékelés

A költség elvű megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a jól informált vevő nem fizet többet egy vagyontárgyért, mint amennyiért a vagyontárgyat elő lehet állítani.

A költség alapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Statisztikai alapú értékelés alkalmazásának feltételei

A jelzálog-hitelintézet abban az esetben állapíthatja meg statisztikai alapú értékeléssel más pénzügyi intézmény által, vagy pénzügyi intézmény megbízásából készített - kilencven napnál régebbi - értékelési szakvélemény alapján az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, ha

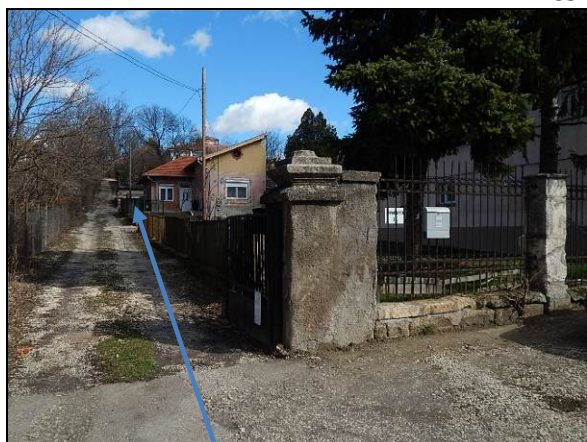
- a) a Szabályzata tartalmaz rendelkezéseket a statisztikai alapú újraértékelésre vonatkozóan,
 - b) az ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdése alapján lakóingatlannak minősül,
 - c) az ingatlan a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzésének időpontjában olyan településen található, amely
 - ca) a Központi Statisztikai Hivatal közigazgatási helynévkönyve alapján városnak minősül, vagy
 - cb) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó településnek minősül, vagy
 - cc) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzetéhez tartozó településnek minősül,
- és az adott településen a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzését megelőző egy évben az ingatlanok forgalmi értékeadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet alapján teljesített adatszolgáltatás alapján legalább öt ingatlan-adásvételre sor került,
- d) a statisztikai értékeléshez szükséges adatokat az értékelési szakvélemény tartalmazza,
 - e) az értékelési szakvélemény és mellékletei elektronikus adathordozón a jelzálog-hitelintézet rendelkezésére állnak.

Szemle időpontja: 2020.03.02.



Környezet, Árpád utca

[REDACTED] és a vizsgált ingatlan



2191/2 hrsz-ú közút

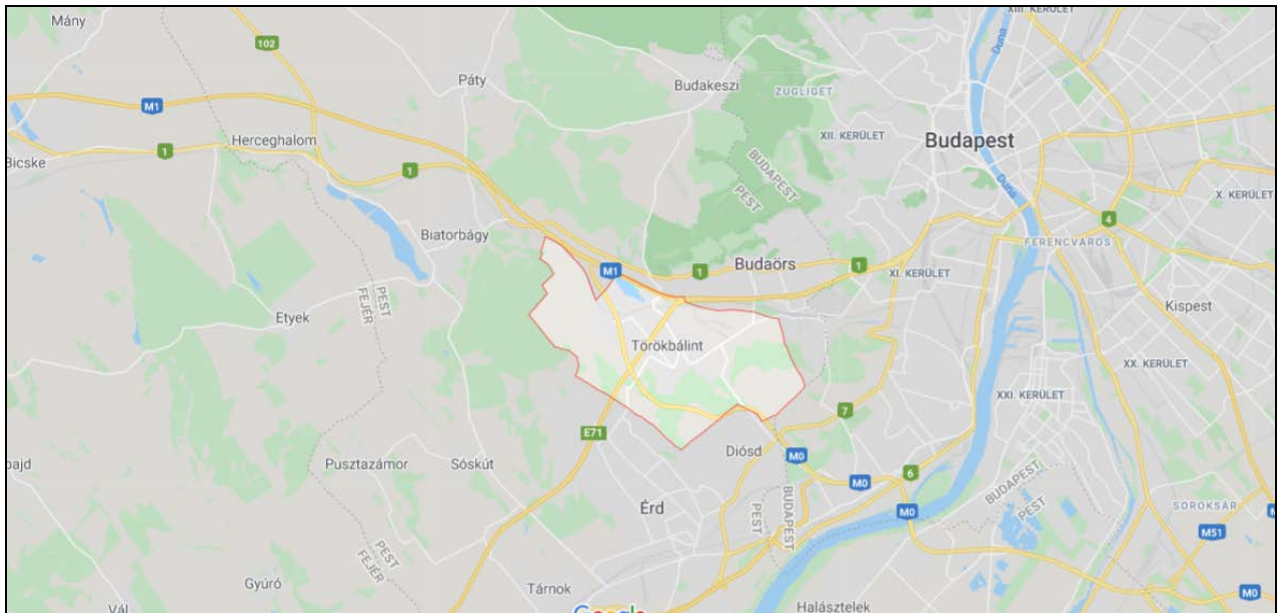


Meglévő, bontandó épület

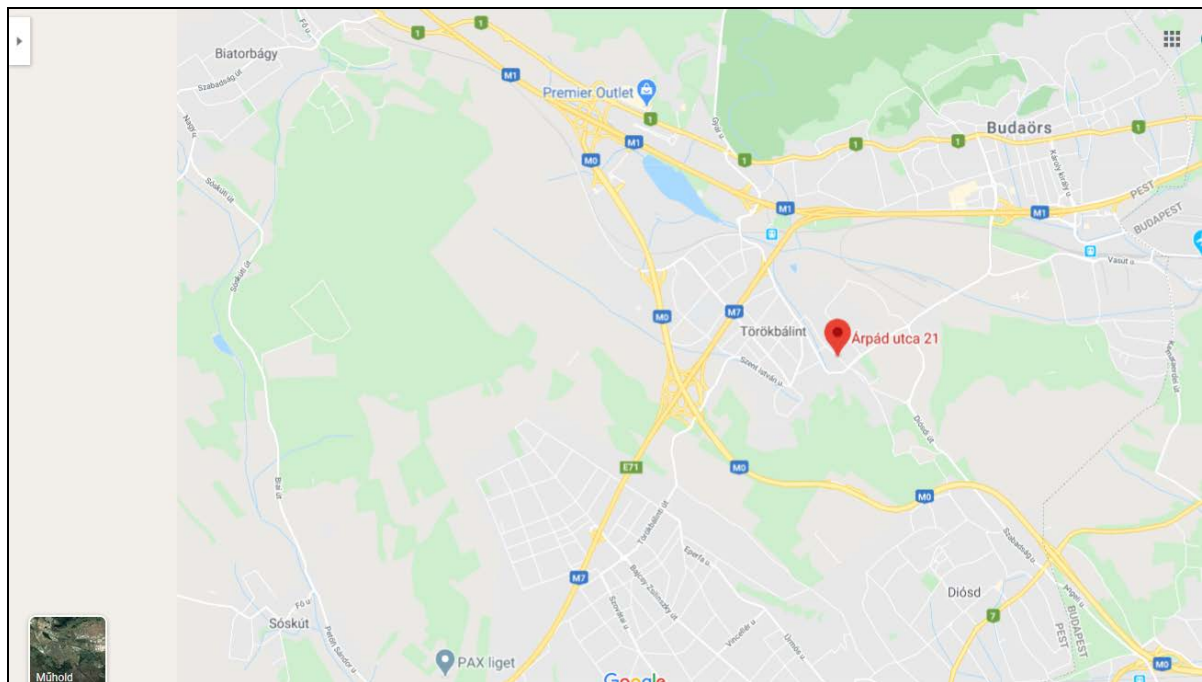


Környező épületek

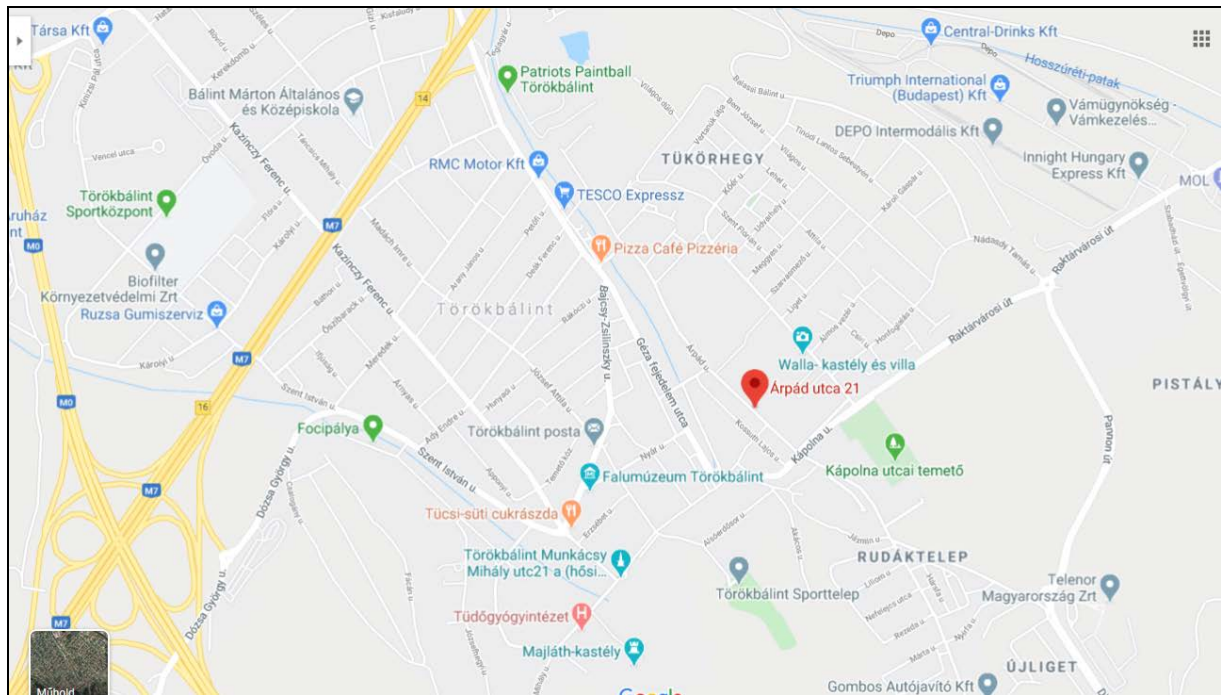
TÉRKÉP



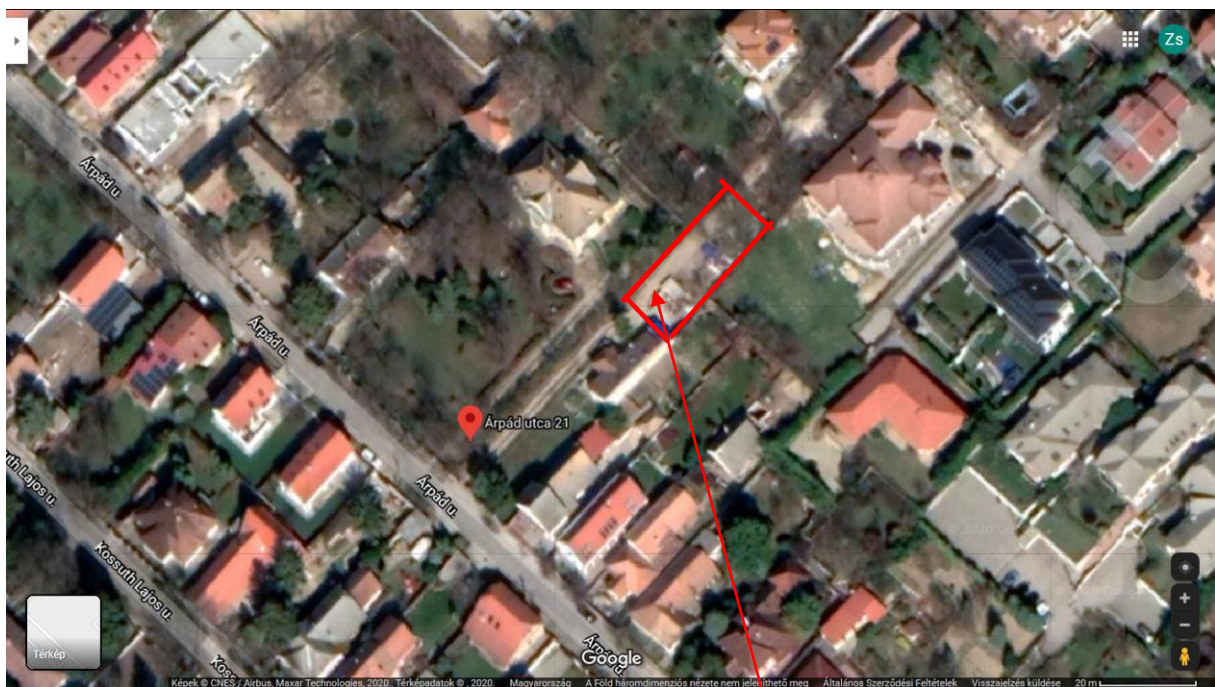
Törökbálint agglomerációs elhelyezkedése



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Törökbálint központi része



Környezeti elhelyezkedés

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32062/2020

2020.06.29

TÖRÖKBÁLINT

Szektor : 53

Belterület 2191/2 helyrajzi szám

2045 TÖRÖKBÁLINT Névtelen utca 2191/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	ha m2	k.fill
--------------------------------	-------	-------	---------	--------------	-------	--------

. Kivett út

0

524

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 287 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: 25/2001.01.17

Önálló szöveges bejegyzés térképezési és területszámítási hiba kiigazítása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31812/2003.01.27

Önálló szöveges bejegyzés medgyes Károly (1923.06.14.an:Ébers Jolán) Törökbálint, Árpád utca 23. sz. alatti lakos tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme ELUTASÍTVA.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42682/2004.05.19

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe csökkent telekhatár módosítás folytán.

Folytatás a következő lapon

Pest Megyei Kormányhivatal

Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32062/2020

2020.06.29

TÖRÖKBÁLINT

Szektor : 53

Belterület 2191/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 59763/2011.12.14

Vezetékjog

VMB-171/2011 engedély számú, (18017) Budaörs 20kV-os vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 10 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 38831/2013.06.10

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály adatai 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
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

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.19 19:38:02

Helyrajzi szám: TÖRÖKBÁLINT belterület 2191/2

Megrendelés szám: 7/877/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 24315550002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!