Forgalmi érték meghatározása
Csabdi Község Önkormányzata
részére

2064 Csabdi, külterület, hrsz.: 0107/8

Készítette:
Erdeiné Kovács Viola
ingatlanvagyon-értékelő
szakértő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2023.01.17.

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 6
2.3. A költségalapú értékelés 8

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 8

4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK 10

4.1. A Tulajdoni Lap adatai 10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai 11
4.3. Övezeti besorolás 13

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 14

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 14
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 14
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 14
5.4. Összesítő adatok 14

6. MEGJEGYZÉSEK 15

M E L L É K L E T E K

- Településtérkép
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Számítás

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Csabdi Község Önokrmányzat
Megbízó címe:	2064 Csabdi, Szabadság utca 44.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	2064 Csabdi, külterület
címe természetben:	2064 Csabdi, külterület
helyrajzi száma:	0107/8
típusa:	szántó, legelő, erdő

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	2.0855 m2
Értékelés határnapja:	2023.01.17.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	**7.700.000 Ft, azaz hétmillió-hétszázezer forint**

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értékként értendő.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Csabdi Község Önkormányzata megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Erdeiné Kovács Viola
ingatlanvagyon – értékelő

1. ELŐZMÉNYEK

Csabdi Község Önkormányzat 2023. január 12-én bízott meg, hogy a 2064 Csabdi, külterület 0107/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének megállapítása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2023. január 17.

A helyszíni szemle során fényképeket készítettünk.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap,
- térképmásolat.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, térképmásolat, stb.), valamint a helyszíni szemle alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló

ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a

földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszer**rel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének

ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való

ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.12.
Ingatlan címe:	2064 Csabdi, külterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	0107/8

I. rész

Terület megnevezése	szántó, legelő, erdő
Területe:	2.0855 m^2
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/2	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Csabdi Község Önkormányzata
Jogosult címe:	2064 Csabdi, Szabadság utca 44.

III. rész

Önálló szöveges bejegyzés.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

Csabdi község Fejér megyében, a Bicskei járásban. Két településrésze van: Csabdi (a tulajdonképpeni falu) és Vasztély-puszta(Vasztély-puszta korábban önálló település). A községhez tartoznak még: Bárcza-puszta, Czékus-tanya, Józsa-tanya, Kisasszony-major, Kossuth völgy, Kovács-tanya, Major-tanya, Csabdi-major, Méhes tanya, Pongrác-tanya, Sattelberger-tanya és a Télizöldes.

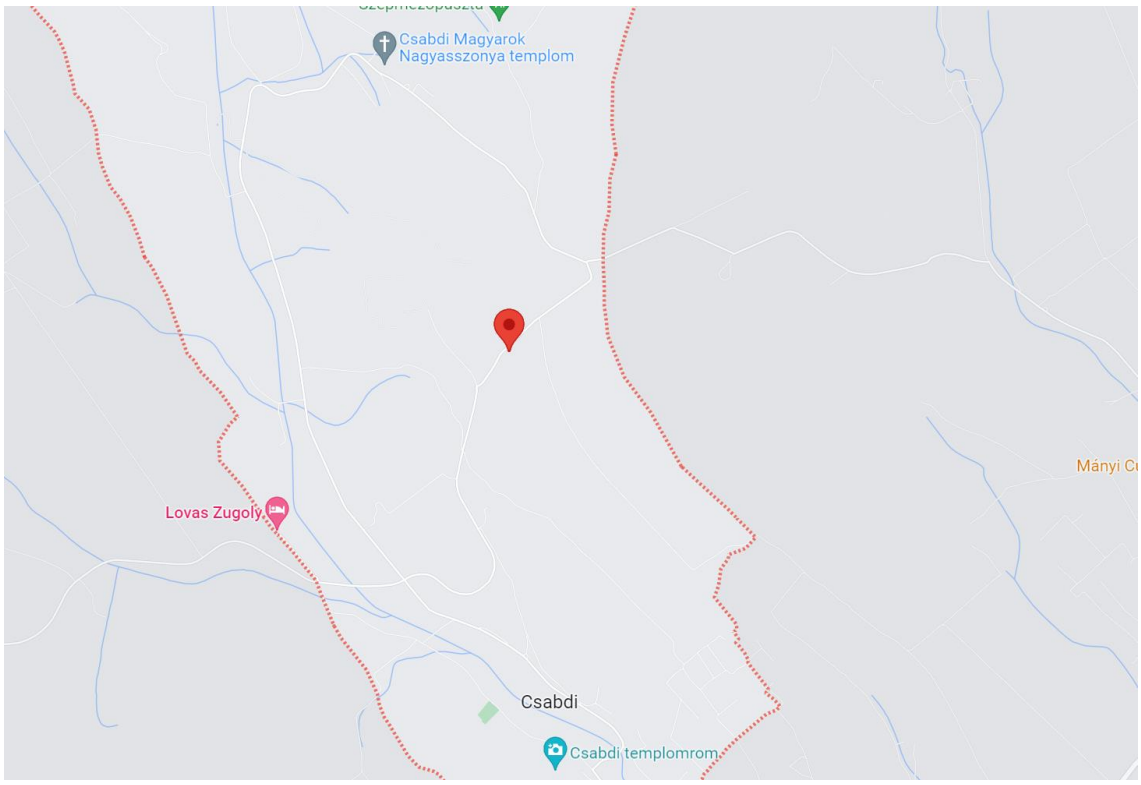
A település a Keleti-Gerecsében található, Bicskétől 6 km-re északnyugatra, Fejér és Komárom-Esztergom megyék határán, a budapesti Margit-szigettel nagyjából megegyező földrajzi szélességen. A településhez tartozik közigazgatásilag Fejér megye legészakibb pontja.

A település megközelíthető az 1-es főúton Bicskéig, majd tovább északnyugati irányban. A település földúton Gyermely felől is elérhető. A községnek vasútállomása nincs, legközelebb az 1-es vasútvonal bicskei állomása található.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, infrastruktúra

Az értékelt ingatlan Csabdi település külterületén, a Mészároshegy mellett helyezkedik el. Megközelítése mindvégig aszfaltozott úton lehetséges.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A környék infrastrukturális ellátottsága gyenge, az értékelt ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton személygépkocsival megközelíthető. Kereskedelmi és szolgáltató egységek közúton mintegy 3500 m-re vannak, egészségügyi és oktatási intézmények, posta 3500 m-en belül elérhető. Az ingatlan környezetében mezőgazdasági ingatlanok találhatóak.

Infrastrukturális ellátottság

Kereskedelmi és szolgáltató létesítmények 4000 m-es távolságon belül elérhetők, tömegközlekedés távolsága 2300 méteren belül megtalálható.

Közműellátottság

Az értékelt területen közművek nincsenek.

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetszennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), az ingatlanon, és feltételezzük, hogy nincs talajszennyezés.

4.3. Övezeti besorolás

Az értékelt ingatlan egy beépítetlen terület, mely E falusias területen található.

ERDŐ TERÜLET

33.§ Védőerdő terület E

(1) Az övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az övezet területén állandó épület nem helyezhető el.

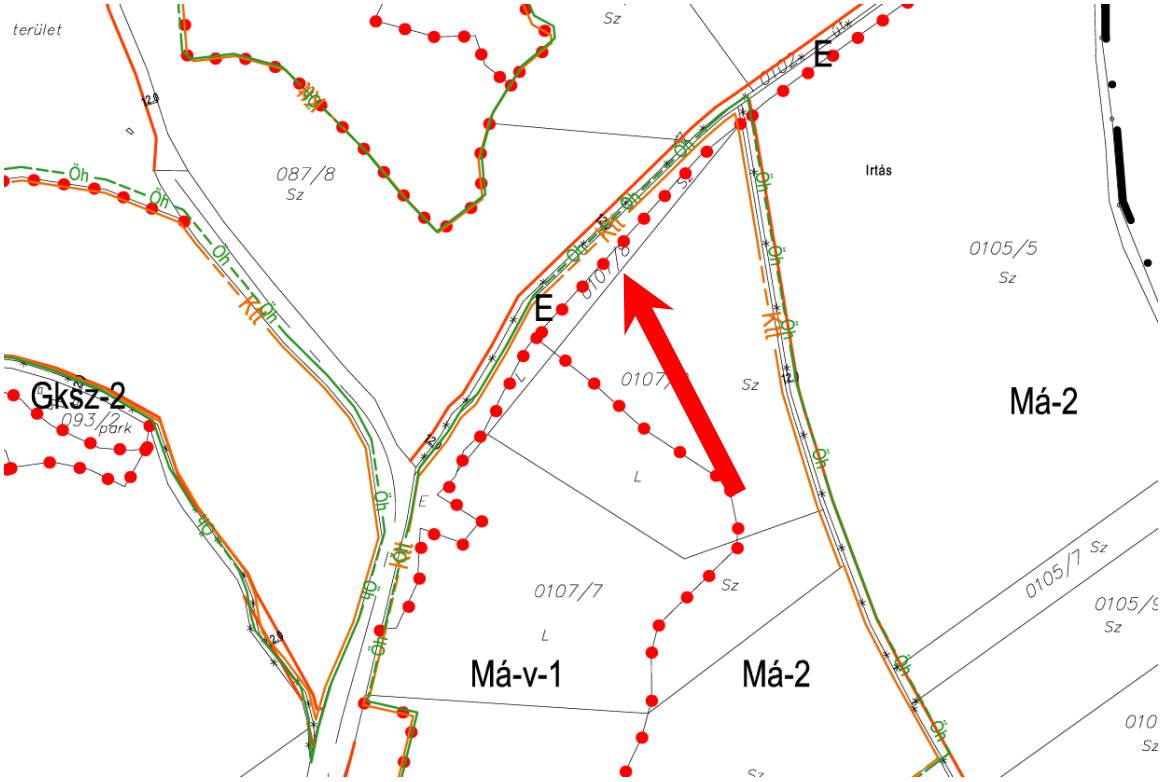
(3) A település belterületén a temető mellett kijelölt védőerdő területet őshonos fa és cserjefajok alkalmazásával, Erdészeti telepitési - és üzemterv alapján kell fásitani.

(4) Az övezet területén belterületen keritès nem, külterületen pedig csak áttört vadvédelmi keritès épithető.

(5) Az övezet területén óriásplakát, fényreklám, cégtábla és reklámtábla nem helyezhető el.

(6) Az övezet területén tereprendezés nem végezhető. az eredeti terepszinteket kell fenntartani.

(7) A rekultivációs területeket jóváhagyott Rekultivációs - tájrendezési terv, Erdészeti telepítési- és üzemterv alapján, őshonos fa és cserjefajok alkalmazásával kell fásítani.



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az ingatlanérték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. Az érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

7.700 eFt-ban, azaz hétmillió-hétszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan funkciója miatt nem alkalmaztam.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan funkciója miatt nem alkalmaztam.

5.4 Összesítő adatok

Végső érték meghatározás

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	7,7 MFt	súly:	100%	7,7 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **7,7** MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci alapú értékelési módszeren alapuló érték reprezentálja.

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

6. MEGJEGYZÉSEK

6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.

6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem. amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.

6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

6.7. A megállapított érték teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

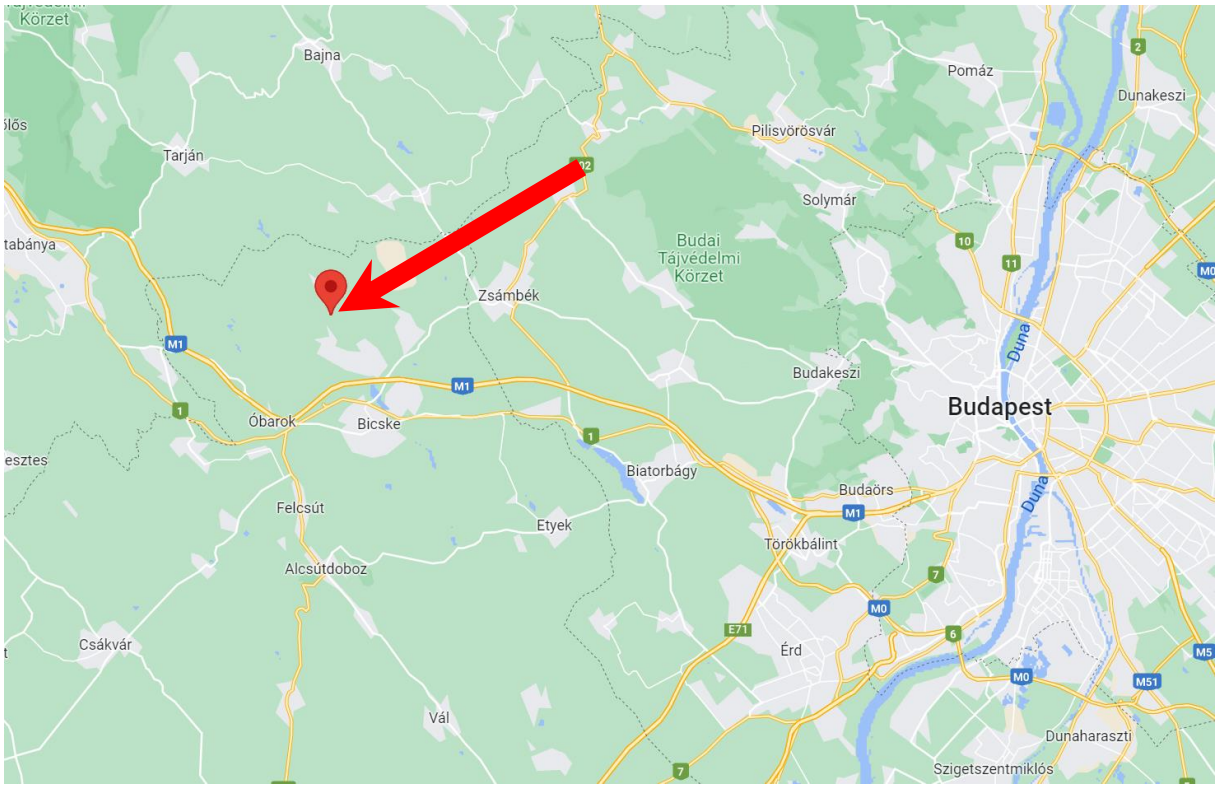
Budapest, 2023. január 17.

Erdeiné Kovács Viola
ingatlanvagyon – értékelő

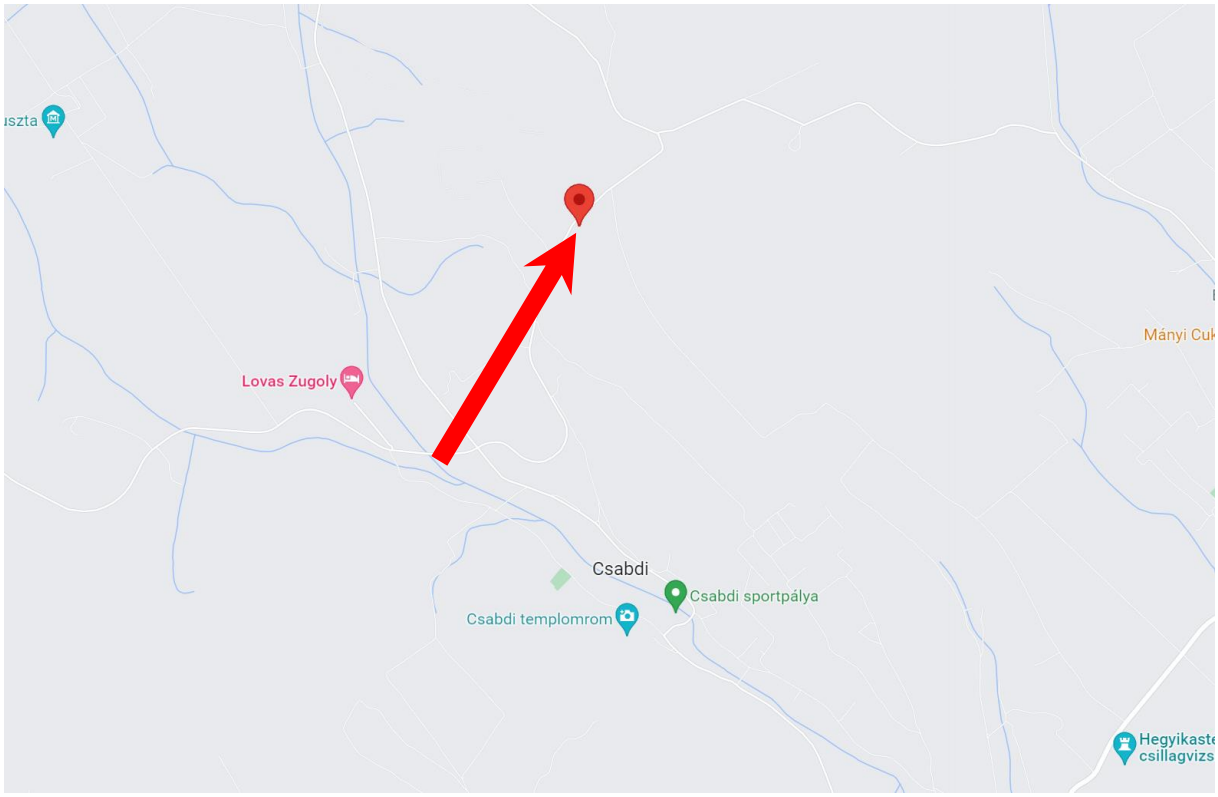
MELLÉKLETEK

Településtérkép

Áttekintő térkép:



Részletes térkép:



Műholdkép:

Jelölések:
Értékelt ingatlan

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/452/2023

2023.01.12

CSABDI Szektor : 53

Külterület **0107/8 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
a szántó		4464	4.29		
	6			2097	2.33
	7			2367	1.96
b legelõ	5	1898	0.53		
c erdõ	4	1.4493	5.07		
A földrészlet összes területe:		2.0855	9.89		

2. bejegyzõ határozat: 35592/2017.10.09
   Natura 2000 terület
   Európai közösségi jelentõségû természetvédelmi rendeltetésû terület.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlõ határozat: 30818/2005/2004.03.29
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36142/2004/2003.11.17
   törlõ határozat: 30818/2005/2004.03.29
   eredeti határozat: 37612/2001/2000.01.14
   jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 2885/20397 33128/1998.05.27
   jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 417/20397 31570/1999.03.18
   jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1
   jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 6690/20397 33129/1998.05.27
   jogállás: tulajdonos
   név : Debreczeni Kálmán
   sz.név: Debreczeni Kálmán
   szül. : 1961
   a.név : Papp Mária
   cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Thomán István utca 16. A.lph. 2.em. 1.ajtó

2. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30818/2005/2004.03.29
   jogcím: birtokösszevonási célú önkéntes földcsere
   jogállás: tulajdonos
   név: CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 2064 CSABDI Szabadság utca 44.
   törzsszám: 15727646

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36142/2004/2003.11.17

   Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0107/6 hrsz-ból.

Folytatás a következõ lapon

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/452/2023

2023.01.12

CSABDI Szcktor : 53

Külterület **0107/8 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32570/2008.04.11

törlő határozat: 32022/2009.03.26

Jelzálogjog 20 000 000 FT,azaz húszmillió FT és járulékai erejéig .
Egyetemleges a Csabdi 224/4 és 603 helyrajzi számú ingatanokra bejegyzett jelzálogjoggal.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

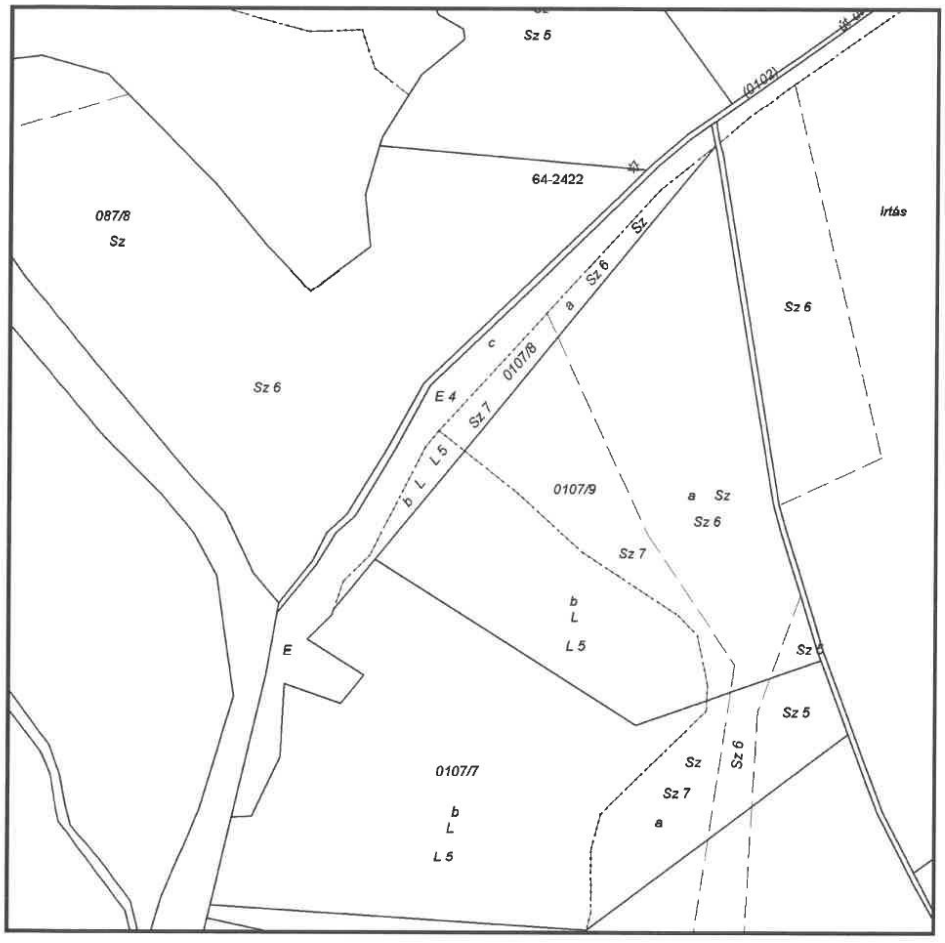
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.12 11:57:51

Helyrajzi szám: CSABDI külterület 107/8 Megrendelés szám: 7/28/2023

Méretarány: 1 : 4000 Térrajzszám: 12314870002023



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

SZÁMÍTÁS

Az ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Csabdi	Mány	Mány
Övezeti besorolás	E	Má	Má	Mány
Környezete:	mezőgazdasági ,erdő	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
Jelleg, funkció:	szántó, erdő, legelő	szántó	rét	legelő
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen
Megjegyzés:		mezőgazdasági telek	mezőgazdasági telek	mezőgazdasági telek
Adat forrása:		realizált adat	realizált adat	realizált adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		4 100 000	6 488 000	4 390 000
telekméret (m^2)	20 855	12 624	19 430	13 919
redukált alapterület (m2)	20855,0	12 624	19 430	13 919
fajlagos ár (Ft/m2)		325	334	315
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2022. március	2022. november	2022. július
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		325	334	315

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	hasonló	kisebb
	1,05	1,00	1,05
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	375	367	364
SÚLYOZÁS	31%	35%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	20 855,00
fajlagos átlagár (Ft/m2)	369
becsült érték (Ft)	7 689 256
becsült érték kerekítve (Ft)	7 700 000