



IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET
0153/1 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, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű 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, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

22 200 000 Ft,

azaz Huszonkettőmillió-kettőszázezer forint.

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

Helyszíni szemle időpontja

2020. december 4.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2020. december 10.



Bakonyváriné Ottmár Tímea

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, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslés készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan telkének forgalmi érték-meghatározása.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű 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 4-én megtekintettem az ingatlant.

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

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az értékelt ingatlan a település Szentendre felőli külterületi részén a Kőhegy déli oldalában fekszik.

Megközelíthető a Szentendre felé vezető szilárd burkolatú főút felől a Susnyár dűlő-Kőhegy utcán keresztül. Az értékelt ingatlan nagyméretű, szabálytalan alakú telek, telekhatárok nincsenek kitűzve, a telek helyének meghatározása a térképmásolat, szabályozási tervlap és google térkép összevetésével történt.

A terület természetben volt üdülőházas terület, melynek kis parcellái elhagyottak, a terület erdősült, benőtte a növényzet és elég sok szemetet rakodtak le a területén. Gondozatlan erdő terület. Elektromos áram helyenként a nyaralóépületekbe be volt vezetve, kerítés és nyaralóépület maradványok fellelhetőek. Lejtős terület, vízmosás (illetve volt út) is van a területén.

A Kőhegy utcában elektromos csatlakozási lehetőség van, egyéb közmű nincs.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értékét 2020.

december 4-i fordulónapra, per-, igény- és tehermentes állapotban

22 200 000 Ft-ban, azaz

Huszonkettőmillió-kettőszázezer forintban

állapítjuk meg.

7.A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint szántó művelési ágú, 7 min.o, 13.07 kataszteri tiszta jövedelem k. fill. Telek területe 11.362 m². Duna-Ipoly Nemzeti Park területe, tulajdonlapi bejegyzés szerint.

Az értékelt ingatlan a település Szentendre felőli külterületi részén a Kőhegy déli oldalában fekszik.

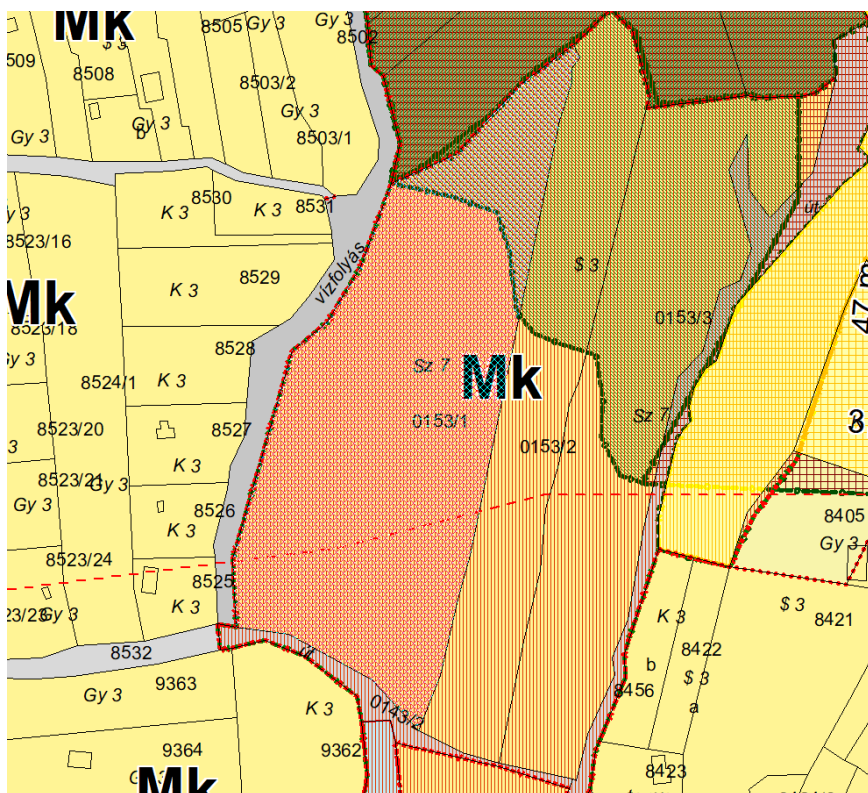
Megközelíthető a Szentendre felé vezető szilárd burkolatú főút felől a Susnyár dűlő-Kőhegy utcán keresztül. A Kőhegy utca földút, helyenként szilárd szakaszokkal, viszonylag jól járható. A Kőhegy ezen szakaszán lakás célú épületek is épültek, a Kőhegy major is a közelben van. A Vannak üdülőnek, kertnek használt ingatlanok, és több telek nincs körbekerítve, nem hasznosított. A terület megközelítéséhez alapvetően gépkocsi szükséges, Infrastruktúra nincs, a Szentendre felé vezető út és a Susnyár utca kereszteződésében van az első üzlet, alapvető infrastruktúra- üzletek – a Bem utca mentén vannak, a többi- iskola, óvoda, orvosi rendelős tb- a központban.

Az értékelt ingatlan nagyméretű, szabálytalan alakú telek, telekhatárok nincsenek kitűzve, a telek helyének meghatározása a térképmásolat, szabályozási tervlap és google térkép összevetésével történt.

A területet a hatvanas-hetvenes években kis parcellákra osztották, üdülőházas területként hasznosították, valószínűleg bérparcellák voltak. A kis parcellák mára elhagyottak, a terület erdősült, benőtte a növényzet és elég sok szemetet rakodtak le a területén. Gondozatlan erdő terület. Elektromos áram helyenként a nyaralóépületekbe be volt vezetve, kerítés és nyaralóépület maradványok, pl. faházhoz vezető tereplépcső stb. fellelhetőek. Lejtős, de változó felszínű terület, vízmosás, illetve volt út is van a területén. Az út mélyedésben, partfalak között vezet, nyomvonala látható, de mára növényzettel benőtt, gépkocsival nem járható. Az út bal fordulója még megvan, de már út már nem folytatódik.

A Kőhegy utcában elektromos csatlakozási lehetőség van, egyéb közmű nincs.

Az ingatlan az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik.



(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	90
Előkert legkisebb mérete (m)	10
Oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
Hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
 (3) A 720 m²-nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.
 (4) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
 (5) A melléképítmények közül:
 a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 b) közműpótló műtárgy,
 c) hulladéktartály-tároló,
 d) kerti építmény,
 e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
 f) trágyatároló, komposztáló,
 g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása

8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés-telek

Az értékeléshez a magyarorszag.hu honlapon a hirdetésmények pont alatt fennlévő külterületi mezőgazdasági ingatlanok kifüggesztett adásvételi adatait letöltöttük.

A fennlévő adásvételi adatok közül a nem felépítményes zártkerti ingatlanok adatait használjuk fel. Mivel ezek adásvételi adatok, a kínálat miatti korrekció nincsen (T-vel jelölt adatok- tényadatok)

Hozzá válogattunk a településen értékesítésre hirdetett külterületi, 3%-os beépíthetőségű kínálati adatok közül a hasonló nagyságrendű Mk övezeti, felépítmény nélküli ingatlanok adatait (forrás: ingatlan.com).

A területnagyság, Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park) védettség illetve művelési ág miatti korrekciós tényezőket egyedileg alkalmazunk.

Összehasonlító adatok:

Település	elhelyezkedés	Hrsz	leírás	ter m2	Ár Ft	Fajlagos ár	Forrás	Módosító tényezők					Mód fajl. ár
								kínálat	terület	Natura 2000	művelésből kivont	összesen	Ft/m2
Pomáz	külterület	039/265	szántó	247	1 000 000	2 398	T	0%	-30%	-10%	0%	-40%	1 439
Pomáz	külterület	szántó	3% beép, villany telek előtt. Natura 2000	3 074	9 900 000	3 221	31827466	-10%	-20%	0%	0%	-30%	2 254
Pomáz	Majdán-pola		3% beép, belterülettel határos, közművek határoló utcában	20 000	22 000 000	1 100	31481212	-10%	10%	-10%	0%	-10%	990
Pomáz	Kecske tér	külterület	3% beép, villany beköthető, panoráma	3 000	9 900 000	3 300	31703111	-10%	-20%	-10%	0%	-40%	1 980
Pomáz	Ugralovica		3% beép, villany beköthető	3 548	12 900 000	3 636	31827522	-10%	-20%	-10%	0%	-40%	2 182
Pomáz	Kőhegy	zártkert	3% beép, Natura 2000	5 000	10 000 000	2 000	30316307	-10%	-10%	0%	0%	-20%	1 600
Pomáz	Uglarovica		3% beép, déli fekvés, két utcáról bejárat, panoráma	5 600	20 000 000	3 571	30707857	-10%	-10%	-10%	0%	-30%	2 500
Pomáz	Kőhegy utca 0149/1-2	művelés alól kivont	3% beép, Natura 2000, villany utcában más közmű nincs	6 600	25 000 000	3 788	31706264	-10%	-10%	0%	-10%	-30%	2 652
Átlag						2 877							1 950

Piaci érték

Hrsz	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
0153/1	11362	1 950	100%	1 950	22 150 597
Forgalmi érték kerekítve, Ft					22 200 000

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a 2013 POMÁZ, külterület 0153/1 HRSZ ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve: 22 200 000 Ft.

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

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

A 2013 POMÁZ, 2013 POMÁZ, külterület 0153/1 HRSZ szántó megnevezésű ingatlan végső forgalmi értéke, kerekítve:

22 200 000 Ft.

A meghatározott érték bruttó érték.

Budakalász, 2020.12. 10.



.....
Bakonyváriné Ottmár Tímea
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:	0153/1
Cím:	2013 Pomáz, külterület 0153/1 hrsz
Megnevezés:	szántó 7 min.o. 13.07 kat.jöv.k.fill.
Terület:	1.1362 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	II/1. Pomáz Város Önkormányzata 1/1 t.h.
Bejegyzés:	I/2. Duna-Ipoly Nemzeti Park
Terhelés, szolgalm:	III/1. Vezetékjog VMB-127/2011. engedélyszámú (20450) Pomáz 0,4 kV-os 2. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 17 m ² területnagyságra, jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft

A szakvélemény készült 15 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.

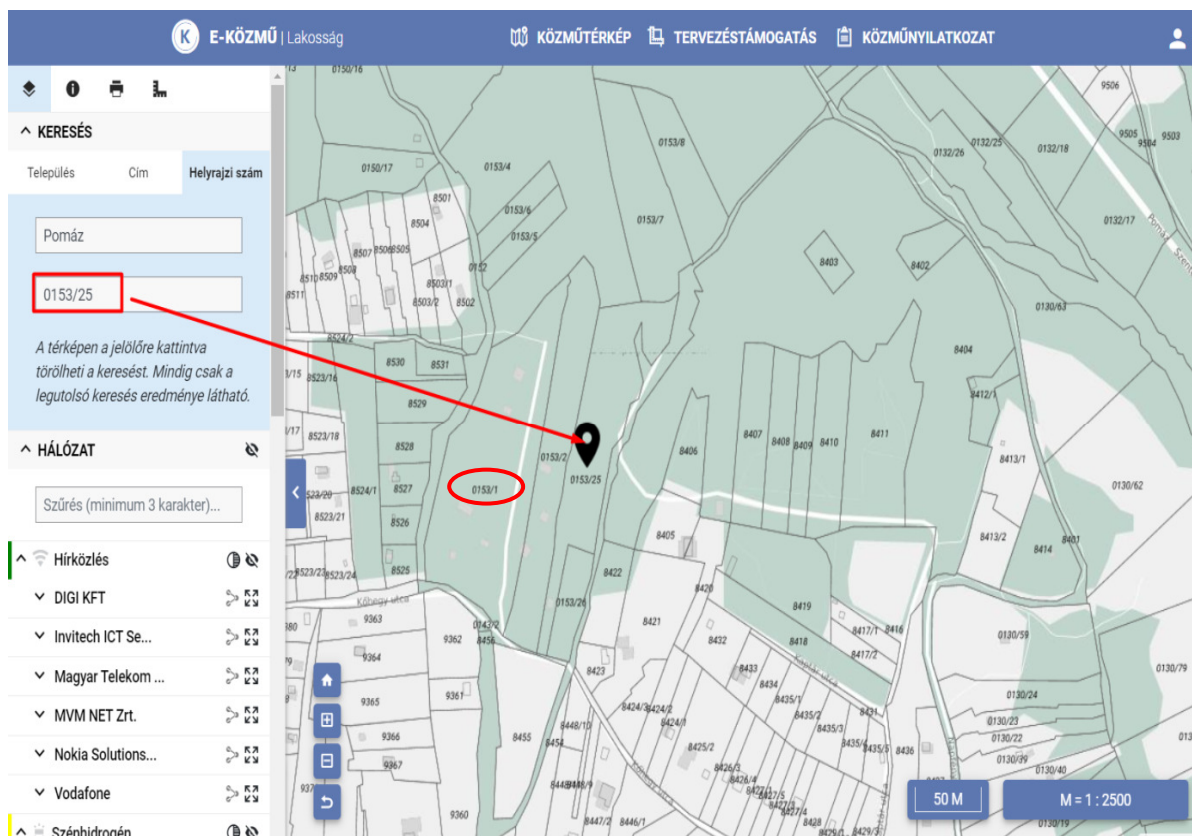
Mellékletek

Térkép, légi fotó

Tulajdoni lap

Fotók

Térkép



Pomáz, külterület 0153/1 hrsz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal
 SZENTENDRE 2001, Dumikányos ut. 1. Pf: 59

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 300054573 1/2020
 2020.10.05

POMÁZ
 Külterület 0153/1 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai szélességi ág/kivett megnevezés/	min. m	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alaprészlet adatai kat. t. jöv. ha m2 k. fill.
szántó	7	1.1162	11.47	

2. bejegyző határozat: 30037/11/1999.01.14
 Duna-Ípöly Nemzeti Park

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 36024/1992.07.22
 jogcím: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek.
 jogállás: tulajdonos
 név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNDYSZÁVA
 cím: 2013 POMÁZ Koszuth Lajos utca 23-25.
 törzsszám: 13393757

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 53351/2011.11.25
 Vezetékjog
 VNB-127/2011. engedély szám: (20450) Pomáz 0.4 MV-os 2. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz
 szerinti 17 m2 terület nagyságra.
 jogosult:
 név: ELNŐ KÖZLEKÉSI ÉS ÉRTÉKESÍTŐ KFT. törzsszám: 13394903
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

En a tulajdoni lap közigazgatási 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



Kőhegy utca felőli nézet



