



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2045 Törökbálint, Vadrózsa utca
4721 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):	2019. január 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:	
Az ingatlan jellege:	telek
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2045 Törökbálint, Belterület „címkézés alatt” Természetben: Vadrózsa utca
Helyrajzi száma:	4721
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Összes nettó felépítmény terület:	0 m ²
Telekméret:	796 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	11 800 000,- Ft
Érték ÁFA tartalma:	lakó övezeti telek, nincs ÁFA


Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen		Átlagos	X	Problematikus		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 33 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 (2019.01.03.)	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, Vadrózsa utca
Helyrajzi száma:	4721
Telekterület:	796 m ²
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányad:	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	bejegyzést nem tartalmaz
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	óvoda, családi házak, ill. beépítetlen területek
Településen belüli elhelyezkedése:	Törökbálint D-i része, Rudáktelep és Annahegy között, Újtelepen
Megközelíthetősége (2019.01. hó):	murvás úton
Meglévő közművek (2019.01. hó):	villany
Nyitottság, kerítettség:	utcára nyitott, kerítetlen
Hasznosítás aktuális formája:	építési telek
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	családi ház építés
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nem vélelmezhető
Az ingatlan azonosításának módja:	tulajdoni lap és térképmásolat alapján
Területmeghatározás módja:	-
Az alapterületek ellenőrzése:	-
Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása:	-
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az ingatlan minősítése

Elhelyezkedés:	átlagos
Makro lokáció jellemzése, minősítése:	Törökbálint D-i része, jó
Mikro lokáció jellemzése, minősítése:	családi házas övezet
Megközelíthetőség:	murvás, meredek út, közepes
Műszaki állapot minősítése:	-
Műszaki színvonal minősítése:	-
Értékesíthetőség minősítése:	átlagos
Bérbeadhatóság minősítése:	-

Az ingatlan jogi rendezettsége

Az ingatlan jogilag rendezett:	igen
Ha jogilag nem rendezett:	-
Közös tulajdon esetén:	-
Természetbeni állapot:	Vadrózsa út
Felépítmény / telek tulajdonosa:	nincs felépítmény; (2020.03.19-i térképen felépítmény nincs feltüntetve)
Engedélyek:	nem szükséges

Az ingatlan erősségei, hátrányai, kockázatai

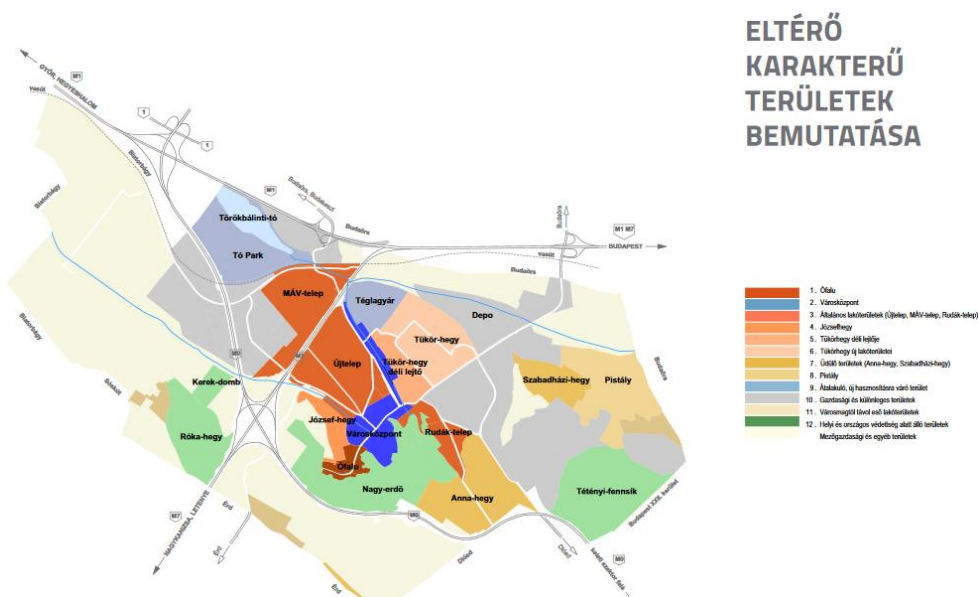
Erősségek	Hátrányok	Kockázatok
hasonló telkek piaca kedvező	lejtős terepviszonyok	általános piaci kockázatokon kívül nincs
tömegközlekedéssel jó az elérhetősége	esővíz elvezetés hiánya	hosszútávú értékállóság kockázata alacsony
szolgáltatások viszonylag könnyen elérhetők		

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A vizsgált ingatlan Pest megyében, Törökbálinton, Rudáktelep-Újliget városrészben található, a Vadrózsa utca végén.

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 terül 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 Hosszúréti-patak, mely több ágából 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. **Rudáktelep** a város déli részén fekszik, lejtős terepviszonyok jellemzik, ófalusi jellegű részen. A terület a Városház-ponttól DK-re található, az Anna-hegy és a Köles-dűlő közti völgyben. A terület jellegét tekintve eltér a város többi kertvárosias lakóterületétől. Telekstruktúrája a domborzati adottságokhoz illeszkedik, relatív kis telekméretekkel. A Diósdí út melletti részen még több, egykori bors pince is található. A terület beépítése intenzívebb a szomszédos területeknél.

6. Rudák-telep, Jácmin utca környezete



A terület a Városház-ponttól DK-re található, az Annahegy és a Köles-dűlő közti völgyben. A terület jellegét tekintve eltér a város többi kertvárosias lakóterületétől. Telekstruktúrája a domborzati adottságokhoz illeszkedik, relatív kis telekméretekkel. A Diósdí út melletti részen még több, egykori bors pince található. A terület beépítése intenzívebb a szomszédos területeknél. Az Annahegy lábánál, szép természeti környezetben található Törökbálint futballpályája. A városrészt délről jelentős méretű egybefüggő közjóléti erdő szegélyezi. Az Annahegy felé közeledve új beépítésű, hálós utcaserkezetű lakónegyeddel találkozunk. Az Annahegy felé közeledve új beépítésű, hálós utcaserkezetű lakónegyeddel találkozunk.

EURO-IMMO Szakértői Kft.

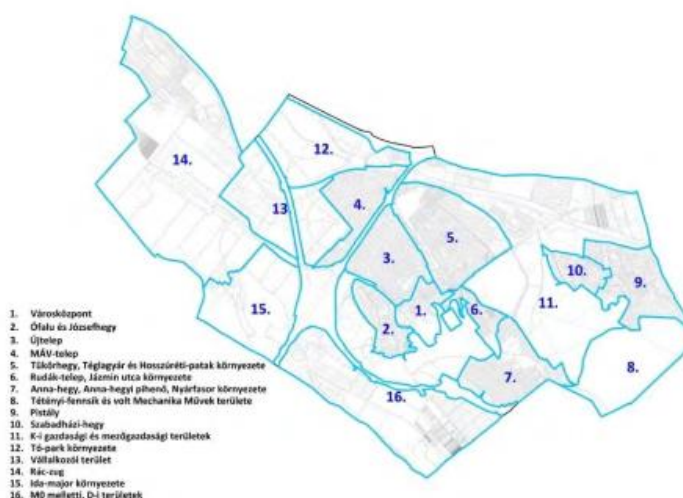
1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

Rudák-telep: kertvárosias lakóterület, jellemzően földszint+1 emeletes beépítéssel, vagy tetőtérbeépítéssel.



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 Városcsúponban, 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.



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 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, Budaörrsel 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 állomásnál.

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 presztízű Törökbálinton, ezen belül a közép kategóriásnak mondható Rudáktelep-Újtelepen helyezkedik el, mely városrész periférikus elhelyezkedésű, korábban inkább üdülő vagy zártkerti jellegű környék volt. Ezzel együtt is ha nem is emelt presztízű, de jól értékelt környék (településen belül közepes árszint), sorra épülnek a magas nivójú lakóházak, villák. A Vadrózsa utca (ténylegesen Újtelep), a Diósd utca és a Hegyalja utca között található, jellemzően kisvárosias, falusias környezet, a domborzati viszonyok miatt déli lejtő, a vizsgált telekről kilátás nyílik Rudáktelepre (szintkülönbség cca. 60 m). A szemle időpontjában az utca aszfaltozott, burkolt. A vizsgált telek közvetlen környezetében lakóházak, az utca túloldalán óvoda található. A telek alsó É-i határától nagyobb lejtésű fás terület következik.

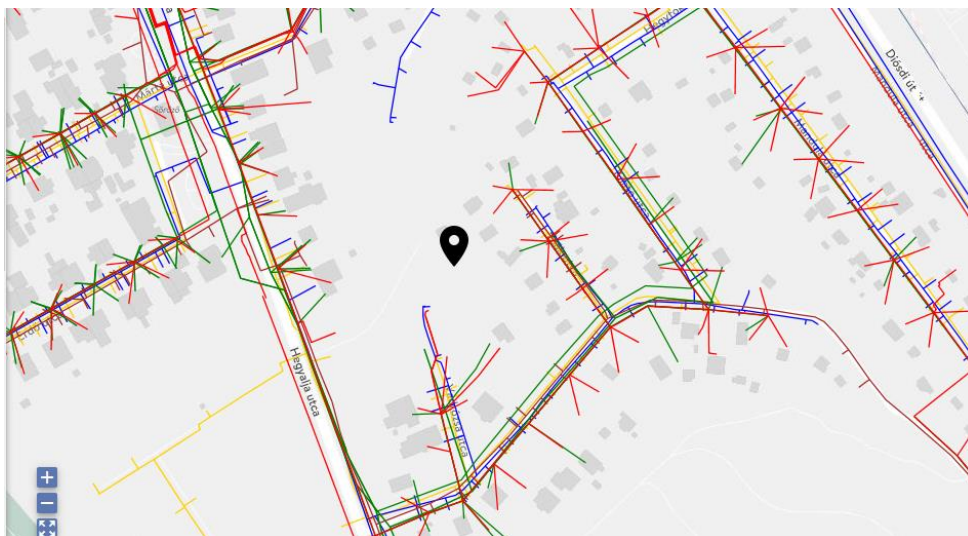
Tömegközlekedéshez legközelebbi megállóhely a Hegyalja utcában, 350 m-re található.

Az értékelt ingatlan elérhető dél ill. Diósd felől (7-es út) az M0 autópályáról a Diósd utca érintésével, a gazdasági övezet mellett elhaladva, valamint északi irányból az M1 vagy M7 pályáról a városon áthaladva, szintén a Diósd utca megcélózva. A Diósd utca tulajdonképpen az Annahegy keleti völgye, innen már emelkedik a Hegyalja utca és a Hegyfok utca is, melyeket összekötő Szőlő utcáról lehet lekanyarodni a Vadrózsa utcába.

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

Az ingatlan 2019. januárban villany közművel ellátott volt.

Az ingatlan 2019. januárban föld- illetve murvás úton volt megközelíthető.

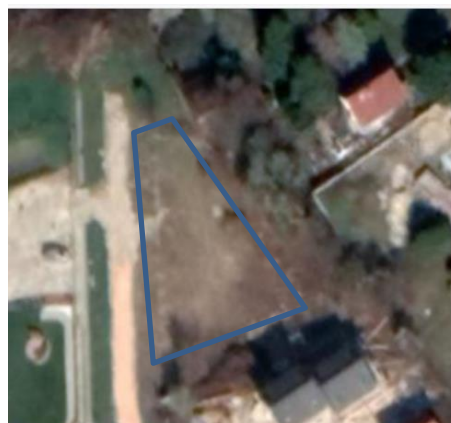


forrás: ekozmu.hu

A telek lejtős terepviszonyokkal bír. A terület a vizsgált időpontban részben kerítetlen volt, rajta épület nem állt (térképmásolaton, tulajdoni lapon nincs feltüntetve, véleményezett szakvéleményben fotók, megjegyzés nincs épületre nézve).

A terület közel háromszög, nyújtott trapéz alakú, nyugati telekhatára a Vadrózsa utca, innen nyílik a bejárat.

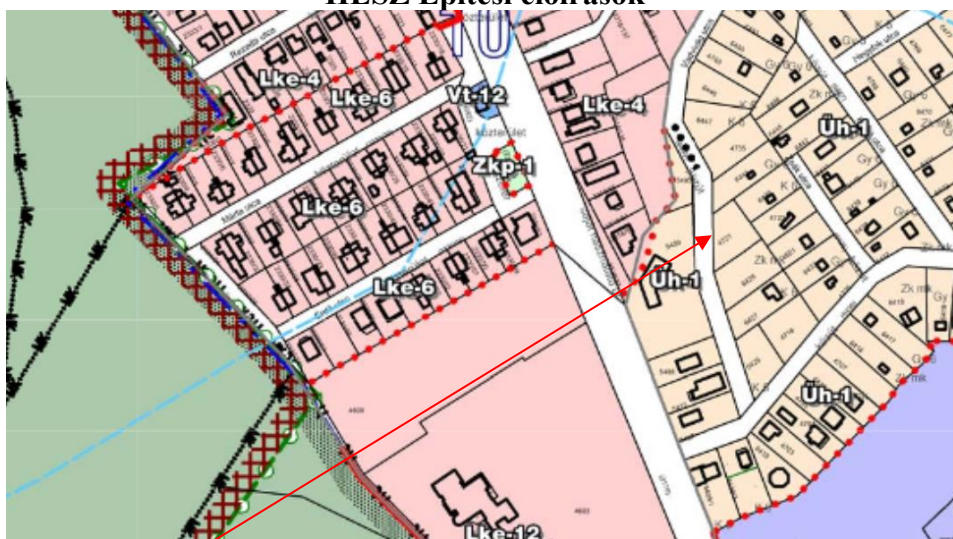
A telek a vizsgálat időpontjában üres, rendezett volt (ld. street view).



Az utca nyugodt és rendezett, tágas kilátás nyílik a városra.



HÉSZ Építési előírások



A vizsgált ingatlan Üdülő övezetben van. Az üdülő építési övezetek általános előírásai 122.§173(1) szerint az üdülőházas üdülő építési övezetben csak üdülő, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés helyezhető el

106. Az Üh-1 jelű hétfélgáz 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 hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK 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.

Az ingatlan besorolása a vizsgálat időpontjában kivett beépítetlen terület, belterületi telek, trapéz alakban.

Összességében elmondható, hogy a Rudáktelep-Újtelep városrész periférikus elhelyezkedésű, korábban inkább üdülő vagy zártkerti jellegű környék volt. Ezzel együtt vagy ennek ellenére, ha nem is emelt presztízsű, de jól értékelt környék, sorra épülnek a magas nivójú lakoházak, villák. Hátránya, hogy üdülő övezet miatt támogatások nem vehetők fel.

A környéken nem áll rendelkezésre megfelelő számú tényleges és kínálati adat az ingatlan 2019. január hónapban aktuális értékének teljes biztonsággal történő megállapításához.

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

- A) Megbízó által, szóbeli tájékoztatás alapján rendelkezésre bocsátott tényleges adatok alapján.
- B) A vizsgálat időpontjában, 2019. év elején, Törökbálint közeli vagy hasonló megítélésű területein készült értékbecslésekben felhasznált 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 nadrágszij 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

Elhelyezkedés, közművek és megközelítés miatt -40%-os korrekciót alkalmazva a korrigált alapár: 16.850 Ft/nm.

Tájékoztató érték: 13.400.000 Ft

Az ingatlan 2019.01. hóban aktuális értékének meghatározása

Piaci helyzet 2019 januárban

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 válogatosabb, a gyengébb paraméterekkel rendelkező ingatlanok is keresettek voltak, még nem éreztette hatását az új lakás Áfa növelés és a kedvező kamatozású államkötvény bevezetése.

Fékezés nélkül rohog tovább az ingatlan-expressz

2019. január 30.

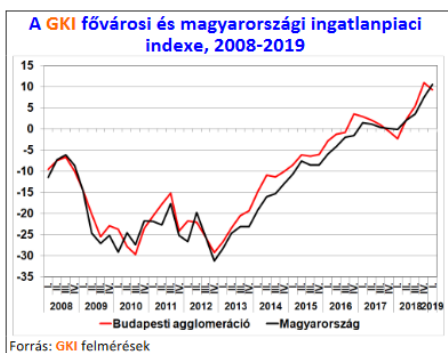


A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 januárjában 9, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 11. A fővárosi index csaknem 2 ponttal csökkent, míg az országos 3 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 11-11 ponttal emelkedett. Az országos mutató historikus csúcsra emelkedett, s a budapesti sem sokkal marad el attól. Az általános derülítés tehát tovább tart, s semmi jele annak, hogy az ingatlanpiac

„egén” rövidtávon felhősödés kezdődne.

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

sokkal marad el attól. Az általános derülítés tehát tovább tart, s semmi jele annak, hogy az ingatlanpiac „egén” rövidtávon felhősödés kezdődne.



A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások élénkültek. Tavaly októberhez képest a biztos szándékú háztartások száma (tehát, azok, akik a következő egy évben biztosan elindítanak

Az árindeks 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 parcellához 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 közműekkel 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 Ürömön 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 Györgyösi 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.



háttérkép

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, 2019. év elején, Törökbálint hasonló megítélésű területein készült értébecslésekben felhasznált adatokból.

Összehasonlító adatok – 2018 év végétől 2019 év közepéig

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	2045 Törökbálint, Vadrózsa utca	Törökbálint, Annahegy, Mályva utca	Törökbálint, Annahegy	Törökbálint, Annahegy	Törökbálint, Újtelep	Törökbálint, Józsefhegy
Leírás	üdülővezetési telek	üdülővezetési telek	üdülővezetési telek, két utcára nyílik, 25 m ² -es hasznosítható épülettel	üdülővezetési telek, két utcára nyílik	Lke	Lke
Közművesítettség	összközmű az utcában	villany, víz, csatorna	villany, víz, gáz	villany, víz, csatorna	villany, víz, gáz telken belül, utcában csatorna	összközmű az utcában
Méret (m ²)	796	710	760	760	972	590
Ár / Kínálási ár (Ft)		10 900 000	13 900 000	12 900 000	16 000 000	14 990 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		15 352	18 289	16 974	16 461	25 407
Kínálási ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		14 585	17 375	16 125	15 638	24 136
Adatforrás időpontja		2019.06. ingatlan.com 29206556	2019.06. ingatlan.com 29663969	2019.06. ingatlan.com 29128442	2018.09. Ingatlan.com 22256315	2018.09. Ingatlan.com 26829703
A telekérték korrekciója						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Méret					10%	
Beépíthetőség					-20%	-20%
Beépítettség						
Alak, forma						
Fekvés						
Elhelyezkedés		5%	5%	5%		-10%
Megközelíthetőség			-10%	-10%		-10%
Domborzat és lejtéviszonyok						
Infrastruktúra						
Eszétikai benyomás						
Környezeti szennyezettség						
Meglévő közművek		-5%	-5%	-5%	-5%	
Kerítettség						
Gazdasági környezet						
Hatósági előírások						
Hasznosíthatóság						
Bontandó/hasznosítható épület			-10%			
Összes módosítás		0%	-20%	-10%	-15%	-40%
Módosított alapár	14 154	14 585	13 900	14 513	13 292	14 482
Súlyozás		30%	20%	30%	10%	10%
Súlyozott alapár	14 287					
A telekérték megállapítás						
TÉ=	796	m ² x	14 287	Ft / m ² =		11 372 059 Ft
Összesen:						11 400 000 Ft

C) Vizsgálat 2019 január és 2020. június közötti telekár változás tekintetében

Jelen szakvéleményben vizsgáljuk a jelenlegi telekárakat is és a 2019. január óta történt árváltozás mértékével módosítjuk.

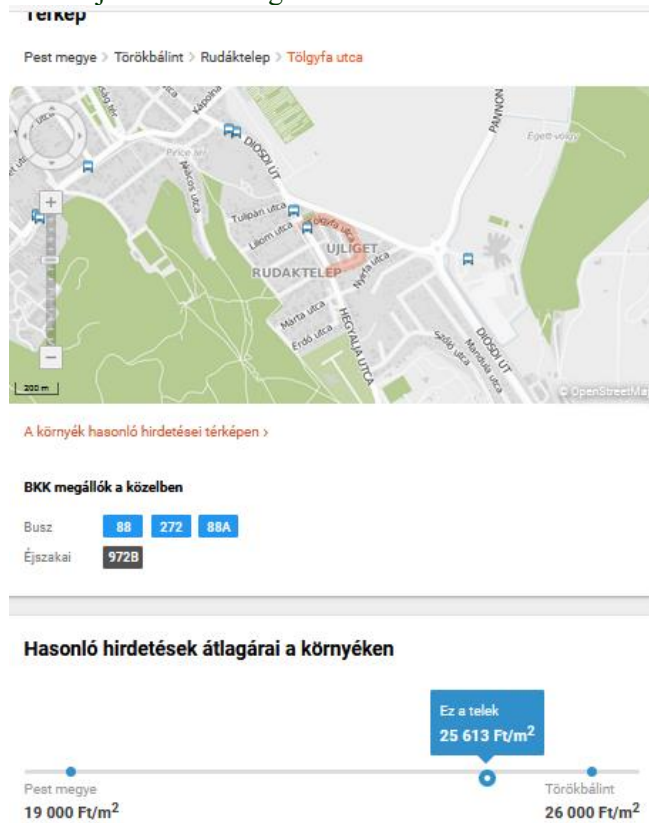
Piaci elemzések arról szólnak, hogy a telek piacot is jelentősen érintette a két kormány döntés:

- 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 6% körüli eltérést mutatnak a 2019. januárban érvényes telekárakhoz képest.

Tájékoztató az ingatlan.com hirdetési oldalról



Összehasonlító adatok – 2020. március-június

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	2045 Törökbálint, Vadrózsa utca	Törökbálint Újtelep	Törökbálint Annahegy, Panoráma utca	Törökbálint Újliget, Annahegy lábánál	Törökbálint Újtelep, Mandula utca	Törökbálint Annahegy
Leírás	üdülővezeti telek	Lke; 30%	Üdülő övezet, pincével, ciszternával, kisebb	üdülővezeti telek	üdülővezeti telek	üdülővezeti telek
Közművesítettség	összközmű az utcában	összközmű utcában	összközmű utcában	villany, víz, gáz telken belül	villany, víz, gáz telken belül	villany, víz, gáz telken belül
Méret (m ²)	796	595	736	736	730	758
Ár / Kínálati ár (Ft)		15 240 000	25 000 000	12 000 000	15 900 000	15 900 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		25 613	33 967	16 304	21 781	20 976
Kínálati ár és árváltozás korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		21 771	28 872	13 859	18 514	17 830
Adatforrás időpontja		Önkormányzati pályázat	2020.06. ingatlan.com 31385962	2020.03. ingatlan.com 30489331	2020.06. ingatlan.com 31586648	2020.03. ingatlan.com 31202860
A telekérték korrekciója						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Méret		-15%				
Beépíthetőség		-20%				
Beépítettség						
Alak, forma						
Fekvés			-15%			
Elhelyezkedés						
Megközelíthetőség		-5%				
Domborzat és lejtésviszonyok						
Infrastruktúra						
Esztétikai benyomás						
Környezeti szennyezettség						
Meglévő közművek				-5%	-5%	-5%
Kerítettség						
Gazdasági környezet						
Hatósági előírások						
Hasznosíthatóság						
Bontandó/hasznosítható épület			-15%			
Összes módosítás		-40%	-30%	-5%	-5%	-5%
Módosított alapár	16 193	13 063	20 211	13 166	17 588	16 938
Súlyozás		30%	20%	30%	10%	10%
Súlyozott alapár	15 363					
A telekérték megállapítás						
TÉ=	796	m ² x	15 363	Ft / m ² =		12 229 218 Ft
Összesen:						12 230 000 Ft

D) NAV adatok bemutatása

Irányító- szám	Település	Megye	Közterül et neve	Közterület 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	TÖRÖKBÁI	Pest	FÁCÁN	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	1152	1152		1/1	27 600 000	23 958
2045	TÖRÖKBÁI	Pest	FÁCÁN	UTCA	telek	lakóház ép	2019	2019Q1	1054	1054		1/1	20 700 000	19 639
2045	TÖRÖKBÁI	Pest	LISZT FER	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	694	694		334/694	6 350 000	19 012
2045	TÖRÖKBÁI	Pest	LISZT FER	UTCA	telek	lakóház ép	2018	2018Q3	694	694		360/694	10 000 000	27 778
2045	TÖRÖKBÁI	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q1	1183	1183		1/1	12 500 000	10 566
2045	TÖRÖKBÁI	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q2	698	698		1/1	7 000 000	10 029
2045	TÖRÖKBÁI	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q2	802	802		1/1	12 000 000	14 963
2045	TÖRÖKBÁI	Pest			telek	lakóház ép	2018	2018Q2	808	808		1/1	8 000 000	9 901

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) és C) módszer 50-50%-os súlyozásával határoztuk meg, mert ezek jellemzik legjobban az ingatlan értékét, sajátosságait.

Forgalmi érték		
<i>A) Az ingatlan szóbeli tájékoztató adatok alapján (Ft):</i>	<i>13 410 000 Ft</i>	<i>0%</i>
<i>B) Az ingatlan értéke 2019.01. hó piaci adatok alapján (Ft):</i>	<i>11 400 000 Ft</i>	<i>50%</i>
<i>C) Az ingatlan értéke jelenlegi piaci adatok alapján (Ft):</i>	<i>12 230 000 Ft</i>	<i>50%</i>

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 falsíktól 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 értékhatár 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. ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE

Környezeti-, piaci- és műszaki leírás észrevételei

- Megközelíthetőség bemutatásánál a Szőlő utca felől lezúduló esővíz kerül megemlítésre.
- Épületről, kerítettségről, növényzetről nem tesz említés a szakvélemény.
- Nincs konkrétan elemezve az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, gazdasági, piaci, erkölcsi presztízsének megállapítása.
- Tartalmaz ingatlanpiaci tájékoztatást, melyben megállapítja, hogy a törökbálinti építési telkek 27,0 MFt körül mozognak. A „piaci jellemzők” összefoglalóval egyetértünk, az agglomerációs adatok elfogadhatók (Budaörs 36,0 MFt, Remeteszőlős, Budakeszi 26-26,0 MFt, Üröm 25,0 MFt), véleményünk szerint is a budai agglomerációban vannak a legmagasabb telekárak a Pest megyei régióban.
- Nem tartalmaz településen belüli piaci észrevételt, annak ellenére, hogy az értékelésben jellemzően Annahegy és Újliget összehasonlító adatok szerepelnek.
- Vélelmezzük, hogy a piaci elemzésben átlagos, Törökbálinton cca. 700-900 m² körüli telkek esetére állítja a szakértő, hogy 27,0 MFt körüli telekárak jellemzőek.

Piaci összehasonlító értékelés észrevételei

- Az összehasonlító adatok nagyjából hasonló méretűek és övezeti besorolásuk is Üh-1, ami megfelelő.
- Az összehasonlító adatok forrása, tranzakciós időpontja nem szerepel a jellemzők között, így nem ellenőrizhetők. Kínálati adat hirdetése nincs mellékelve.
- A piaci elemzés ellenére a felhasznált összehasonlító adatok alapára, majd a megállapított alapár is jelentősen a piaci átlagár alatt került meghatározásra.
- A Szőlő út burkolt, de a többi utca szintén földút. Ezen tényező miatt nem indokolt a 20%-os negatív korrekció.
- A villany közmű miatt sem indokolt a negatív korrekció.
- A Pipacs és Margaréta utcai részen nincsenek 700 m² körüli telkek, tehát ezek az adatok nem megfelelően lettek közölve.

Össességében megállapítható, hogy a piaci összehasonlító adatok nem a vizsgált telek adottságainak megfelelően lettek kiválasztva.

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

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 tárgyakkal 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 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.
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 újratemtésének 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 igény szintnek 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 lakóingatlanok 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 értékadatainak 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.



Vadrózsa utca és a vizsgált ingatlan



Új építésű ház a telken



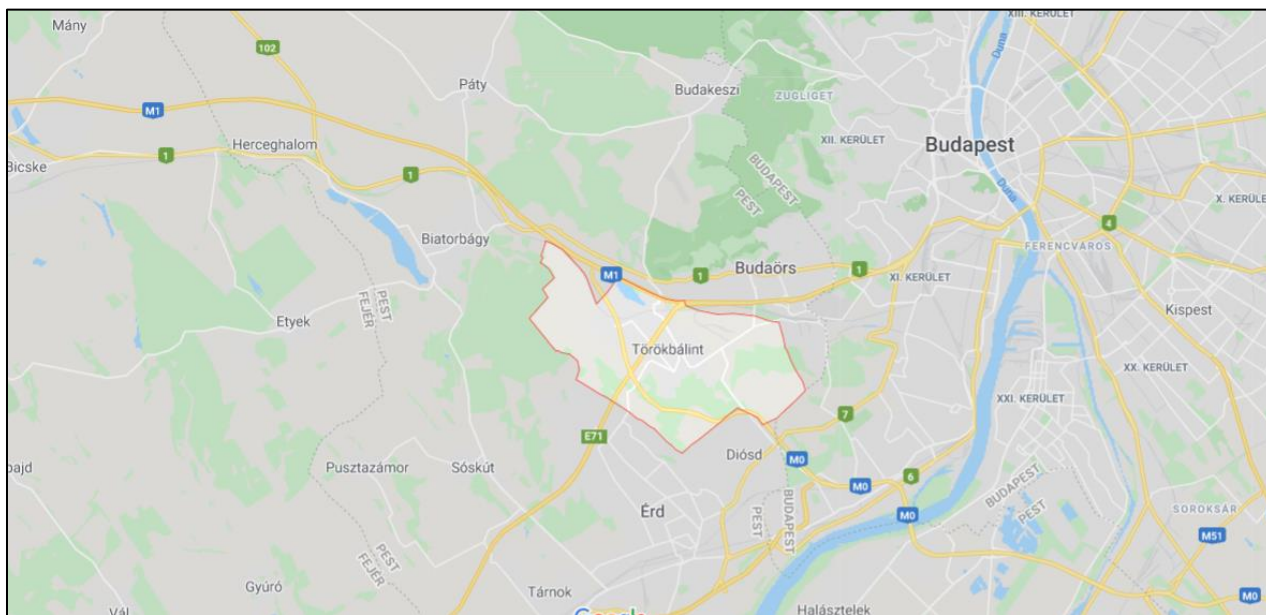
Burkolt út



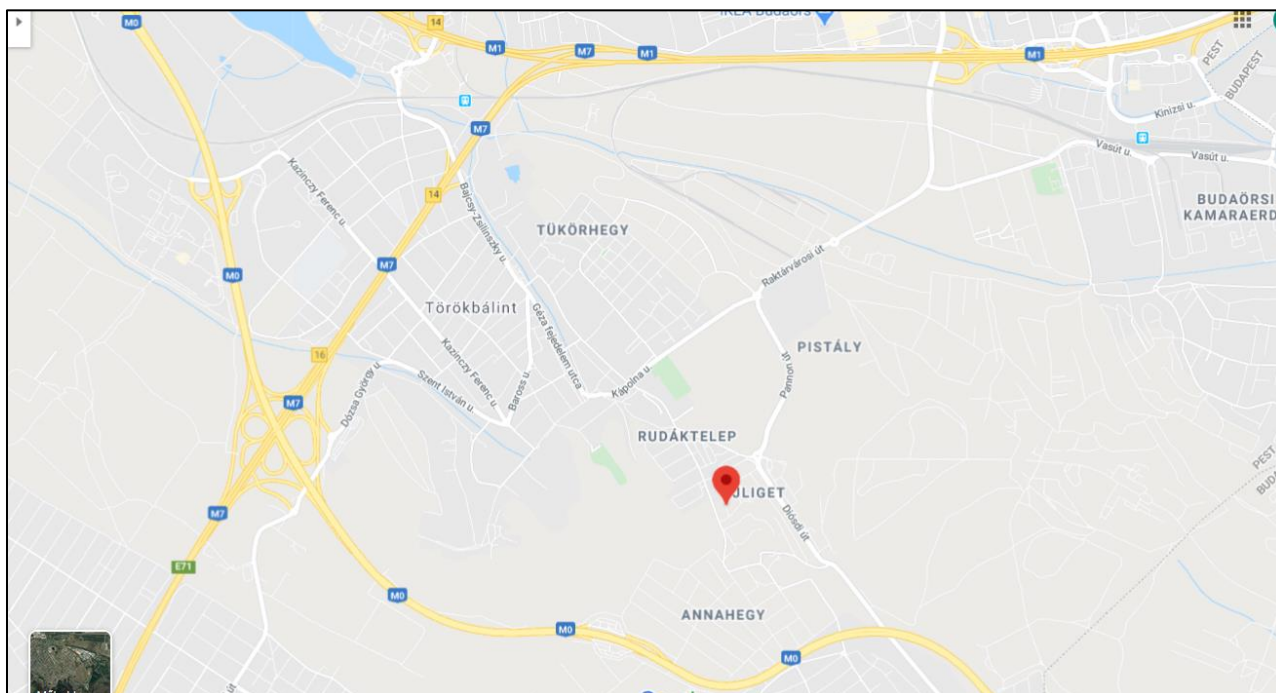
Vadrózsa utca vége a panorámával



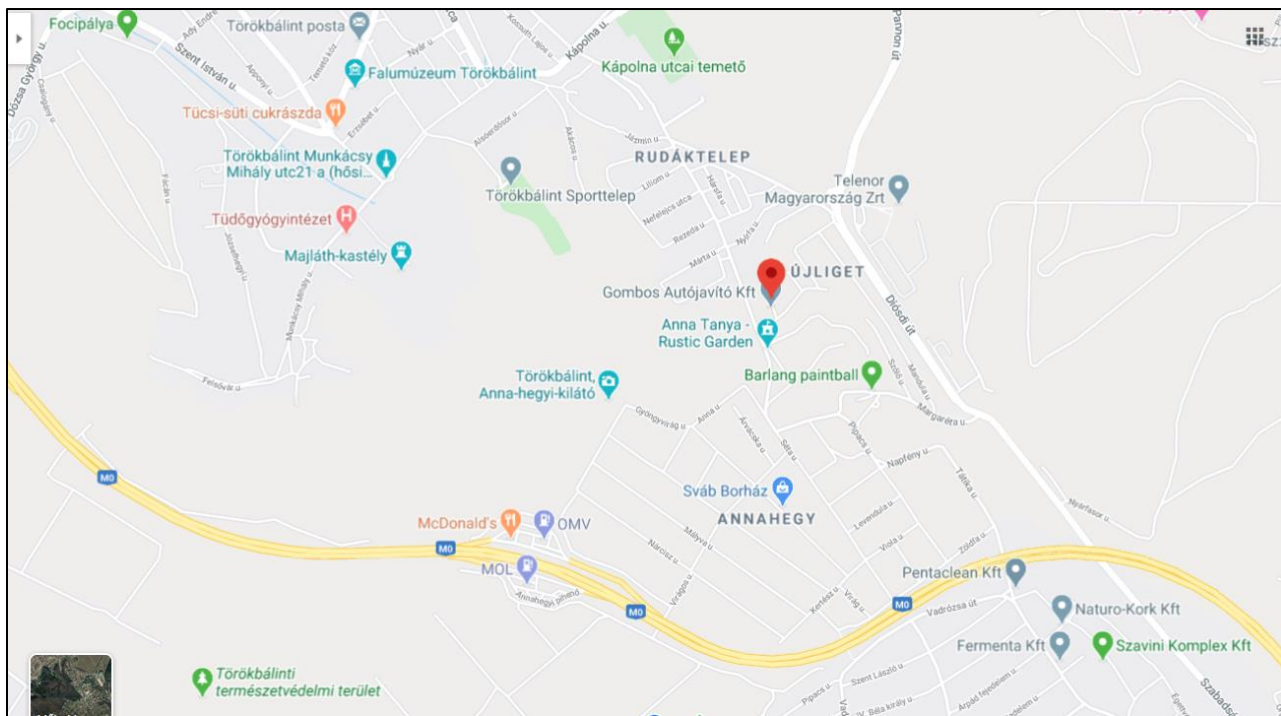
TÉRKÉP



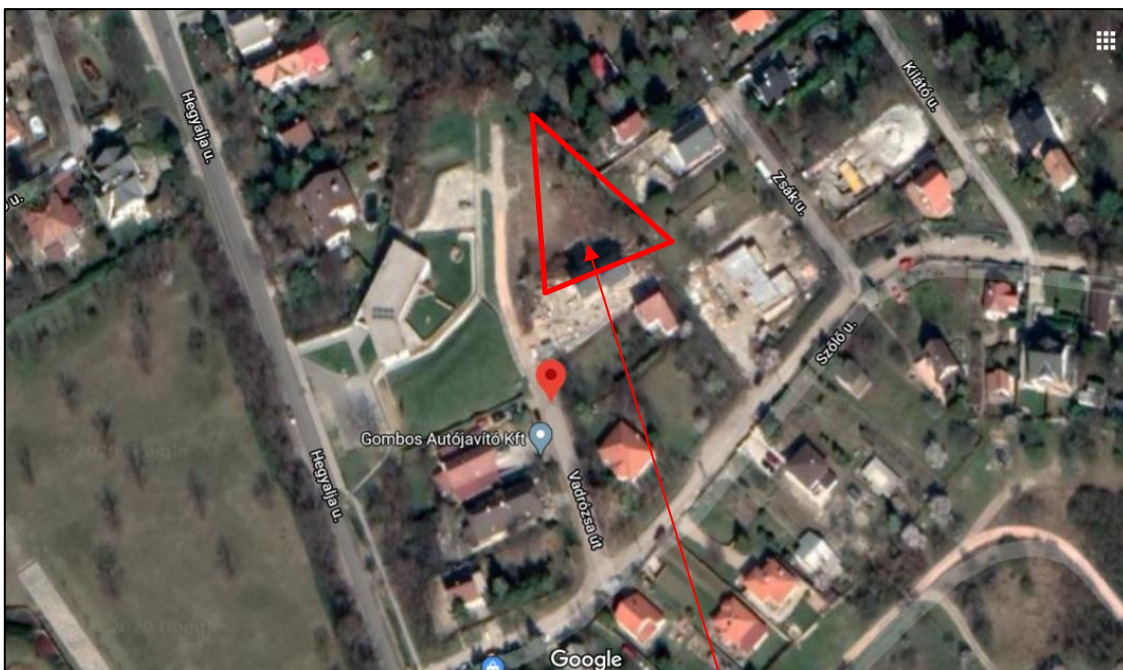
Törökbálint agglomerációs elhelyezkedése



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Törökbálint déli része (Rudáktelep-Újliget-Annahegy)



Újtelepen való elhelyezkedés

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. osztály 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

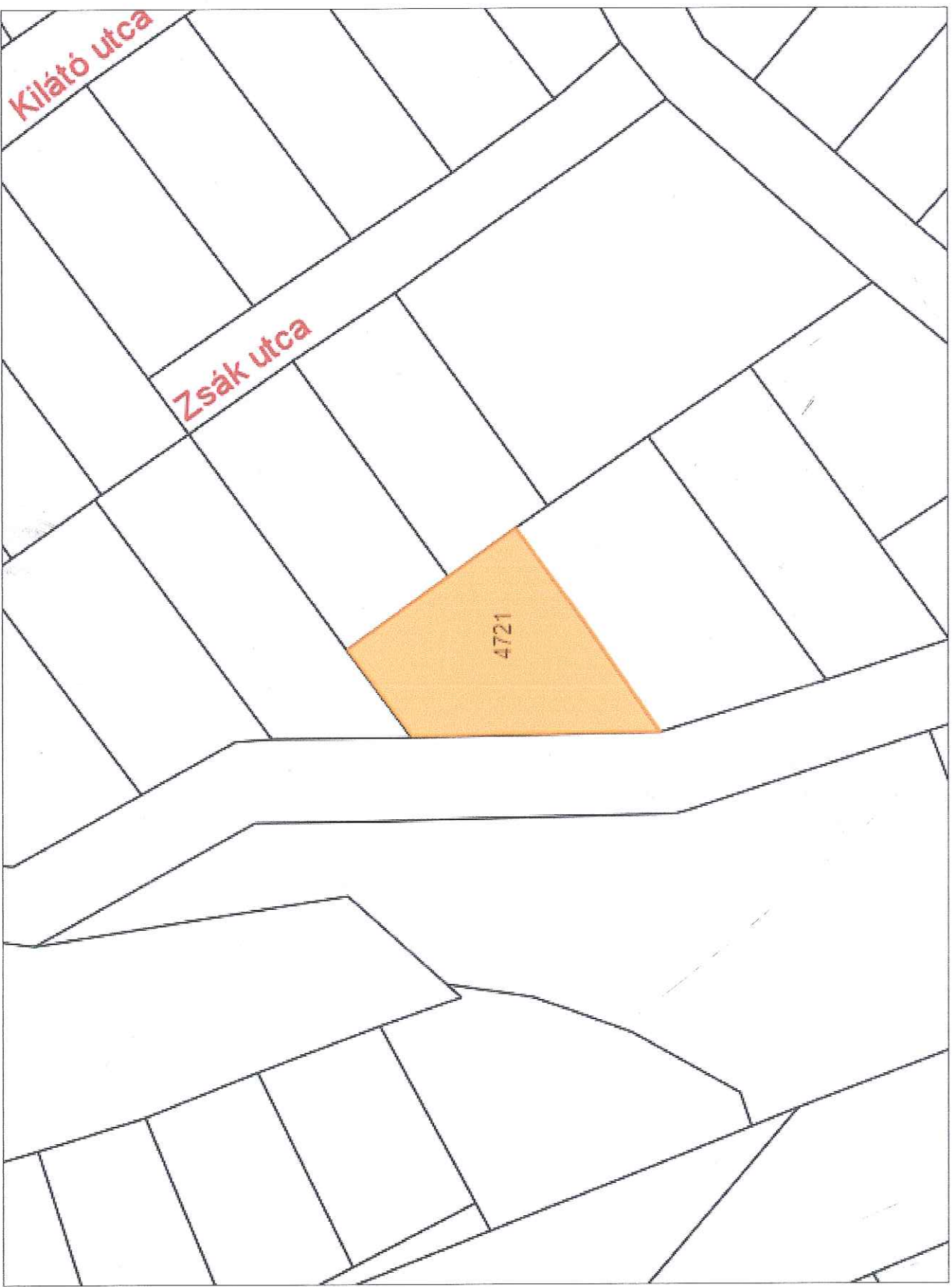
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kilátó utca

Zsák utca

4721



E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.19 19:37:00

Helyrajzi szám: TÖRÖKBÁLINT belterület 4721

Megrendelés szám: 7/876/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 24315540002020



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

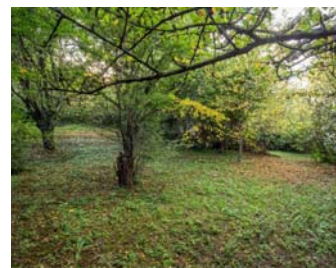


Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	telken belül
Típus	üdülőövezeti telek	Víz	telken belül
Vételár	12 M Ft	Gáz	telken belül
Telekterület	736 m ²	Csatorna	nincs
Cím	Pest megye, Törökbálint	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

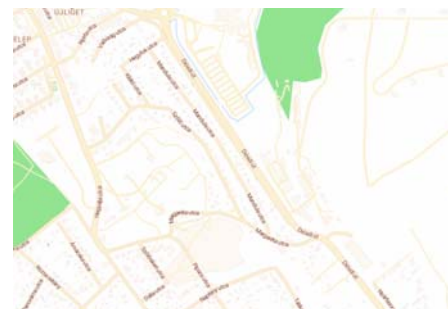
Törökbálint és Diósd között, Anna-hegy lábánál kínálunk eladásra egy kellemesen lankás 736 m²-es, "kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" megnevezésű telket. A telek ÜH-1-es (üdülő övezet) besorolású, melynek értelmében: Beépítési mód: Szabadon álló, legnagyobb beépítettség terepszint felett: 10+5%, terep szint alatt is 10+5%, legnagyobb szintterületi mutató 0,2, legnagyobb épületmagasság 5m, legkisebb zöldterületi arány 60%, előkert legkisebb mérete 5m , oldalkert legkisebb mérete 3m. A telken egy kis fából készült hétvégi ház található.

További információkért és megtekintésért, hívjon bizalommal! Referenciaszám: M136886

Referencia szám: M136886



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/torokbalint/elado+telek/uduloovezeti-telek/pest+megye+torokbalint/30489331](https://ingatlan.com/torokbalint/elado+telek/uduloovezeti-telek/pest+megye+torokbalint/30489331)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	telken belül
Típus	üdülővezeti telek	Víz	telken belül
Vételár	15.9 M Ft	Gáz	telken belül
Telekterület	760 m ²	Csatorna	utcában
Cím	Pest megye, Törökbálint (Annahegy), Mandula utca	Kilátás	panorámás
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva
		Beépíthetőség	15 %

ANNAHEGYI NYARALÓ TOVÁBBÉPÍTÉSRE NYUGODT KÖRNYEZETRE VÁGYÓKNAK

Panorámás , csendes szép utcában jó adottságú, panorámás építési telek kis lapostetős házikóval (16 nm) 15,9 M Ft-ért eladó.

Besorolás: , belterületi üdülő
 Besorolás: ÜH-1
 Telek mérete: 758 nm
 Beépíthetőség: 15%
 Víz, villany GÁZ telken belül,.

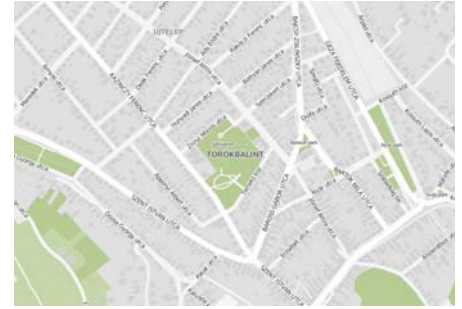
Szép kilátás a Budai hegyek és Budapest irányába.
 Béépítési mód: Szabadonálló,
 Legnagyobb beépítettség terepszint felett: 10+5%
 Terep szint alatt is 10+5%
 Legnagyobb szintterületi mutató 0,2
 Legnagyobb épületmagasság 5 m.

A telken egy kis hétvégi ház található.
 Könnyen megépíthető egy ideális méretű családi ház, aminek szép zöld környezete van.
 Az ár nem rugalmas.
 Ha felkeltette érdeklődését, várom hívását!





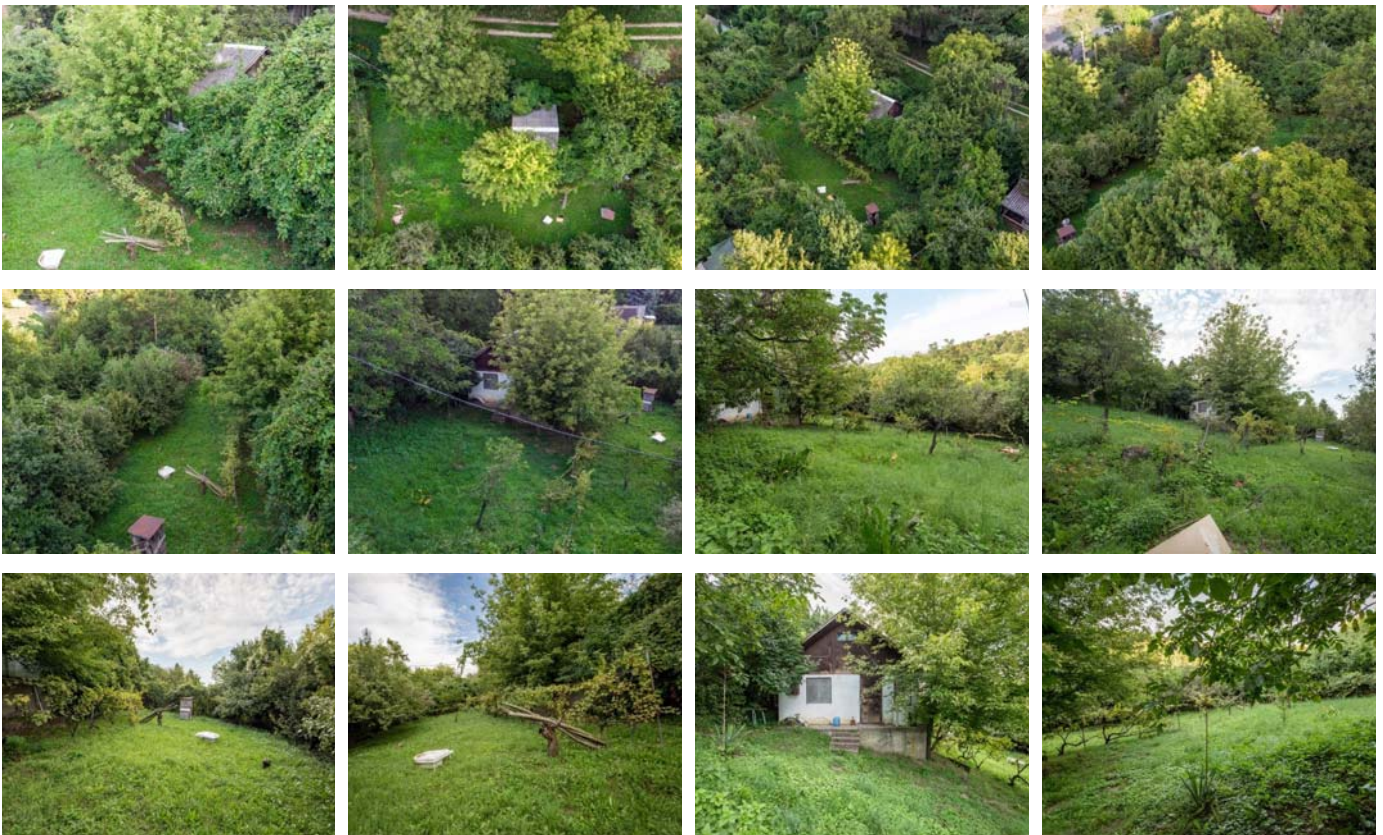
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/torokbalint/elado+telek/uduloovezeti-telek/31586648](https://ingatlan.com/31586648/nyomtatatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



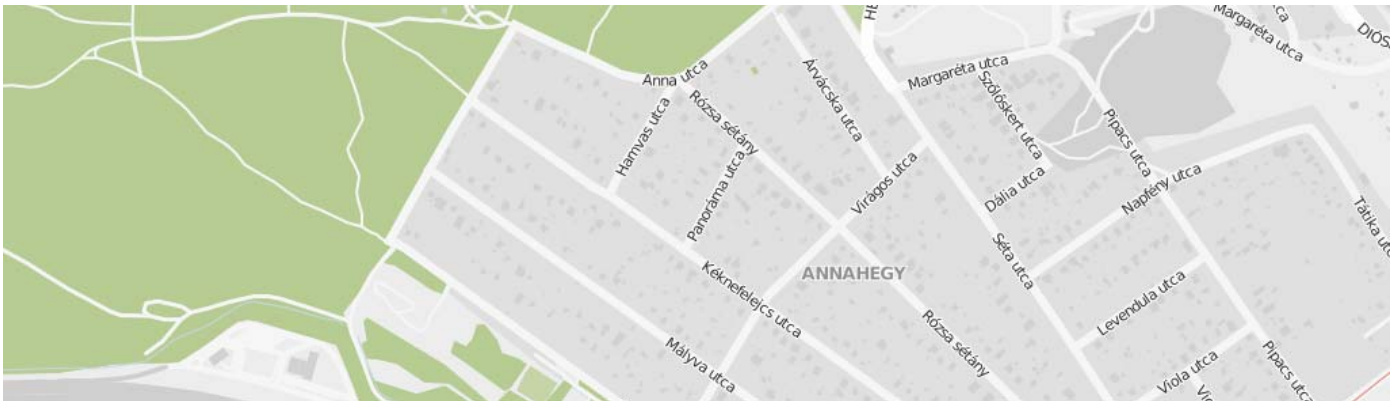
Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	telken belül
Típus	üdülővezeti telek	Víz	telken belül
Vételár	10.9 M Ft	Gáz	telken belül
Telekterület	734 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Pest megye, Törökbálint		

Törökbálint és Diósd között, Annahegy lábánál, Újligetén kínálunk eladásra egy kellemesen lankás 734 m²-es, "kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" megnevezésű telket. A telek ÜH-1-es (üdülő övezet) besorolású, melynek értelmében: Beépítési mód: Szabadonálló, Legnagyobb beépítettség terepszint felett: 10+5%, terep szint alatt is 10+5%, legnagyobb szintterületi mutató 0,2, legnagyobb épületmagasság 5m, Legkisebb zöldterületi arány 60%, előkert legkisebb mérete 5m , oldalkert legkisebb mérete 3m. A telken egy kis fából készült hétvégi ház található.

További információkért és megtekintésért, hívjon bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/torokbalint/elado+telek/uduloovezeti-telek/pest+megye+torokbalint/30125915](https://ingatlan.com/torokbalint/elado+telek/uduloovezeti-telek/pest+megye+torokbalint/30125915)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	telken belül
Típus	üdülőövezeti telek	Víz	telken belül
Vételár	25 M Ft	Gáz	telken belül
Telekterület	736 m ²	Csatorna	telken belül
Cím	Pest megye, Törökbálint (Annahegy), Panoráma utca	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

A törökbálinti Annahegy egyik legmagasabban fekvő részén, a Panoráma utca és a Rózsa-sétány sarkán eladó egy összközműves, panorámás telek, Úh-1, hétvégi házas üdülő besorolású építési övezetben (beépíthetősége: 10+5%). A telken gyümölcsfák, illetve egy kisebb építmény is található, pincével és ciszternával. A telek tehermentes, tulajdonosi viszonyai rendezettek. A levegő minősége a telek elhelyezkedéséből adódóan kiemelkedő. A környék rendezett, biztonságos.

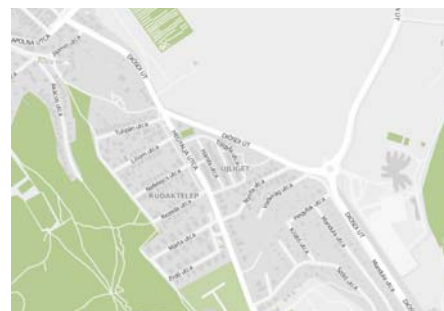
Közelben

A közelben autóval néhány perc alatt, vagy gyalogosan egy kényelmes sétával elérhető bevásárlási lehetőség, orvosi rendelő, posta. Kevesebb mint 15 perc vezetéssel a budaörsi Tesco Hipermarket is elérhető. A telektől autóval 3-5 percre található bölcsőde, 6-9 percre több óvoda (ideértve kétnyelvű intézeteket is), valamint általános és középiskola is. A telek közvetlen közelében számos zöld terület és kirándulási lehetőség van, például a törökbálinti természetvédelmi terület, illetve a csupán 2 sarokra található Anna-hegyi kilátó és turistaösvények.

Közlekedés

A környék megközelíthetősége kiemelkedő, az M0-ás körgyűrű autóval 5 perc alatt megközelíthető, a telektől gyalog 10 percre nappali és éjszakai BKK járatok is igénybe vehetők, kevesebb mint 5 perc sétával a törökbálinti helyi busz megállója is elérhető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/torokbalint-annahegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/pest+megye+torokbalint+panorama+utca/31385962](https://ingatlan.com/31385962)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Villany	utcában
Típus	lakóövezeti telek	Víz	utcában
Vételár	15.24 M Ft	Gáz	utcában
Telekterület	595 m ²	Csatorna	utcában
Cím	Pest megye, Törökbálint (Rudáktelep), Tölgyfa utca	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
		Beépíthetőség	30 %
		Szintterületi mutató	0.6
		Bruttó szintterület	357 m ²

Törökbálint Város Önkormányzata döntött az ingatlanok pályázat útján, egyszerre történő értékesítéséről. A további információk és a pályázatás ügyében kérem keresse a Törökbálinti Polgármesteri Hivatalt és az önkormányzat honlapját (önkormányzat/pályázatok).



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (</torokbalint/elado+telek/lakoovezeti-telek/pest+megye+torokbalint+tolgyfa+utca/30862024>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

☒ 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

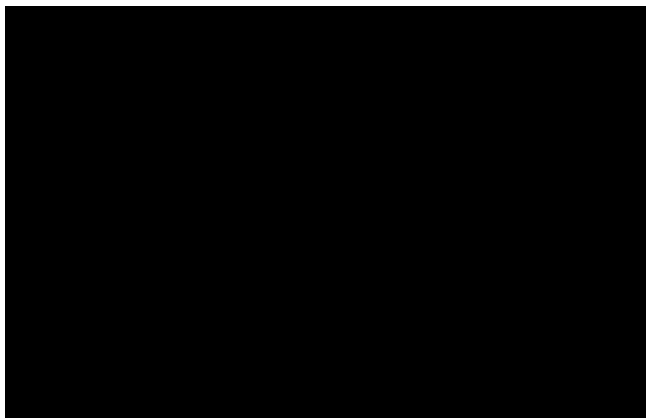
Az ingatlan adatai

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.

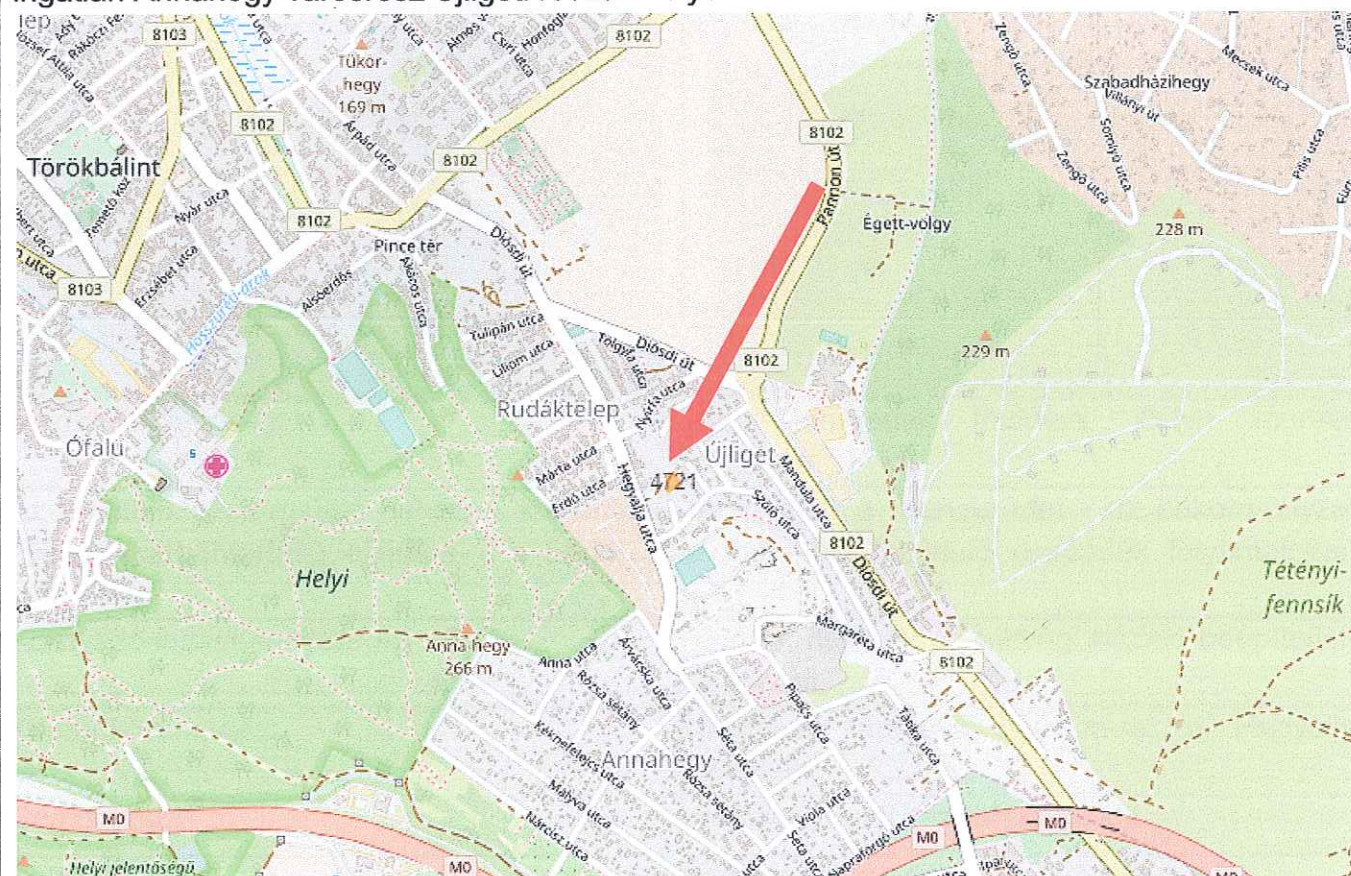
Módszere:

- 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.:	-

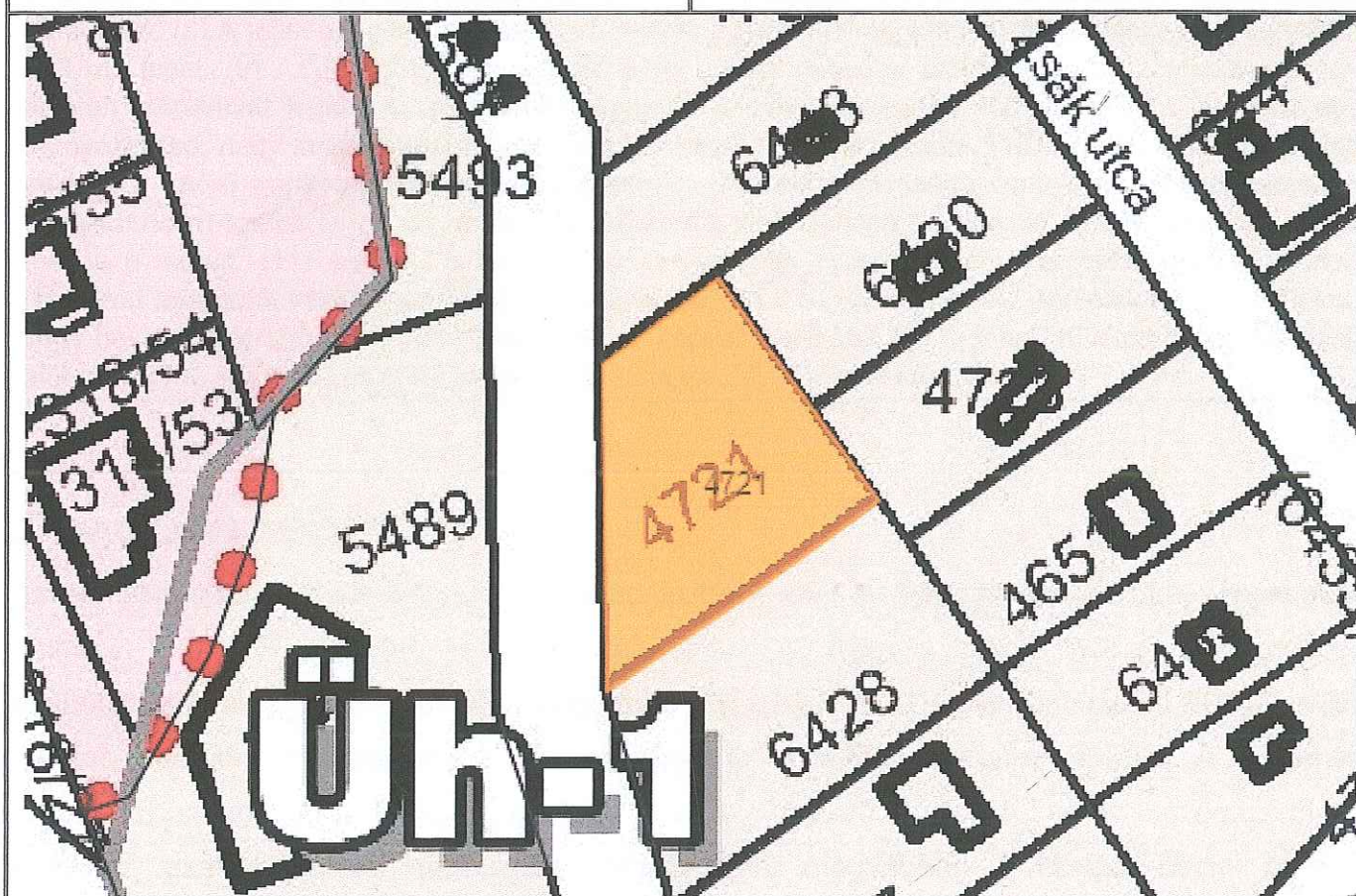
2.3. Az ingatlan adottságainak leírása

<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 országszerte 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 bejegyzettek 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 módonként.
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 módokként.
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 újratereztésének 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

