



IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
2013 POMÁZ, BELTERÜLET
3401/56 HRSZ
INGATLANRÓL

2020. DECEMBER

Tartalomjegyzék

Tanúsítvány

1. Megbízás
2. A szakértői vizsgálat tárgya
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. A szakértői szemle tapasztalatai
6. A szakértői vizsgálat eredménye
7. A vizsgált ingatlan rövid leírása
8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása
 8. 1. Piaci összehasonító adatok szerinti értékelés
 8. 2. Végző forgalmi érték meghatározása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap

Fotók

Ingyanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** ingatlan forgalmi érték-meghatározása.

Megbízó

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.)

Megbízott

DANEL Igazságügyi Szakértői Kft (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A., telephely: 2011 Budakalász, Petőfi u. 18.)

A megbízás tárgyában végzett vagyonértékelés eredménye

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

18 600 000 Ft,

azaz Tizennyolcmillió-hatszáz ezer forint.

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** ingatlan Pomáz Város Önkormányzatát illető 576/1063 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, kerekítve:

10 078 600 Ft,

azaz Tízmillió-hetvennyolcezer-hatszáz forint.

A meghatározott érték bruttó érték, a mindenkori ÁFA-t tartalmazza.

Helyszíni szemle időpontja

2020. december 1.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2020. december 10.



Bakonyváriné Ottmár Timea

okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen

Nyilvántartási szám: 009162

1. Megbízás

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.) megbízta a **Danel Kft-t** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő gazdasági társaság, IRM nyilvántartási szám: 009526) a **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslés készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan telkének forgalmi érték-meghatározása.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői vizsgálatához Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, a területre érvényben lévő helyi építési szabályozás belterületi tervlapjának részletét, melyhez letöltöttük a települési honlapról a beépítési előírásokat.

2020. december 1-én megtekintettem az ingatlant.

A helyszíni szemlét követően összehasonlító adatokat gyűjtöttem, majd elemeztem a rendelkezésre álló adatokat.

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az ingatlan a Margitliget utcától északra, újonnan beépülő területen fekszik. Az értékelt ingatlan előtti utca aszfalt burkolatos, enyhén emelkedő. Kiépített szegély, járda, a telek előtt térvilágítás nincs. Terület összközműves. Lassan beépülő családi házas övezet.

Az értékelt telek körülkerített. Mindkét szomszédos telek beépített. A telek enyhén lejt az utca felől, gondozatlan, gazos felszínű. Közművek nincsenek bevezetve.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** kivett beépítetlen terület ingatlan forgalmi értékét 2020. december 1-i fordulónapra, per-, igény- és tehermentes állapotban

18 600 000 Ft-ban, azaz

Tizennyolcmillió-hatszáz ezer forintban

állapítjuk meg.

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ** kivett beépítetlen terület ingatlan Pomáz Város Önkormányzatát illető 576/1063 tulajdoni hányadának forgalmi értéke 2020. december 1-i

fordulónapra, per-, igény- és tehermentes állapotban

10 078 600 Ft-ban, azaz

Tízmillió-hetvennyolcezer-hatszáz forintban

állapítjuk meg.

7.A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű. Telek területe 1063 m².

Az ingatlan Pomáz Pilisszentkereszt felőli részén, a Dobogókő felé vezető főútról nyíló új parcellázású területen található, a főút északi oldalán.

A főúton volán buszok közlekednek, a buszmegálló 5-10 perc gyalog. A Budapest-Szentendre közötti HÉV megállója busszal vagy gépkocsival érhető el.

A településközpont- közszolgáltatásokkal- 15-20 perc. Alapellátás- élelmiszerbolt, zöldséges, stb. – a főút mellett biztosított.

A terület új kialakítású utcáiban új építésű családi házak épültek az elmúlt néhány évben, lassan beépülő környezet. A Margitliget út felől lekanyarodó mellékutca első szakasza földút. A Tamási Áron utca szilárd burkolatú mellékutca.

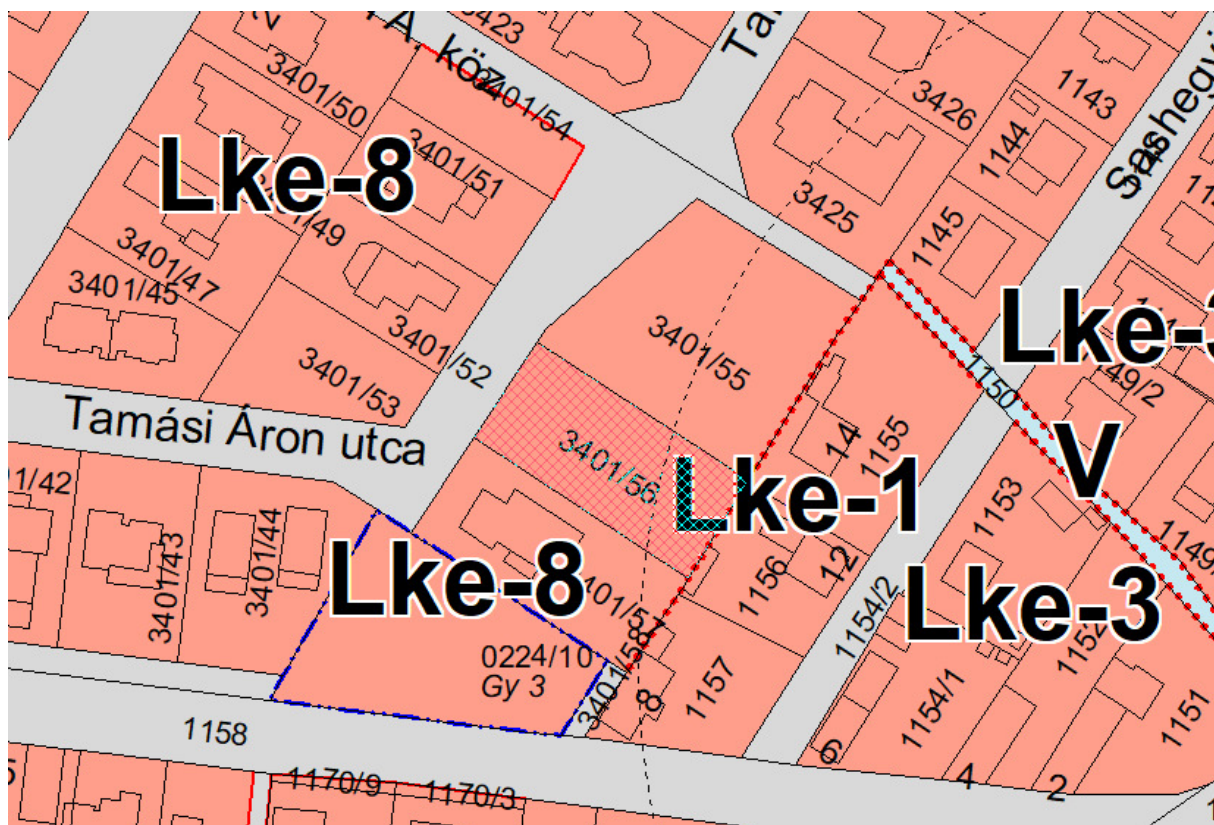
Az utcákban minden közmű – víz, villany, gáz, csatorna – rendelkezésre áll.

A telekre nincs közmű bevezetve. A felszín egyenetlen: utca is lejt, a telek is lejt az utcától. A telek növényzettel benőtt, gazos, rendezetlen. Körülkerített, acélhálós kerítés készült. Mindkét szomszédos telket az elmúlt években beépítették.

Tulajdoni lap szerint magánszemély és az önkormányzat osztatlan közös tulajdona, nincs használva egyik tulajdonostárs által sem.

A telekre van érvényes építési szabályozás.

Az ingatlan az Lke-8 övezetbe tartozik.



Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	oszabandon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
Oldalkert minimális mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	12,0
Közműellátás legalább	részlegesen közművesített

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása

8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés-telek

Az értékeléshez a településen értékesítésre hirdetett lakóövezeti telkek közül az értékelt telkekhez hasonló beépíthetőségű telkek adatait válogattuk ki.

Az elhelyezkedés, környezet, alapterület és egyéb jellemzők miatt korrekciós tényezőket egyedileg alkalmazunk.

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K	5-K
Elhelyezkedés	Pomáz, Tamási Áron utca 3401/56 hrsz	Pomáz, Margitliget	Pomáz, Központ	Pomáz, Szákszorszép utca	Pomáz, Árvalányhaj utca	Pomáz, Messelia
Leírás	Lke-8 övezeti telek, 20% beép. 0,6 szintter, 5,0 m ép. Közművek telek előtt. Sík. Szilárd burk. út.	Lke-2 övezeti telek, 30% beép. 0,5 szintter, 5,0 m ép. Gáz telken, többi közmű utcában. Sík.	építési telek, 30% beép. sík, téglalap alakú. Közművek utcában.	építési telek, Lke-5 övezet, 20% beép. lejtős. Közművek utcában. Panorámás. Szilárd burk. Utca.	építési telek, Lke-6 övezet, 20% beép. 0,6 szintter, 5,0 m ép. Közepesen lejtős. Panoráma. Közművek utcában.	építési telek, Lke övezet, 30% beép. panoráma. 2 útról megközelíthető. Teraszos felszín. Víz, villany telken.
Telekterület m ²	1 063	891	1 100	689	990	756
Kínálati ár/Ft		17 900 000	24 900 000	14 500 000	21 900 000	15 900 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		18 081	20 373	18 940	19 909	18 929
Adat forrása, időpontja	2020 12	ingatlan.com 22666769	ingatlan.com 20797242	ingatlan.com 31818097	ingatlan.com 22485408	ingatlan.com 26439659
Módosító tényezők						
Alapterület		0%	0%	-10%	0%	-5%
Övezet	Lke-8	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	20%	-5%	-5%	0%	0%	-5%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség		0%	0%	10%	10%	10%
Alak, forma		0%	0%	0%	0%	0%
Felszín	sík	0%	0%	10%	5%	10%
Közművek		0%	0%	0%	0%	-5%
Panoráma		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Terv		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%	0%	0%
Összesen		-5%	-5%	5%	10%	0%
Módosított fajlagos alapár	19 449	17 177	19 354	19 888	21 900	18 929
Módosított fajlagos alapár kerekítve						19 450

Az ingatlan osztatlan közös tulajdon.

Módosító tényezők:

osztatlan közös tulajdon	-10%
összesen	-10%

Módosított fajlagos ár:

$$22\,700 \text{ Ft/m}^2 * 60\% = 13\,620 \text{ Ft/m}^2.$$

Piaci érték

Hrsz	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
3401/56	1 063	17 505	100%	17 505	18 607 815
Forgalmi érték kerekítve, Ft					18 600 000

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a 2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve: 18 600 000 Ft.

A telek értékének megoszlása tulajdonos-társak között:

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Érték Ft	Érték kerekítve Ft
Gombkötő-Wágner Magdolna	487 /1063	8 521 355	8 521 400
Pomáz Város Önkormányzat	576 /1063	10 078 645	10 078 600
Összesen		18 600 000	18 600 000

8. 2. Végző forgalmi érték meghatározása

A szakértői véleményben piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg az ingatlan értékét.

A végző piaci értéknek a piaci összehasonlítással számított értéket fogadom el.

A 2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ ingatlan végző forgalmi értéke, kerekítve:

18 600 000 Ft.

A 2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3401/56 HRSZ ingatlan Pomáz Város Önkormányzatát illető 576/1063 tulajdoni hányadának végző forgalmi értéke, kerekítve:

10 078 600 Ft.

A meghatározott érték bruttó érték.

Budakalász, 2020.12. 10.

.....
Bakonyváriné Ottmár Timea

okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés területen

Nyilvántartási szám: 009162

9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések

A vagyonértékelés során használt értékfogalom a következő: „valamely (absztrakt) tárgyhoz kapcsolódó jogok érvényesítéséből származó, a jövőben remélt előnyök összessége.

A forgalmi érték „az a pénzben (forintban) kifejezett összeg, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2020. december hó.

10. Az értékelés módszerei

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatának összefoglalását rögzítő jogszabály – A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszere.

Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, a nemzetközi módszereket alapján, így ugyanezen módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve az ingatlanpiacon aktuálisan kínált ingatlanok árainak a vizsgált ingatlannal való összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmodosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk, és fajlagos értéket számítunk. Ezt követően forgalmi értéket számítunk a fajlagos érték és az alapterület szorzataként.

11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.10. 05.
Hrsz:	3401/56
Cím:	2013 Pomáz, belterület 3401/56 hrsz
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Terület:	1063 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	II/3. Gombkötő-Wágner Magdolna 487/1063 t.h. II/4. Pomáz Város Önkormányzata 576/1063 t.h.
Széljegy:	-
Terhelés, szolgalm:	III/1. Önálló szöveges bejegyzés keletkezett 3401, 3403, 3406, 3439, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669 hrsz-ú földrészletek megosztásából.

A szakvélemény készült 13 oldalon, 2 példányban

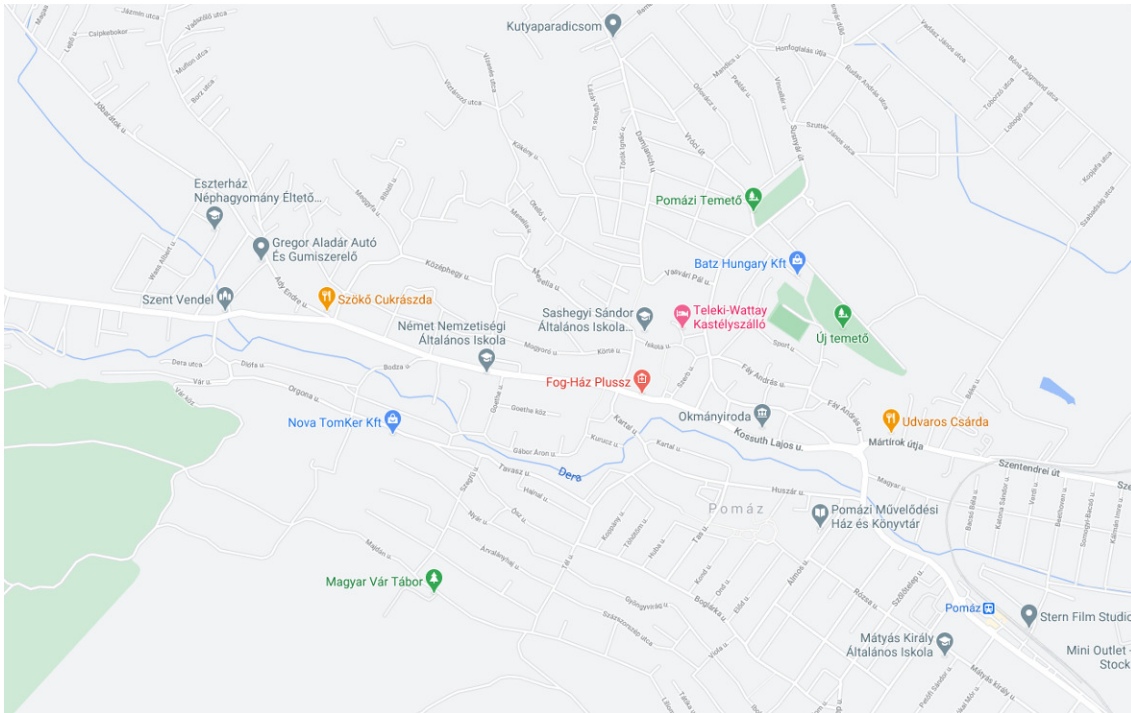
12. Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. A szakvélemény készítését 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. A szakértő nem végzett 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 bejegyzetteken 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 beszerezhetőek.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek

Térkép, légi fotó
Tulajdoni lap
Fotók

Térkép



Pomáz, belterület 3401/56 hrsz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDREH 2001, Domokány ut. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45702/2020

2020.10.05

Szektor: 53

POMÁZ

Belterület 3401/56 helyrajzi szám

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2

kat.t.jöv. k.fill.

alomszám ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

1063 0.00

HRSZ

3. tulajdoni hányad: 487/1063

bejegyző határozat, érkezési idő: 42347/2006/2005.08.24

eredeti határozat: 40624/2005.08.24

jogcím: ajándékozás 40275/1998.08.10

jogállás: tulajdonos

név: Gombkötő-Mágnér Magdolna

sz.név: Mágnér Magdolna

szül.: 1996

a.név: Klemm Andrea Mária

cím: 2013 POMÁZ Dobogókői út 3

4. tulajdoni hányad: 576/1063

bejegyző határozat, érkezési idő: 42347/2006/2005.08.24

eredeti határozat: 40624/2005.08.24

jogcím: ajándékozás 40624/2005.08.24

jogállás: tulajdonos

név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 2013 POMÁZ Kossuth Lajos utca 23-25.

törzsszám: 15393757

HRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40624/2005.08.24

eredeti határozat: 36990/2003.04.28

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett: 3401, 3403, 3404, 3406, 3439, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669.-hrsz-ű földrészletek megosztásából.

Ex a tulajdoni lap közzétételének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Tamási Áron utca



baloldali, jobboldali szomszéd



utcafront, kerítés



növényzet, elektromos kiállítás