

Mladoniczki László

okl. építészmérnök , biztosítási, - ingatlan-és építész
igazságügyi szakmérnök, építési szakértő
ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő, IM:1779
H - 1174 Budapest, Nyár utca 40/B.

Tel.: +36 1 261-0216 mobil:+36 30 9458 457 e-mail: mlado.szakerto@gmail.com

Megbízó: Üröm Község Önkormányzata
2096 Üröm, Iskola utca 10.

IGAZSÁGÜGYI

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület ingatlan kijelölt része
becsült forgalmi értékének megállapítására



MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építészmérnök, igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
Közös neve: TUDASZ-1-42 Nyár utca 40/B
1174 Budapest, Nyár utca 40/B
e-mail: mlado.szakerto@gmail.com
Tel.: +36 1 261-0216 mobil: +36 30 9458-457

Készítette:

Mladoniczki László
okl.építészmérnök, igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Készült: 4 pl-ban
Budapest, 2020.03.12.

TARTALOMJEGYZÉK

a 2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület ingatlan kijelölt része
becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY.....	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. ELŐZMÉNYEK.....	4
3. SZAKÉRTŐI FELADAT.....	4
4. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
5. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK... ..	8
6. ÖSSZEFOGLALÁS.....	12
MELLÉKLETEK.....	13

Fényképfelvételek

Tulajdoni lap

Egyéb iratok

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

a 2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület ingatlan kijelölt része
becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

Az 1-5.pontokban részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, értékbefolyásoló tényezők, beépítési lehetőségek, kereslet és a kínálat viszonyai, jogi helyzet, stb - alapján az összes körülmény mérlegelését követően a

**2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület kijelölt 210 m²-es részének
becsült forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban**

210 m² x 5 681.-Ft/m² = 1 193 010.-Ft (ÁFA nélkül)

Megjegyzés:

A teljes terület (588 m²) ingatlankataszteri nyilvántartási értéke 2002-ben 1 739 000.-Ft volt azzal, hogy az ingatlan nem forgalomképes (belterületi kiszolgáló és lakóutak).

Az értékmegállapítás tételes részletezését (az értéknövelő- és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait, stb...) a részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg a reálisan becsült nyílt piaci forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan jelenlegi állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó értékesítések áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő adatok reálisan felhasználhatók bármilyen üzleti-célú megállapodás lefolytatásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg – figyelemmel a jelen gazdasági helyzetre is - 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével aktualizálni kell. Egy éven túl az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokat is figyelembevevő új szakvéleménnyel módosítható.



MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építésmérnök, igazságügyi szakmérnök
Ingatlanforgalmi- és építészeti szakértő
Adószám: 10042917-14-2, Nyilvántartási szám: 001779
1174 Budapest, Nyár u. 40/B
E-mail: mlado@mladoniczki.hu
Tel.: +36 1 261-1111, mobil: +36 30 9458-457

Mladoniczki László
okl. építésmérnök,
igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész
igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Budapest, 2020.03.12.

IGAZSÁGÜGYI

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. A megbízás

Üröm Község Önkormányzata (2096 Üröm, Iskola utca 10. (adószám: 15390228-2-13) 2020.01.31-én adott megbízást Mladoniczki László okl.építészmérnök, okl. igazságügyi szakmérnök, ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő (1174 Bp. Nyár u.40/B., eng.szám: IM 1779) részére igazságügyi ingatlanforgalmi műszaki szakértői vélemény elkészítésére.

A megbízás szerinti egyéb kikötések:

- Megbízott a bejárásokon szerzett adatokat és információkat harmadik személy részére nem adhatja át.

A szakvélemény ennek megfelelően készült 4 példányban.

2. Előzmények

Jászpataki Zsuzsanna (2096 Üröm, Fő u 113.sz. - továbbiakban kérelmező) 2019.12.04-én ingatlanvásárlási ajánlattal élt az a helyi Önkormányzat tulajdonában álló 2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület ingatlan kijelölt része tekintetében.

Levelében előadta, hogy szeretné megvásárolni az Üröm, Fő utca 113.sz. (hrs:2039) családi házas ingatlanuk melletti - a Fő utcát és a Kert utcát összekötő hrsz:2040/2 burkolt út — zöldsávjából mintegy 210 m²-es területrészt, melyet családi házas ingatlanukhoz csatolva annak beépíthetősége jelentősen megnőne és így lehetőség lenne egy kisebb lakóépület további elhelyezésére.

Erre tekintettel az Önkormányzat ingatlanszakértői-értékbecslői vélemény elkészítését határozta el.

3. A szakértői feladat

Szakértő feladata ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése az önkormányzat tulajdonában álló

2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület ingatlan 210 m²-es kijelölt része forgalmi értékének megállapítására.

4. A szakértői vizsgálat módszere

Megbízó részéről átadásra került az ingatlan tulajdoni lapja, a helyi vonatkozó Szabályozási Terv és több más dokumentum.

Szakértő a rendelkezésre bocsátott iratanyagot áttanulmányozta, majd 2020.02.14-én 11 órakor helyszíni szemlét tartott.

A bejárás során tanulmányozásra került a vizsgált ingatlan fekvése, környezete, közmű helyzete, közintézmény-ellátottsága, műszaki jellemzői és egyéb értékbefolyásoló tényezők.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, a részére átadott dokumentumok valódiságát nem vizsgálta. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel.

Az összehasonlító ingatlanadatok módszere szerint szakértői korrekcióval először egyéniesített fajlagos érték került meghatározásra, majd a vizsgált ingatlan speciális tulajdonságai miatt további vizsgálatok, értékmódosítások következnek. Ezt követően képezhető a végső fajlagos Ft/m² érték, amelyből a területtel való egyszerű szorzást követően alakult ki a forgalmi érték.

Az értékmegállapítás során figyelembevételre kerültek az EVS legfrissebb útmutatásai, előírásai is.

Ingatlanoknál a hazánkban legismertebb 3 féle ingatlanértékelési módszer (összehasonlító adatok felhasználásával készült, a hozamalapú és a költségalapú) közül esetünkben kivett beépítetlen terület (üres telek) ingatlanoknál az összehasonlító adatok módszerén alapuló a legkézenfekvőbb, mivel erre áll rendelkezésre a legtöbb információt tartalmazó adatbázis. A hozamszámítási módszer minden adata feltételezésen alapszik, sokkal nagyobb a bizonytalanság a számításokban.

A megállapodás szerint a forgalmi érték megállapítása a szakmagyakorlás általános szabályai szerint, szemrevételezés alapján történik.

Szakértő kijelenti, hogy a feladat elvégzéséhez szükséges képesítésekkel és engedélyekkel rendelkezik.

A szakvélemény a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok, a begyűjtött információk, valamint Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége által kiadott módszertani útmutatóra tekintettel az óvatosság elvét követve az összehasonlító módszer alapján készült el, figyelembe véve a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényt, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.01.) valamint az ezt módosító 32/2000. (VIII.29.) PM rendeletet.

Az érték meghatározásához

- a TEGoVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) előírásai
 - az EVS 20L2 (Európai Vagyonértékelési Standardok) előírásai
- is felhasználásra kerültek.

Természetesen itt nem a hitelbiztosítéki érték, hanem a hitelbiztosítéki érték alapjául szolgáló forgalmi érték kerül meghatározásra.

A forgalmi érték egy olyan átlagos érték, amennyiért nagy valószínűséggel az ingatlan (ingatlanrész) belátható időn belül a felek szabad akaratából cserél gazdát.

A készített fényképfelvételek a szakvélemény mellékletében megtalálhatók.

Köztudott, hogy az Önkormányzatok tulajdonában álló közterületeknek ugyan van nyilvántartási (valójában műszaki) értékük, de valójában forgalomképtelenek.

Az ingatlan jellege miatt ezekre semmiféle nyilvános összehasonlító adatbázis nem létezik.

A vizsgált speciális esetben Kérelmező a közterület egy részét szeretné megvásárolni. Erre semmiféle kötelező vizsgálati módszer, sem összehasonlító nyilvános adatbázis nincs. Kezdetnek – jobb híján – a helyi építési telekértékek jöhetnek szóba kiindulási alapként, mint összehasonlító adatbázis, melyet korrekciókkal kell közelíteni a reális forgalmi érték megállapításához.

Az építési ingatlanok vizsgálati-értékelési módszerei általánosságban, de szakmai fenntartásokkal kerülhetnek ismertetésre. A szakmai gyakorlatban ilyen esetek csak nagyon ritkán fordulnak elő, minden szakértő máshogy kezeli a feladatot.

Az ingatlanok értékelése hazánkban ma alapvetően az alábbi 3 féle módszer szerint történik:

a., A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK alapján :

Először is meg kell határozni azt az alaphalmazt, amelybe azok az ingatlanok tartoznak, amelyek földrajzilag közel esnek az értékelendőhöz és a típusuk is többé-kevésbé azonos. Ebből a halmazból kell kiválasztani az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, illetve elemezni azok adatait. Az összehasonlító adásvételi árakat mindig áfa nélkül kell figyelembe venni. Az elemzett összehasonlító adatokból születik meg az alapérték, amely nem más, mint egy fajlagos, azaz forint/négyzetméterérték.

A következő lépés az értékmódosító tényezők elemzése. Ezek a tényezők nyolc csoportra oszthatók, de mi csak a fontosabbakat emeljük ki. A műszaki szempontoknál kell figyelembe venni az épület károsodásait, a kivitelezési hibákat, az alapozás módját, a teherhordó szerkezetet, a földemekeket, a tetőszerkezetet, a gépészetet és egyáltalán mindent, ami műszakilag releváns. Az építészeti szempontoknál is csak mérhető elemeket lehet értékelni, ilyen például a helyiségek száma, a komfortfokozat, a műemléki védettség (ha van ilyen), illetve az építészeti előírások. A használati szempontok közül kiemelkedik az, hogy mikor épült a ház, illetve mikor volt az utolsó felújítása. A telekadottságok közül egyebek mellett annak alakja, tájolása, lejtése és talajtani viszonyai a fontosak.

Az infrastruktúra kategória akkor ér a legtöbbet, ha valamennyi megtalálható, vagyis az energiaellátás mellett a szemétszállítás, a tömegközlekedés, az oktatási intézmények, illetve a telekommunikáció is.

A környezeti szempontoknál figyelembe kell venni a szomszédos létesítményeket, a kilátást, az esetleges szennyező forrásokat és környezeti ártalmakat is.

Végül két szempont maradt: az alternatív hasznosítás például arra utal, hogy más célra lehet-e használni a ingatlant, a jogi szempontok közül pedig nem mindegy, hogy rendezettek-e az adott ingatlan tulajdonviszonyai, illetve hogy "tisztá"-e a tulajdoni lapja.

b., HOZAMSZÁMÍTÁSOS módszerrel:

A másik értékelési szempont a hozamszámításon alapul. Ennek az a lényege, hogy mennyi tiszta jövedelemhez jut a tulajdonos a jövőben, vagyis a hasznokat egybe kell vetni a felmerülő kiadásokkal, az így keletkező tiszta jövedelmet pedig jelen értékre kell átszámítani. (A jelenérték-számítás leegyszerűsítve a kamatos kamatszámítás reciprokát jelenti.) Ez a fajta értékelés úgy is felfogható, hogy annak, aki tisztán befektetési céllal vásárol egy ingatlant, megéri-e ezt tennie. A bevételek nyilván a bérleti díjakból származnak, így először azt kell meghatározni. A kiadásokon belül pedig el kell különíteni a befektetési és az üzemeltetési jellegű kiadásokat. Az előbbi azt a költséget jelenti, amellyel valaki hozzájut az ingatlanhoz, míg az utóbbi a felújításokat is magában foglalja. A tiszta jövedelem számításakor a bevételeknél és a kiadásoknál egyaránt figyelmen kívül kell hagyni az áfát, viszont minden adót figyelembe kell venni.

Előfordulhat olyan eset, hogy a jelenlegi használati mód - például ha a lakást valóban lakásnak használják - kevesebb bérleti díjat hoz, mintha más funkcióra - például irodának - adják bérbe a lakást.

Ilyenkor az értékelő mindig a jelenlegi használatot kell, hogy figyelembe vegye.

c., NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELES alapján:

Az értékbecslő itt abból az értékből indul ki, amely az épület újraelőállításával jár, vagyis az építési költséget kalkulálja. Az idő függvényében ezt amortizáltatja, majd az avult értékhez hozzáadja a telek értékét. A telekárát mindig üres állapotban kell meghatározni.

A telken lévő újraépítési vagy pótlási költségek az értékelés időpontjában meglévő funkciókhoz kell igazítani, de más szerkezeteket és műszaki megoldásokat már figyelembe vehet az értékbecslő, hiszen előfordulhat, hogy a ház építéséhez használt téglák már nem is kaphatók, illetve a fűdém szerkezetek is mások ma már, mint voltak akár 20-30 évvel ezelőtt.

Az újraelőállítási költségbe az épületgépészet és a belsőépítészet is beletartozik, viszont a berendezési tárgyak nem tartoznak ide. Az avulás három fő eleme a következő: a fizikai romlás, illetve a funkcionális, valamint a környezeti avulás.

AZ ÓVATOSSÁG ELVE:

Miután elkészült az értékelés, az értékbecslő az eltéréseket elemzi, majd az óvatosság elvét követve tesz javaslatot a végső értékre.

Szakértő építési telekértékre információkat szerzett be helyi és környékbeli ingatlanforgalmazóktól, ingatlanközvetítőktől, tanulmányozva az internetes hirdetési adatait is.

A vizsgált telekérték megállapítására rendelkezésemre áll korábbi munkáim alapján néhány értékelhető 2018.II.félévi banki NAV adat is, amely igen kisméretű telekrészek értékesítésére vonatkoztak (pl. szomszédtól 1-2 m-es teleksáv megvásárlása), melyek jól jellemzik a nem beépíthető, önállóan forgalomképtelen telekrészek piacát.

Ettől függetlenül az építési telkek napi helyi kínálati értékadatai is hasznosak lehetnek, mint összehasonlító adat, melyeket természetesen az ingatlanpiacon kialakult trendek alapján szakértői módszerekkel korrigálni, azaz egyéniesíteni kell.

A szemlét követően szakértő a tények és a beszerzett információk, összehasonlító adatok összevetése céljából ismételten áttanulmányozta a rendelkezésre bocsátott iratanyagot és a készített fényképfelvételeket.

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető (esetünkben birtokbavehető) állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés nem egzakt tudomány, annak elemei a korabeli összehasonlító ingatlanadatokból más-más módszer szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől az üzleti tárgyalások során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé max.15 %-al való esetleges eltérése a szakma által még elfogadott.

A készített fényképfelvételek egy része a szakvélemény mellékletét képezik.

5. Szakértői megállapítások

Általános adatok:

Cím	Üröm, HRSZ.:2040/2 kijelölt része
A közterület mérete	588 m ²
Tulajdonos	Üröm Község Önkormányzata 2096 Üröm, Iskola utca 10. tözsorszám:15390280
Jogi jelleg	kivett közterület (burkolt út és környezete)

Az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, egyéb jellemzői:

Üröm közigazgatási hálózatban betöltött szerepe közismert, azt részletezni nem szükséges. Budapest melletti fekvése következtében kék busszal is megközelíthető. Közkedvelt lakóterület, számottevő ipar ill. egyéb termelő tevékenység a területen nem jellemző.

Gépkocsival jól és könnyen megközelíthető, parkolási lehetőség megoldható.

Az ingatlan főbb jellemzőinek ismertetése:

A vizsgált ingatlan a Fő utcát és a Kert utcát köti össze. Az út enyhén emelkedik a Kert utca felé. Szilárd burkolatú, mintegy 5 m szélességű, mindkét oldalán zöldfelülettel. Kiepített járda nincs, mivel a Fő utca felőli ingatlanok a Fő utca felől, míg a Kert utcai ingatlanok a Kert utca felől tudják ingatlanjaikat megközelíteni.

A Kérelmező felőli zöldfelület mintegy 6 m szélességű, gondozott, 4-5 nagyobb több tízéves fával beültetett. E zöldsávban 20 KV-os nagyfeszültségű villamos vezeték halad, mely a szemle alapján vélhetően nem esik a megvásárolni kívánt területrészebe. A vizsgált közterület felőli jelenlegi telekhatáron áll a Kérelmezői ingatlan meglévő lakóépülete.

Az út túloldalán a 2040/1 önálló beépítetlen ingatlan (kb. 7 m x 50 m) található. A párhuzamosan futó fent említett utcákban minden közmű rendelkezésre áll.

Övezeti besorolása: Lf-1 falusias lakóterület. Minimálisan kialakítható telek mérete 450 m², beépíthetőség 30 %, max.építménymagasság 5 m.

Ezzel szemben a vizsgált megvásárolni kívánt területrésze alig 3,93 m átlagszélességű (Fő utca felőli oldalon 3,98 m, Kert utcai oldalon 3,88 m szélességű). A trapéz alakú telekrész rövidebbik oldala (mely a burkolt út felől van) 50,67 m, a Kérelmezői telekhatárnál pedig közel 55 m. Gyakorlatilag nadrágszíj telekrész, nem éri el a minimális telekméretet, nem önálló ingatlan, önállóan nem beépíthető, nem felel meg az építési telek kialakítás feltételeinek. Ugyanakkor a Kérelmezői Üröm, Fő utca 113.sz.(hrsz:2039) ingatlanhoz csatolva annak területét 210 m²-rel megnöveli, beépítési % - át megemeli, azaz további beépítést tesz lehetővé.

Értékmegállapítás :

2008.év vége és 2014. közötti gazdasági recesszió az ingatlanforgalmat is döntően befolyásolta. 2015. év második felére ez elmúlt, a lakásárak, telekárak, bérleti díjak jelentősen megemelkedtek, de jelentősen megnőtt minden téren a beruházási kedv is, ezt mutatja a kiadott építési engedélyek száma is.

Ma egy 1 000 m²-es önálló, beépíthető építési telek mintegy 30 millió forintért vásárolható meg a településen.

Ettől azonban jelentősen eltér a kisméretű területek forgalma.

Ingatlanforgalom a lakásoknál, lakótelkeknél és az üzleti ingatlanoknál ilyen ugrásszerű csak, ahol befektetési céllal lehet beruházni. Ez a vizsgált ingatlanrész nem ez a kategória.

Viszonylag reális képet kapunk az ingatlanforgalmazók-ingatlanközvetítők jelenlegi internetes adatbázisából is, melyek megfelelő szakértői korrekciót követően (kínálati árak mintegy 5-10 %-al magasabbak a majdani vételárnál, így ezeket ennek megfelelően szükséges korrigálni) alkalmassá tehetők az összehasonlításához.

Rendkívül kevés (jelenleg nincs is ilyen) építési telekméret alatti területrészt van a kínálati piacon. Korábbi 2 adat áll rendelkezésre. Normál építési telek besorolású ingatlan van a kínálatban, de e két kategória között nagy a szórás.

Ennek ellenére fajlagos értékeik esetleges átlaga viszonylag jól jellemzi a kínálatot.

Az ingatlanok Földhivatali nyilvántartása és a bejegyzések több éves elmaradást mutatnak, szakértők részére a legfrissebb hozzáférhető adatok 2019. II. negyedévéből származnak.

Sajnálatos módon a szakértők részére biztosított eljárás szerint 10 db ingatlanadat lenne lekérhető a NAV Illetékhivatali adatbázisból, amelyeket a helyi sajátosságokat és a konkrét ingatlant nem ismerhető ügyintézők keresnek ki és küldenének el. Ezekből a tapasztalataim szerint igen kevés a konkrétan használható adat.

Ezeknél sokkal pontosabb és naprakész információk nyerhetők az ingatlanforgalmazók-ingatlanközvetítők jelenlegi adatbázisából, nagyobb internetes honlapokról (pl. www.ingatlan.com), melyek megfelelő szakértői korrekciót követően alkalmassá tehetők az összehasonlításához.

A., NAV-os adatok 2018.II.n.éből kisméretű telekrészre

a., 58 m²-es telekrész vételára 32 000.-Ft volt.

Fajlagos érték : 551.-Ft/m²

b., 134 m²-es telekrész vételára 64 000.-Ft volt.

Fajlagos érték : 478.-Ft/m²

Ezek átlaga : 515.-Ft/m²

Az eltelt időszakra tekintettel 10 %-os értéknövekedés vehető figyelembe.

Ez alapján az átlagár kisméretű telekrészekre : 515.-Ft/m² x 1,1 = **567.-Ft/m².**

B., Kínálati adatok lakótelkekre Üröm községben 2020-ban:

a., Üröm Ófaluban 1 320 m²-es Lf-1 besorolású építési telek 35 900 000.-Ft áron eladó. Fajlagos ár : 27 197.-Ft/m²

b., Üröm Ófaluban, Kossuth L utcában 590 m²-es építési telek 24 900 000.-Ft áron eladó. Fajlagos ár : 42 203.-Ft/m²

c., Üröm Ófaluban 450 m²-es építési telek 19 900 000.-Ft áron eladó.
Fajlagos ár : 44 222.-Ft/m²

A 3 db érték átlaga : 37 874.-Ft/m².

A vizsgált ingatlan fajlagos értéke az összehasonlító adatok átlagárának egyéniesítésével képezhető.

Értéknövelő tényezők a vizsgált ingatlannál :

- jó fekvés és megközelíthetőség
- 2 oldalról is jól megközelíthető.
- összközmű van a környező utcákban

Értékcsökkentő tényezők a vizsgált ingatlannál :

- nem éri el a minimális telekméretet (jogilag nem beépíthető semmivel)
- keskeny hosszú nadrágszíjtelek (4 m alatti a szélessége)
- további jogi lépések szükségesek a hasznosításhoz
- nagyfeszültségű vezeték halad előtte

A 2018.évi banki NAV-os adatból korrekcióval képezett idei adatok nem építési telekrészekre és a szintén idei, beépíthető építési telkek fajlagos ára között 60 x-os az eltérés, azaz óriási a szórás.

A vizsgált telekrész tehát:

- jelenleg közterület, további jelentős jogi lépések szükségesek a más célú hasznosítására
- nem minősíthető jogi értelemben önálló építési teleknek
- mérete nem teszi lehetővé a beépíthetőségét
- 4 m alatti szélessége miatt nadrágszíjtelek-rész
- nagyfeszültségű vezeték halad el előtte

Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos értéke alapján szükséges a vizsgált ingatlan egyéniesítése az alábbiak szerint:

Korrekció az összehasonlító ingatlanok kínálati jellege miatt	- 10 %
Nem építési és nem beépíthető terület rész	- 50 %
Nadrágszíjalakú telek, 4 m alatti szélességgel+ nagyfeszültség	- 25 %
	- 85 %

Megjegyzés: A rendeletekben előírt maximálisan alkalmazható korrekció jelen esetben az ingatlan teljesen speciális tulajdonságai miatt nem tartható be.

Mivel minden tulajdonsága lényegesen eltér az adatbázisban fellelhető ingatlanokétól, a nagy szórás ellenére szakértői becslésem szerint viszonylag jellemző átlagosított érték volt képezhető így is.

Korrigált fajlagos érték:

$$37\,874.-\text{Ft/m}^2 \times 0,15 = 5\,681.-\text{Ft/m}^2 \text{ (kerekítéssel).}$$

Az összes értékbefolyásoló tényezőt figyelembe véve (pl. az ingatlan fekvését, megközelíthetőségét és infrastruktúráját, a telek méretét, alakját a jelenlegi kereslet-kínálat mértékét, jelenlegi jogi helyzetét stb.) a vizsgált ingatlan kijelölt 210 m²-es részének forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban

$$210\text{ m}^2 \times 5\,681.-\text{Ft/m}^2 = 1\,193\,010.-\text{Ft}$$

6. Összefoglalás


Válasz a 3.pontban szereplő Megbízói kérdésre:

Az előző pontokban részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, értékbefolyásoló tényezők, beépítési lehetőségek, kereslet és a kínálat viszonyai, jogi helyzet, stb - alapján az összes körülmény mérlegelését követően a

**2096 Üröm, Hrsz.: 2040/2 kivett közterület kijelölt 210 m²-es részének
becsült forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban**

$$210\text{ m}^2 \times 5\,681.-\text{Ft/m}^2 = 1\,193\,010.-\text{Ft} \text{ (ÁFA nélkül)}$$

Bp.2020.03.12.


MLADONICZKI LÁSZLÓ
ÖK. ÉRTÉKELŐ-ÉRTÉKELŐI SZAKÉRTŐI KFT.
Bécsi utca 11. 1122 Budapest, Magyarország
Adószám: 15347647-1-47 Nyilvántartási szám: 001770
1122 Budapest, Nyár u. 40/B
e-mail: mladon@mladonicek.hu
Tel.: +36 1 26 14 111 mobil: +36 30 8456-457

M E L L É K L E T E K

Fényképfelvételek

Tulajdoni lap

Egyéb iratok

terület jgpc

Üröm Község Polgármesteri Hivatal

Kérelem

Iktatva: 2019 DEC 05.

8547/2019

szám mell.

Előirat száma:	Utóirat száma:	Ügyintéző:
----------------	----------------	------------

Alulírott, Jászpataki Zsuzsanna (anyja neve: Diószegi Éva, szül. hely, idő: Miskolc, 1984.02.17., címe: 2096, Üröm Fő utca 113., szem.ig.sz.: 322009CE), mint a 2096, Üröm Fő utca 113. szám alatt található, 2039 helyrajzi számú lakóingatlan tulajdonosa, kérelemmel fordulok Önökhöz.

Szeretném megvásárolni a lakóingatlanom melletti, 210 négyzetméteres területet, mely korábban a telek szerves része volt, és a jogos tulajdonát képezte az első tulajdonosnak (Ratkó Kálmánnak), gyümölcsfákkal be is ültette, be is füvesítette, de mivel nem lett körbe kerítve, a 2000-es évek elején az önkormányzat elbirtokolta.

A ház 1977-ben épült, én 2015-ben vásároltam meg az első tulajdonostól. A terület gondozását/karbantartását (fűnyírás, hólapátolás, eldobált szemét összeszedése, fák metszése, árok takarítása) 1977 óta a Ratkó úr, majd 2015-től én látom el.

Számomra azért lenne fontos, hogy megvásárolhassam a területet, mert építkezni szeretnénk a telek hátsó részére, és Ürömön szeretnénk letelepedni a családommal, így édesanyám mellett lakhatnánk, aki jelenleg is az ingatlanon álló házban él.

Az építkezéshez nélkülözhetetlen feltétel a már meglévő telek (mely 692 nm területű) bővítése minimum 900 négyzetméteresre, hogy a beépíthetőségi szabályok maradéktalan betartásával építhessük fel a különálló saját házunkat édesanyám háza mellé.

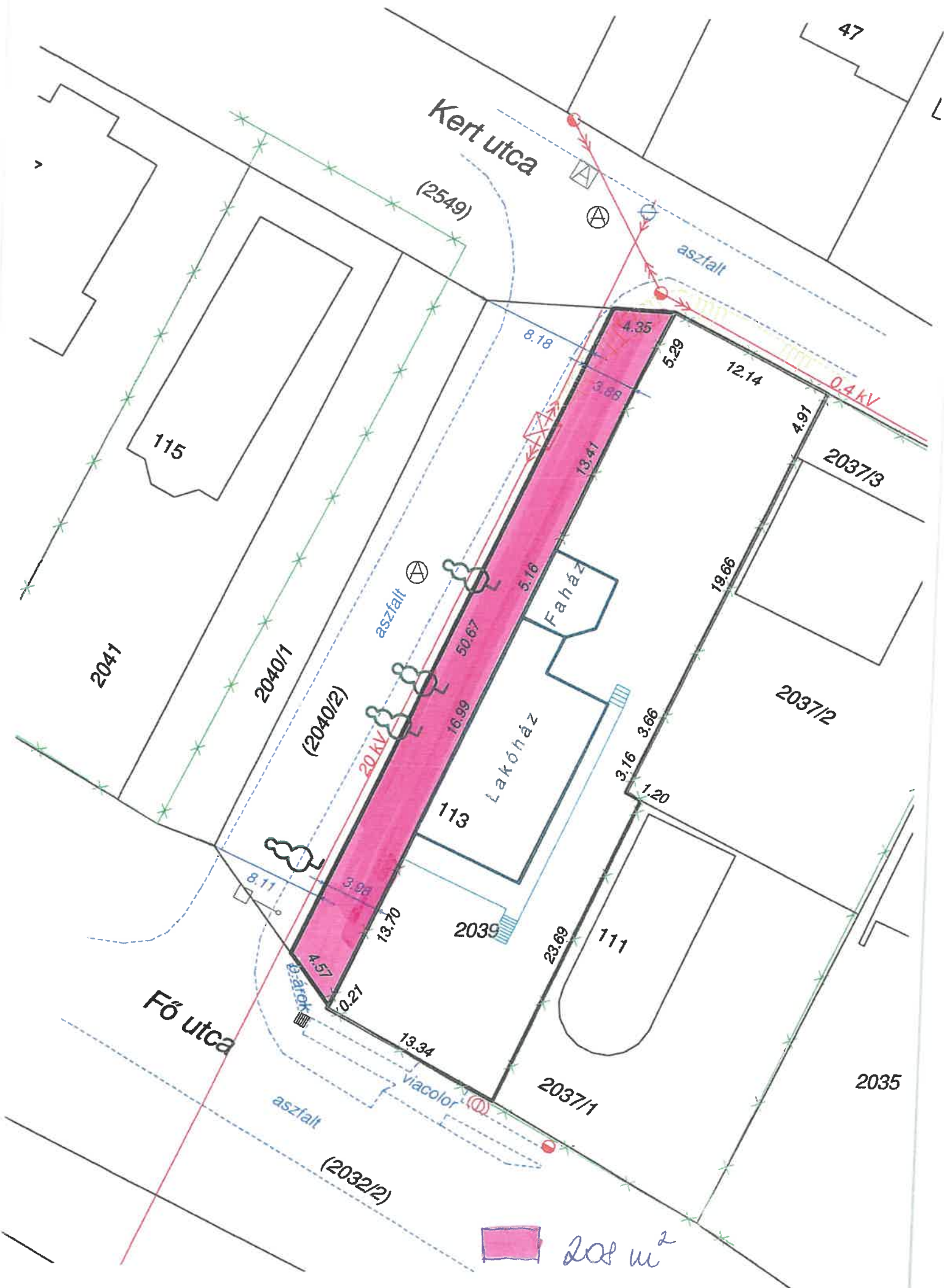
Kérem a Polgármester Urat és a Képviselő Testületet kérelmem pozitív elbírálására.

Üröm, 2019. 12. 04.

JÁSZPATAKI ZSUZSANNA

alulírott kéri a területet

előre köszönöm



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/99965/2019

2019.12.05

ÜRÖM

Szektor : 53

Belterület 2040/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ							
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsatlakozási terület	alcsatlakozási terület	alcsatlakozási terület	alcsatlakozási terület
. Kivett közterület	0	588	0.00				

1. bejegyző határozat: 57638/2006.11.17
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41902/2001.04.23
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2096 ÜRÖM Iskola utca 10.
törzsszám: 15390280

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36690/2010.03.16
eredeti határozat: 36762/2010.03.16
Vezetékjog
350 mm VMB-231/2009 engedély szám 3-513/2009
jogcím: tulajdon
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszám: 13804984
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci ut 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

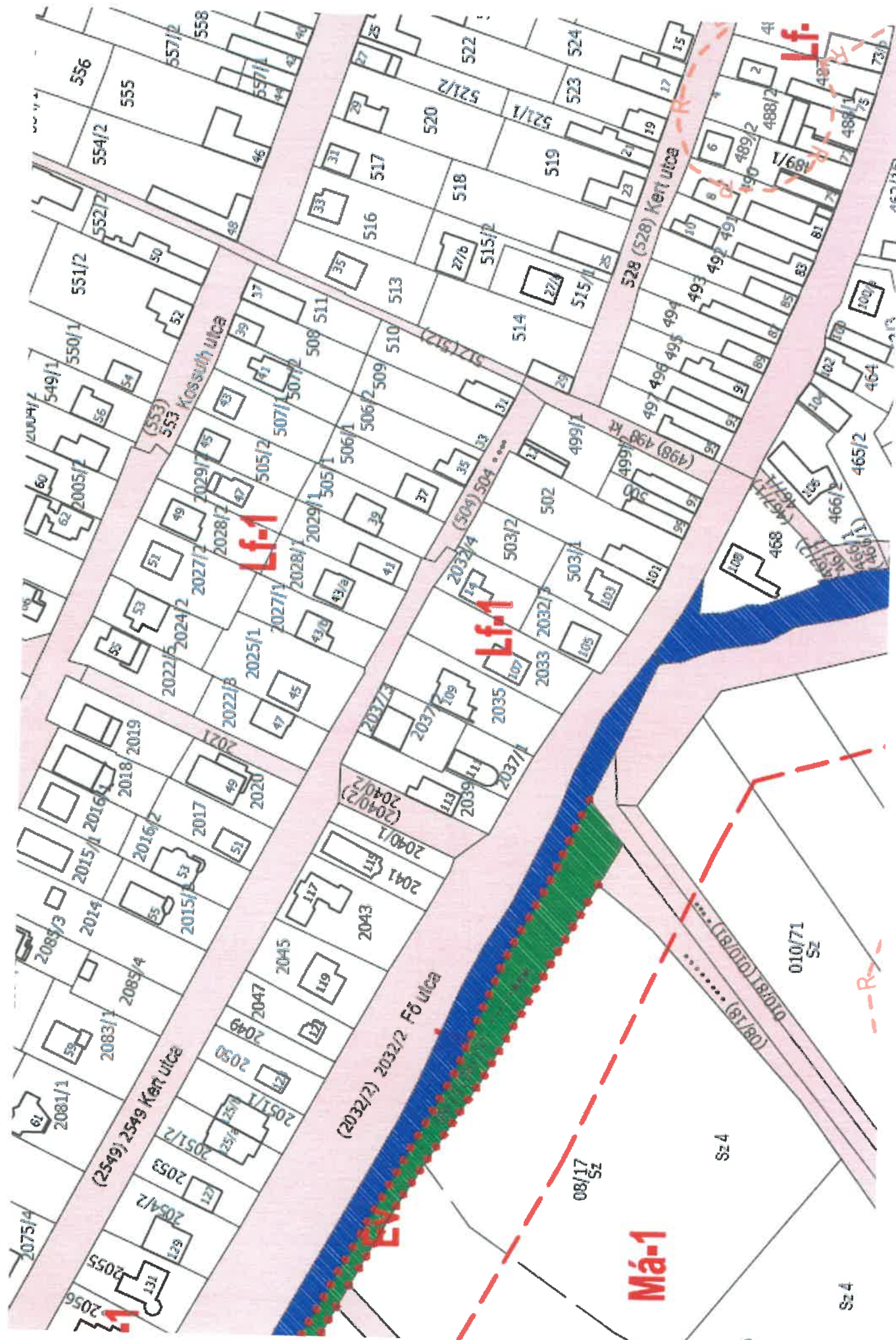
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/99963/2019

2019.12.05

ÜRÖM

Szektor : 61

Belterület 2039 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat t.jöv. k.Fill	alrészlet adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.Fill	
Kivett lakóház és udvar	0	692	0.00		

1. bejegyző határozat: 57638/2006.11.17
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38504/3/2016/2015.12.11
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Jászpatáki Zsuzsanna
sz.név: Jászpatáki Zsuzsanna
szül. : 1984
a.név : Diószegi Éva
cím : 2096 ÜRÖM Fő utca 113.

III. RÉSZ
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 31702/2016.01.11
Jelzálogjog 6 300 000 FT, azaz hatmillió-háromszáz ezer FT és járuléka erejéig.
jogosult:
név: FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. törzsszám: 12217595
cím : 1123 BUDAPEST Alkotás utca 55-61.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 46504/3/2016.08.03
Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:
név : Diószegi Éva
szül. : 1957
a.név : Devera Etelka
cím : 2097 PILISBOROS 209 Vincellér utca 60/a

Ez a tulajdoni lap igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap