

☒ H-1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**2045 Törökbálint, Vadrózsa utca
HRSZ: 4721 alatti ingatlanról**

2019. január 9.

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány	3
1. Alapadatok	4
1.1. Megbízás, az értékbecslés célja	4
1.2. Az értékeléshez felhasznált információk, adatok	4
1.3. Az értékelési vizsgálat módszere.....	4
2. Az ingatlan ismertetése	5
2.1. Az ingatlan környezete.....	5
2.2. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
2.3. Az ingatlan adottságainak leírása	6
3. Piaci jellemzők	8
4. Az ingatlan értékelése	9
Korlátozó feltételek, tanúsítvány	10
Az értékelési vizsgálat módszertana, folyamata	11

Mellékletek

- tulajdoni lap másolat
- helyszínrajz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**Megbízás**

Megbízó:	Törökbálint Város Önkormányzata
Az értékelő társaság neve:	TRIVÁL 2002 Bt.
Az értékelő (szakértő) neve:	Szatmári Károly
Értékelt jog:	tulajdonjog
Az értékelés fordulónapja:	2019.01.09.
Helyszíni szemle időpontja:	2019.01.05.
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározás adásvétel céljából
A szakvélemény érvényessége:	180 nap

Az ingatlan adatai

Az ingatlan címe:	2045 Törökbálint, Vadrózsa utca
Az ingatlan helyrajzi száma:	4721
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépített terület
Az ingatlan területe:	796 m ²

A megállapított érték

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték. Az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”	
Végső forgalmi érték:	5 030 000 Ft

- Az értékelés per -, teher -, és igénymentes állapotra vonatkozik
- A becsült érték nettó érték, mely ÁFA-t nem tartalmaz

Budapest, 2019. január 9.

1. ALAPADATOK

1.1. Megbízás, az értékbecslés célja

Törökbálint Város Önkormányzata megbízása alapján feladatunkat képezi a 2045 Törökbálint, Vadrózsa utca HRSZ: 4721 „kivett beépített terület” ingatlan forgalmi értékének meghatározása adásvétel céljából.

1.2. Az értékeléshez felhasznált információk, adatok

Az értékeléskor a következő szempontokat, kapott adatokat vettük figyelembe:

- tulajdoni lap másolat
- helyszínrajz
- szabályozási tervlap
- helyszíni szemle

1.3. Az értékelés alapja, módszere

Alapja:

- TEGOVA (The Group of European Valuers' Assosiation) vagyonértékelési irányelvei
- IVSC (International Valuation Standards Committee) vagyonértékelési irányelvei
- a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletekben rögzített módszertani elvek

A piaci érték (Market Value) definíciója

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” TEGOVA (EVS 2003.)

A magyar vonatkozó jogszabályok értelmében a „piaci érték” nemzetközi kifejezés megfelel a „forgalmi érték” fogalomnak.

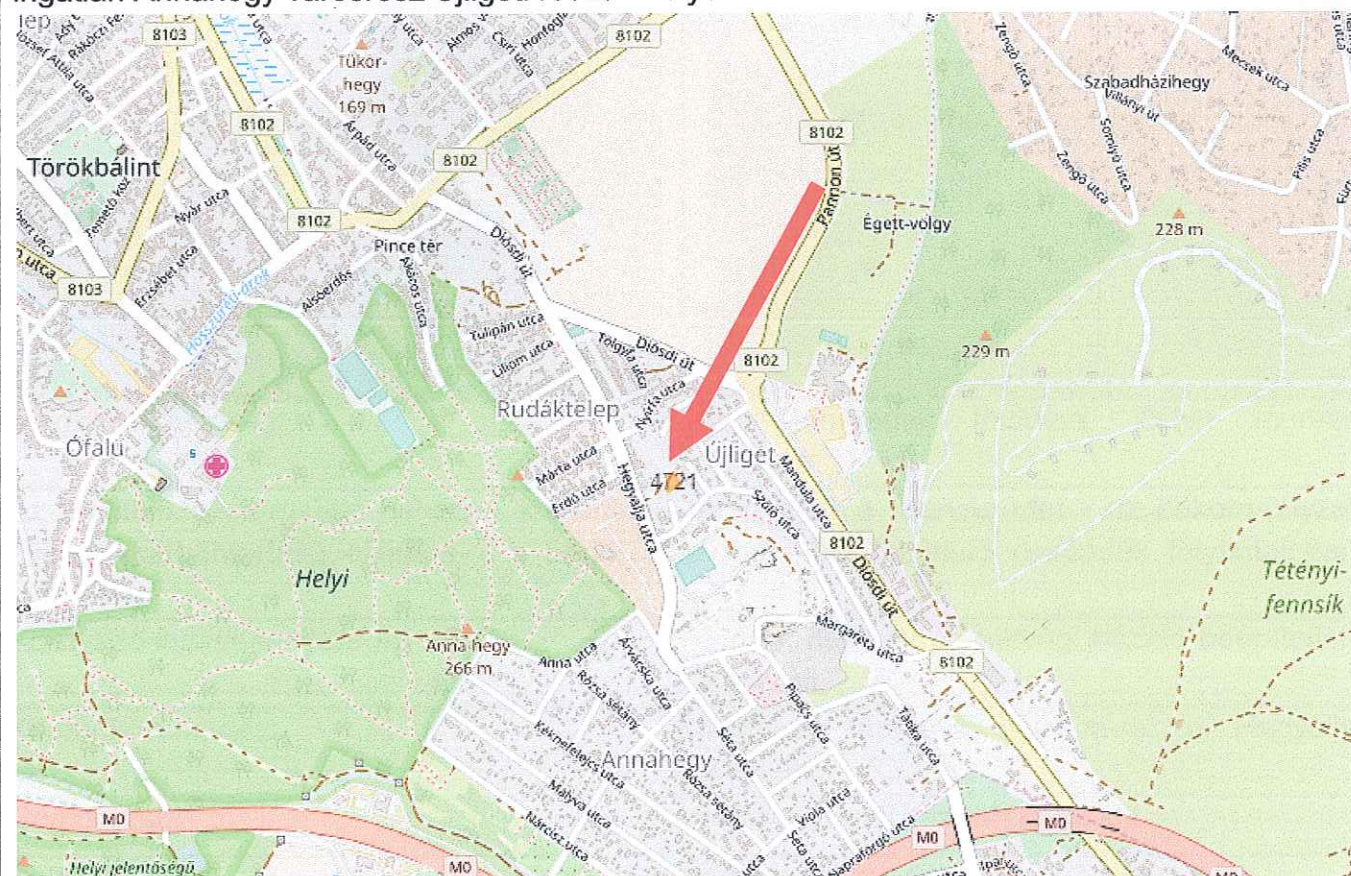
Módszere:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan környezete

Törökbálint Budapest nyugati határától 12 km-re fekvő, 13207 lakosú (2015.01.01.) város. A város területét három autópálya (M0, M1, M7) is átszeli, illetve a kiépített felhajtók révén közvetlen elérhetőséget is teremtenek. Domborzata változatos. A terepet dombok, völgyek, vízfolyások, vízfelületek tagolják. A vízrajzi elemek közül is kiemelkedik a jellemzően ÉNy-DK folyásirányú Hosszúréti-patak (Kő-ér), amely a Dunába ömlik, illetve a Hosszúréti-patak felé lefolyással bíró Törökbálinti-tó. A város belső közösségi közlekedését és kapcsolatát a környező településekkel a BKV Zrt. és a Volánbusz Zrt. járatai biztosítják. A Budapest-Hegyeshalom MÁV vasútvonal az É-i településhatár közelében haladva a belterületet megközelíti, tagolja és egyúttal vasúti kapcsolattal látja el a lakóterületeket. Az ehhez a vonalhoz kapcsolódó iparvágány a vasúti ellátást igénylő raktárterületeket (DEPO) szolgálja ki. Törökbálint közigazgatási területe 9 városrészre osztható fel: Városmegye; Józsefhegy; Újtelep és MÁV-telep; Tükörhegy és környéke; Annahegy és környéke; Tétényi fennsík, Pistály és környékük; Hidas és környéke; Vállalkozási és Szabadidőpark; Külterület. A vizsgált ingatlan Annahegy városrész Újligeti részén helyezkedik el.



A településrész az egykori zártkertes területek átalakulásából jött létre, elnyerve mai üdülőházas beépítési jellegét. Az Anna-hegy súlypontjában épült ki a jelentős turisztikai forgalmat generáló Anna Tanya és az Anna-hegyi Lovasudvar. A korábbi kőbányászat emlékeként több kőbevéjt pince / pincerendszer található. Az Anna-hegy déli határát az M0 elkerülő gyorsforgalmi út képzti.

2.2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Törökbálint belterület „címképzés alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	4721
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítet terület
Az ingatlan területe:	796 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, stb.:	-

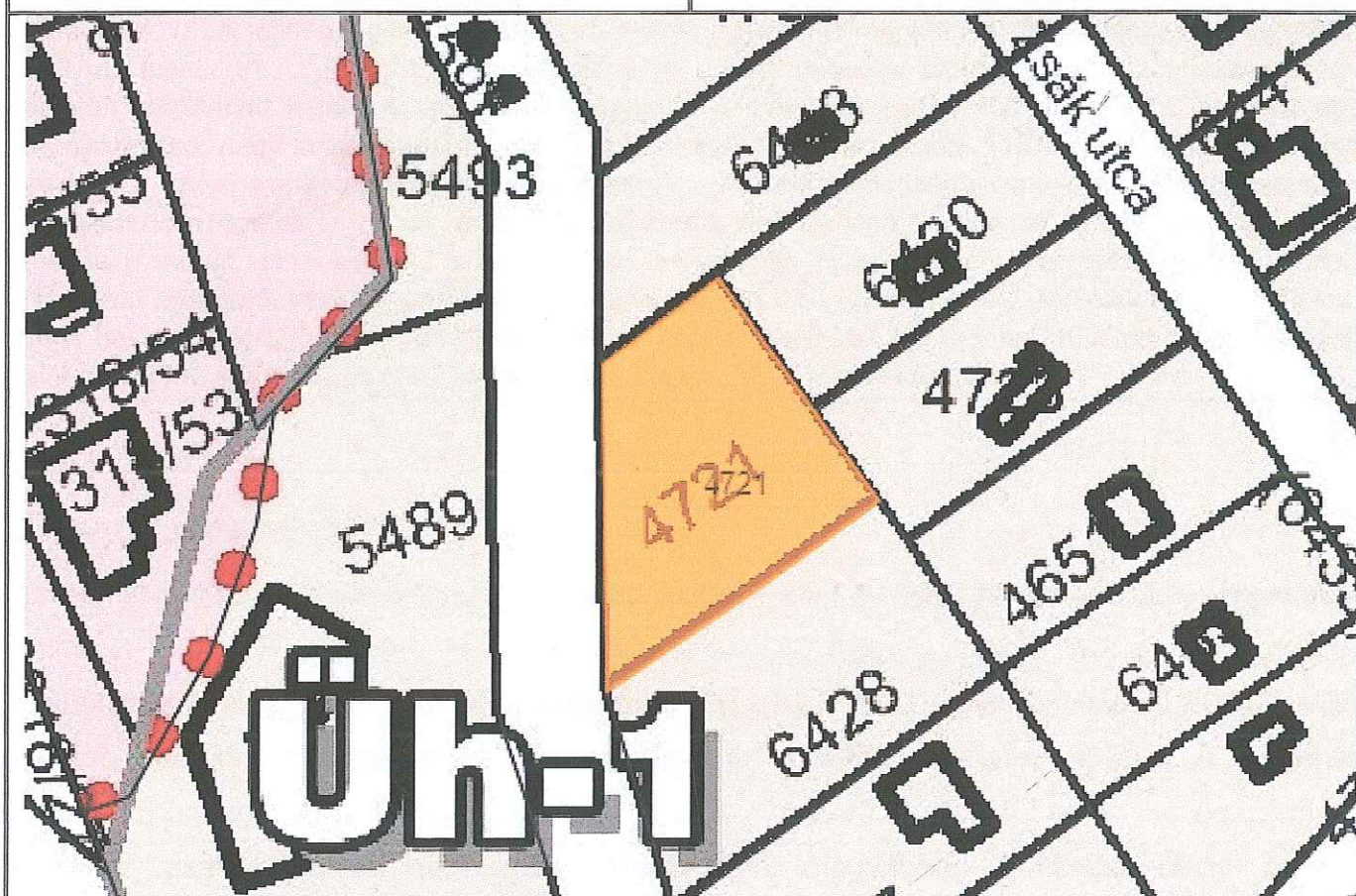
2.3. Az ingatlan adottságainak leírása

<i>Településen belüli fekvés, elhelyezkedés:</i>	a város közigazgatási központjától 2 km-re, keleti irányba, a Vadrózsa utcában
	
<i>Megközelíthetőség:</i>	kissé meredek földúton, illetve murvás földúton
Az ingatlan gépjárművel nehezen közelíthető meg, mert a murvás utat - az önkormányzat állandó karbantartása ellenére - a Szőlő utca irányából lezúduló csapadék folyamatosan alámossa.	
<i>Környező ingatlanok jellege:</i>	óvoda, családi- és hétvégi házak, beépítetlen területek
<i>Tömegközlekedés:</i>	autóbusz megálló 350 m-re, a Hegyalja utcában
<i>Domborzat:</i>	észak-nyugati irányba kissé lejt
<i>Telek alakja:</i>	szabálytalan négyszög
<i>Telek tájolása:</i>	északnyugat-délkelet
<i>Közműellátottság:</i>	nincs
<i>Kerítettség:</i>	nincs
<i>Növényzet:</i>	fűves, bokros
<i>Beépítettség:</i>	nincs



Övezeti besorolása:

Üh-1 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet



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
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szinterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

Az üdülőházas üdülő építési övezetben csak üdülő, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés helyezhető el. (2) A hétvégi házas üdülő építési övezetekben legfeljebb két üdülő rendeltetési egység és a terület rendeltetésével összhangban lévő alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetés helyezhető el az övezeti előírások figyelembe vételével. (3) Az üdülő építési övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhető el. (4) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a hétvégi házas üdülőövezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód: a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 m; b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 m. (5) A hétvégi házas üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el. (6) A (2) bekezdés rendelkezésétől és az övezeti előírásokban meghatározott üdülő rendeltetési egység számától eltérni önkormányzati üdülő létesítése esetén lehet. (7) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha a régi helyett új üdülő, vagy lakóépület épül, továbbá az összes egyéb előírás betartható. (8) A telek beépített területe - az övezeti egyedi előírások figyelembe vételével - legfeljebb 300 m² lehet. (9) Az üdülőövezetekben az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezetű, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. (10) A telek előtti közterületi zöldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5 m széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8 métert. (11) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók szűk környezete.

3. PIACI JELLEMZŐK

Az elmúlt időszakban jól láthatóan és a statisztikák által is alátámasztottan újra népesedési többletet mutat fel a legtöbb agglomerációs település. Nagyon sokan kezdtek építkezésbe, amiben a kormány otthonteremtési programja, különösen a 2016-ban bevezetett 10+10 milliós forintos családi otthonteremtési kedvezmény is jelentős szerepet játszik. A Lechner Tudásközpont adatai szerint tavaly mintegy 15 ezer egyszerű bejelentést tettek országsszerte az építetők, ezek harmadát, több mint 5100-at Pest megyében. A családi házak és kis társasházak építését lehetővé tevő eljárást kiemelkedő számban kezdeményezték a főváros közvetlen szomszédságában található járásokban. Az Ingatlan.com adataiból kitűnik az elmúlt évek jelentős felértékelődése. A legfeljebb 3000 négyzetméteres lakóövezeti és külterületi telkek ára alapján a legdrágábbak a budai agglomeráció fővároshoz legközelebb fekvő települései. Közülük is kiemelkedik Budaörs, ahol átlag 36 millió forintba kerülnek az építési telkek, Törökbálinton 27 milliót, Budakeszin és Remeteszőlősen 26-26 milliót, Ürömon 25 milliót kell fizetniük az építkezni vágyóknak.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A piaci összehasonlító 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	Ingatlan4
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat
Település	Törökbálint	Törökbálint	Törökbálint	Törökbálint	Törökbálint
Utca	Vadrózsa	Pipacs	Nárcisz	Margaréta	Szőlő
Telek területe (m ²)	796	620	697	792	819
Ár (Ft)		4 500 000	7 000 000	5 500 000	8 900 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		7 258	10 043	6 944	10 867
Kínálati árkorrekció		0%	0%	-10%	-10%
Korr. fajl. ár (Ft/m ²)		7 258	10 043	6 250	9 780
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Megközelíthetőség	nehezen járható földút	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Telekadottságok		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Övezet (beépíthetőség)	Üh-1 (10%)	Üh (10%)	Üh (10%)	Üh (10%)	Üh (10%)
Közműellátottság	nincs	villany -5%	víz, villany -10%	nincs	nincs
Építési korlátozások	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Műemléki védettség	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Jogi jelleg	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
Egyéb					
Összes korrekció		-25%	-30%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	6 324	5 444	7 030	5 000	7 824
Az ingatlan értéke ~		5 030 000 Ft			

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- 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.
- A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.
- Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk.
- 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.
- Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
- 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

AZ ÉRTÉKELÉSI VIZSGÁLAT MÓDSZERTANA, FOLYAMATA

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Fajlagos alapérték meghatározása
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. Értékmódosító tényezők elemzése
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 minden esetben vizsgálni kell:
4.1. Műszaki szempontok, 4.2. Építészeti szempontok, 4.3. Használati szempontok, 4.4. Telekadottságok, 4.5. Infrastruktúra, 4.6. Környezeti szempontok, 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
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. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként.
Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. 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.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként.
A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
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 a tőkésítési kamatlábbal.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Költség alapú módszer

A költség alapú érték megközelítés 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.
A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, 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.
3. Avulások számítása.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak. 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. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

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: 30005/238/2019

2019.01.03

Szektor : 53

TÖRÖKBÁLINT

Belterület 4721 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat. jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

796

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44421/2/2015.10.21

eredeti határozat: 60915/1993.12.22

jogcím: tulajdonba adás 60915/1993.12.22

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Mihály utca 79

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44421/2/2015.10.21

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe vonás /6429 hrsz./

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kilátó utca

Zsák utca

4721

