

POLGÁRMESTERI HIVATAL DÁNY	
Dátum:	2021 DEC. 8
Szám:	1/1208-1/2021.
Előadó:	Gámi

Értékbecslés



Dány, Akácfa u. 1705/12 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanról

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2021 december

Tartalomjegyzék:

Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Szabályozási terv kivonat

Műholdas fotó

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Dány
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	1705/12
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dány Község Önkormányzata 1/1 részben
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2021. december 7.
A megállapított jog	-
Az értékelt telekingatlan	1050 m²
Az értékelt vagyonelemek	
Telekingatlan forgalmi értéke fajlagos m² árban bruttó	1.485 Ft/m²
Építmények értéke	nincs építmény
Az ingatlan piaci, forgalmi bruttó értéke, kerekítve összesen	1.560.000 Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Megbízást kaptam Dány Község polgármestertől a dányi 1705/12 hrsz alatt található önkormányzati tulajdonú ingatlan felértékelésére.

Az értékbecslés időpontja: 2021. december 7.

2. Nyilvántartási adatok

A dányi 1705/12 hrsz ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A dányi 1705/12 hrsz alatt „kivett beépítetlen terület” van bejegyezve, a 2021.11.25 - én kiadott és a rendelkezésemre bocsátott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 1705/12 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1050 m²

Tulajdonos: Dány Község Önkormányzata 2118 Dány, Pesti út 1.

Terhelés: nincs

3. Az ingatlanok - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata.

Az ingatlan Dány község közigazgatási területének a peremén helyezkedik el, a településre bevezető főútvonalról lekanyarodva, a Dózsa György útra, majd innen az Akácfa utcában.

Az ingatlan megközelítése Dány belterületén áthaladó főútvonalról történik, a településen belül a legnagyobb forgalmat bonyolító, pormentes útról lekanyarodva közelíthető meg. Az ingatlan közvetlen belterületi ingatlanokkal határos.

Az ingatlan fekvésénél fogva gépjárművel jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközzel, busszal majd azt követően gyalogosan is megközelíthető. Az Akácfa utca földes út.

Az ingatlan elhelyezkedésének köszönhető megközelíthetősége a fent leírtak miatt jónak mondható.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

Az ingatlan felszíne sík, a felülete gyepes és beékelődik belterületi lakóházas ingatlanok közé.

Az ingatlan környezetében szolgáltató, kereskedelmi tevékenységet folytató egységek, üzletek találhatóak. A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, kultúrház, óvoda, orvosi rendelő 1,5 km-en belül lelhetőek fel.

Az ingatlan vezetékes ivóvízzel ellátott.

Az ingatlan jelenleg nem művelt, inkább elhanyagoltnak mondható, a közvetlen szomszéd önkényes lótartása és tárolása miatt.

Az ingatlan Dány érvényben lévő településrendezési eszközeinek figyelembe vételével Lf-1 építési övezetben fekszik, ezáltal lakóház építésére alkalmas.

5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

A terület ingatlanpiaci jellemzése során megállapítható, hogy az ingatlan fekvésének köszönhetően a közelében, úgy gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató egységek, míg közszolgálati feladatokat ellátó intézmények is működnek.

A szóban forgó ingatlan a település életében, jelen állapotában meghatározó szerepet nem játszik.

Az önkormányzat gazdasági érdekeit szem előtt tartva kívánja értékesíteni az értékelendő ingatlant.

Az ingatlan értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: *az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül*, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

Az értékbecslés elkészítéséhez a 2021 évben Dányban található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatln.com ingatlaniroda, ingatlannet.hu, ingatlantajolo.hu).

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket is, de ezek nem befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: vezetékes ivóvízzel való ellátottsága

Értékcsökkentő tényezők: az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, peremkerületi mivolta, földes úton történő megközelíthetősége

Összehasonlító adatok:

Dányban 944 m² nagyságú telek 2.900.000 Ft.

Dányban 5.024 m² nagyságú telek 3.800.000 Ft.

Dányban 820 m² nagyságú telek 5.900.000 Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás. Az érték megállapításánál alkalmaztam korrekciós tényezőket az ingatlan településen belüli elhelyezkedése miatt.

A 1705/12 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület fajlagos bruttó m² ára:

1.856 Ft/m², a 20%-al csökkentett fajlagos m² ára viszont:

$$1856 - 371 = 1.485 \text{ Ft/m}^2$$

Település neve	Hrsz	A terület nagysága (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²) bruttó	Az ingatlan forgalmi érték bruttó
Dány	1705/12	1050	1.485	1.559.250 Ft

**A dányi 1705/12 hrsz-ú telek piaci, kerekített, bruttó
fajlagos m² ára 1.485 Ft/m².**

**A dányi ingatlan becsült piaci forgalmi értéke kerekítve bruttó 1.560.000 Ft
(azaz Egymillió ötszázezer forint)**

Jelen értékbecslés készítés esetében a menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

Szabályozási Terv kivonat



Műholdas fotó

