

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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

Ingatlan elhelyezkedése, megnevezése: kivett lakóház, udvar

Hrsz: 2191/4

Megbízó: [REDACTED]

Tulajdonos: [REDACTED] 1/1 tulajdoni hányaddal

Jelzálogjog: 6.000.000 Ft és járulékai erejéig, jogosult: Fundamenta – Lakáskassza 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, Raktárvárosi út, Kastély utca, Árpád utca útvonalon keresztül. Az ingatlan aszfaltozott úton 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 **578 m²**. Az ingatlanhoz tartozó földterület megközelítőleg téglalap alakú, sík fekvésű terület. A telek kerítéssel körülhatárolt, egy szolgalmi úton közelíthető meg. Az ingatlanban a közművek közül minden bevezetésre került.

A telek övezeti besorolása **Lke-4, kertvárosias lakóövezet**. A telek esztétikai állapota rendezett.

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)	OTÉK szerint
A hátsókeret 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 **578 m²** hasznos alapterületű ingatlan korát, szerkezetét, minőségi állapotát, és a **közelben található hasonló jellegű ingatlanok értékét**, beszámítva az értékmódosító tételeket – **négyszétméterenként 23.500 Ft-ban**, azaz **huszonháromezer-ötszáz forintban állapítom meg az ingatlan értékét.**

Így az ingatlan ára kerekítve 13.600.000 Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázézer forint.

Az egyszerűsített értékbecslés a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban vagy az ingatlan állagában 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