

ÉRTÉKBECSLÉS

2117 Isaszeg 4015/12 hrsz.



**Készítette: Tötyő Bt.
2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72.
Máténé Flaskai Ibolya
Bejegyzett okleveles értékbecslo**

FÖLDTERÜLET ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

Isaszeg Város Önkormányzata

2117 Isaszeg Rákóczi utca 45.

Ingatlan címe: *Isaszeg*

Helyrajzi száma: *4015/12*

Terület mérete: *842 m²*

Előzményi adatok

A Társaság tevékenységi körében eljárva, a megbízó kérésére 2023. április 05.-én szakképzett értébecslővel végezte el a szükséges felmérési és értékelési feladatokat. A megbízó, az értékelést azért kérte, mert az új tulajdonos a telekalakítás miatt, a telek egy kis részét, átadná az Önkormányzatnak, az út kanyarodása miatt.

Tulajdonviszonyok

Jelenlegi tulajdonosok, terhelések:

Stone Dekor Kft. 1/1 tulajdon rész

Az telekalakítás miatti új helyrajzi szám még nincs bejegyezve a földhivatalnál, már folyamatban van, de ott 60 nap az ügyintézési határidő. Az eredeti (felosztás előtti) tulajdoni lapon, tehermentes az ingatlan

Földterület fajtája

01.)

*A földingatlan **LKE-3** övezetbe sorolt.*

Erre a besorolásra, - a helyi építési szabályzat szerint- jellemző, hogy a terület 30%-a beépíthető, legfeljebb 5 méter magas, szabadon álló épülettel.

02.)

A terület beépítése esetén, a víz, villany, gáz, csatorna közmű beköthető lesz, a közműfejlesztés ügyintézése folyamatban van.

03.)

Az építési telek-mellékelt fényképeken is láthatóan-gondozatlan földdarab.

04.)

A telek bekerítetlen.

05.)

A telek előtti, és melletti utca még nem burkolt.

06.)

Az terület szintbeli állaga enyhén emelkedő síkú,de feltöltése nem szükséges.

07.)

A Isaszeg belterületen található, építési telek.

08.)

Személygépkocsival, tehergépjárművel könnyen megközelíthető.

09.)

A legközelebbi autóbusz-megállótól mintegy 800 méterre van.

10.)

A környékbeli telkek kínálati áráról a következő adatbázissal rendelkezünk:

- Isaszeg Erkel utcában 801 m² sarok építési telek.
Irány ár: 29 000 000.- forint
- Isaszeg Bartók Béla utcában, 791 m² építési telek, rákötött víz, csatorna közművel
Irány ár: 23 000 000.-forint
- Jegenye utcában, 1111 m² építési telek,
Irány ár: 33 900 000.- forint
- Buda utcában 1018 m² építési telek
Irány ár: 34 500 000.- forint
- Kodály Zoltán utcában 790 m²építési telek
Irány ár:27 000000.-forint

Fajlagos ár: 32 676.-Ft/m ²
--

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

a.) A forgalmi érték megállapítását a megrendelő azért kérte, mert annak megvásárlása érdekében a reálisnak tartott értékére kíván vételi ajánlatot tenni. Az értébecsléshez szükséges adatokat a megbízó szolgáltatotta

b.) Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy minden ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése:

- *a vizsgált ingatlan rendeltetése, a hely, a település jellege,*
- *az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,*
- *infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,*
- *az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben.*

c.) Értékcsökkentő tényezők:

-Mivel az értékelendő telek utcája burkolatlan, és semmilyen közmű nincs a telken, 15 % értékcsökkentéssel számolok.

-Mivel az összehasonlító adatbázis áraik irány árak, az alku miatt szokásos 10 %-al csökkentem az árat.

-A telek messze van a központtól, és a tömegközlekedéstől, ezért további 5 % értékcsökkenést veszek figyelembe.

Így az értékelt telket

22 873.-Ft/m² árban határozom meg

Így a telek értéke:

**19 259 066.-Ft (azaz tizenkilencmillió
kettőszázötvenkilencezer-hatvanhat forint)**

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem hogy értébecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően, szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen a legjobb tudásom szerint végeztem.

Jelen értébecslés esetében megrendelő tudomásul veszi azt a tényt, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatokat nem végzett, a megrendelő ilyet nem is kért. Az értékelés során a megbízó információit, adatszolgáltatásait továbbá az ingatlaniroda tapasztalatait használtam fel.

Minden olyan tényről, adatról, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható, és adatszolgáltatásként nem kaptam meg, viszont erről a megbízók tudtak vagy tudhattak volna, az esetleges jogkövetkezményekért a Tötyő Bt felelősséggel nem tartozik.

Az értékelés során követtem az „óvatosság” elvét!

Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megközelítő értéket ad, mivel a tényleges érték és a valós érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Ezen elkészített értébecslési jegyzőkönyv saját szellemi alkotás, annak felhasználására a megbízón kívül más személy nem jogosult.

Az értékelési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket és azokat értelmezni nem lehet.

Az értébecslés érvényességét 90 (kilencven) napban jelölöm meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges módosulásaira tekintettel.

Isaszeg 2023. április 6.

Máténé Flaskai Ibolya
Bejegyzett okleveles értébecslő

TÖTYŐ B.T.
2117 Isaszeg,
Kossuth L. u. 72.
Adószám: 24582711-2-13
Bank: 65100228-12103100



Gödöllő, 2022. december 14.

Készítő:
Földmérő lg. száma: 6558

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, hó nap

Minőséget tanúsító:
Ing. rend. min. szám: 1828/2003

P.h. Záradékoló:
Ing. rend. min. száma: /



