BL-GEO

Babos László ev.

2800 Tatabánya, Farkastó utca 39/3

Nyilvántartási szám: 52665239

Email:babosgeo@gmail.com.Tel: 06-30-9632288

Adószám: 72800377-1-31 Bankszámlaszám: 12028209-01646252-00100003

Munkaszám.:22/2023

Forgalmi értékbecslési dokumentáció

Bodmér

a 38/9 hrsz.-ú földrészletről

Az ingatlan forgalmi értékének becslése

1., Előzmények:

Megbízó:Bodmér Község Önkormányzata
8085 Bodmér Vasvári Pál u.58.
Megbízott: BL-GEO Babos László ev.Tatabánya, Farkastó u.39/3.
Engedély száma: É-765/1992.,Nyílvántartási szám:52665239
Értékelés célja: Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

2., Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan címe: Bodmér, Endresz György u.16.
Helyrajzi száma: 38/9.
Ingatlan nyilvántartási területe: 1054 m2
Tulajdonos(ok) neve:Bodmér Község Önkormányzata, Bodmér Vasvári Pál u.58.
Tulajdoni hányad: 1/1
Az ingatlan típusa (művelési ága): kivett, beépítetlen terület.
Az ingatlanon lévő jogok,terhek:Tulajdonjogszerzés visszavásárlási jog alapján:304789/2/2020.12.01.Végrehajtási jog: Zuglói Közbiztonsági Non-Profit Kft javára (törlése megrendelő tájékoztatása szerint folyamatban)
Ingatlan fekvése: belterületen
A helyszínelés időpontja: 2023. május 16.
A megrendelő műszaki adatszolgáltatása: Tulajdoni lap, község helyi építési szabályozás.

3., Az ingatlan leírása, környezeti jellemzői:

A Bodmér község közvetlen a Bicske-Csákvár főút mellett található. Az ingatlan község fő közlekedési útvonalától kb.200 méterre van, a 38/1 hrsz.-ú szilárd burkolatú út határolja. A földrészlet rendezett bekerített és füvesített. A község e területe részben beépített, melyet 2019 évben alakítottak ki házhelyekké. Az ingatlan DNy-i fekvésű és enyhén lejtős, közútról közvetlenül megközelíthető. A kialakított házhelyek többsége beépítésre került..
Az ingatlan a közútról két helyen is megközelíthető, az országos közúttól 550-600 méterre található..

4., Ingatlanértékelési forma: A szakvélemény felépítése megfelel a termőföldnek nem minősülő többszörösen módosított 25/1997(VIII.1.) PM rendelet előírásainak. A forgalmi érték a TEGOVA(EU szabvány) olyan piaci értéket jelent, amely elvárható ellenérték ellenében kerülhet értékesítésre.
A kivett beépítetlen művelési ágú ingatlanokra két általánosan elfogadott értékelés alapján végezhető az értékelés.

-Forgalmi érték alapú
-Hozadék értékeléssel

5., Az ingatlan értékelésének alapelvei,szabályai és korlátozó feltételek:

A 2 pontban ismertetett földrészlet ingatlannyílvántartás adatai szerinti ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:
A szakértő az ingatlant tiszta tulajdonú tehermentes ingatlanként értékeli a helyszíni szemle időpontjában. Az ingatlanokra vonatkozóan a megrendelőnek elidegenítést korlátozó teherről nincs tudomása.
A szakértő az ingatlanon esetleg fennálló külső szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért felelősséget nem vállal.(talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok stb.)
A piaci összehasonlító adatok felhasználásánál a vizsgált ingatlan pontosabb meghatározásához az alábbi jelentős értéket befolyásoló összehasonlító tényezőket kell vizsgálni.

- használati szempontok
- telek adottságai, infrastruktúra
- környezeti -és alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok és hatósági szabályozás.

A fentiek szerint értékelést jelen esetben a forgalmi érték alapú összehasonlító módszer értékelését lehet figyelembe venni, mely szerint a környező, hasonló fajta és minőségű ingatlanok árait összehasonlítjuk . A hozadék elvű értékelést általában az újraelőállítási értékelésnél alkalmazzák, mely jelen esetben nem alkalmazható.

6.,Az ingatlan közműellátottsága:

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik: víz, villany és szennyvízelvezetéssel..

7., Az ingatlan értékelése:

Az értékelésben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be a 2 .pontban ismertetett ingatlan értékeléséhez. A helyszíni szemle alkalmával nem végeztem geotechnikai, statikai, épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat.
Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapitott értéket. Az értékelő a jelen szakvéleményhez kapott adatokat bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanul járt el. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.
Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, így az ingatlant teljesen per és,tehermentes illetve igénymentes ingatlanként vettem figyelembe.
Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melyről a megbízó tudott, de ezeket az információkat nem közölte és szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a jelenlegi gazdasági helyzetben az ingatlanpiacon a jelenlegi ingatlan tulajdonjogáért és tehermentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a vevő és eladó között létrejött alku során a pici körülményeket figyelembe véve realizálódik, mely során az ingatlanok adás-vételében kiugróan magas eltérések is lehetnek, mely az eladó és vevő közötti vételi szándékot bizonyítja.
Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezet, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt
A községben számottevő, jelentősebb magánforgalmú adásvételek nem jöttek létre.
Az érintett ingatlant szemrevételeztem és az értékét az érintett terület használhatósága alapján határoztam meg. Az értékelés során figyelembe vettem, az ingatlan belterületen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közművesitettségét .

Az ingatlan forgalmi értékét növelő tényezők: belterületi közművesitett földrészlet.

Az ingatlan forgalmi értékét csökkentő tényezők: -.

8.,Az ingatlan forgalmi értéke:

A forgalmi értéket a fentiek és helyszínelés alapján az jngatlant 4800,-Ft/m2 –re értékelem.

1054 m2 x 4.800.-Ft =5.059.200,-Ft kerekítve 5.059.000,-Ft

azaz Ötmillió-ötvenkilencezer Ft.

Tatabánya, 2023.május 19.

BL GEO
Babos László e.v
2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3.
Adószám: 72800377-1-31

.....
Babos László
E-785/1992

BL GEO
Tatabánya,Farkastó u.39/3.

Mszám: 22/2023

B o d m é r város,község
Fejér megye

HELYSZINRAJZ

a 38/9 helyrajzi számú földrészlet forgalmi értékbecsléséhez.

M= 1: 1000

Készült: Tatabánya 2023.május 19.

Babos László
okl.földmérő ig.:7803/2018

BL GEO Babos László e.v.
2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3.
Adószám: 72800377-1-31

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7904/2023

2023.05.11

BODMÉR Szektor: 61

Belterület **38/9 helyrajzi szám**

8080 BODMÉR Endresz György utca 16.

Széljegy: 301687/2023 2023.03.28
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, BODMÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8085 BODMÉR Vasvári Pál utca 58.
Visszavásárlási jog törlése iránti kérelem, BODMÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8085 BODMÉR Vasvári Pál utca 58.
Széljegy: 302152/2023 2023.04.25
Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem, ZUGLÓI KÖZBIZTONSÁGI NON-PROFIT ZRT. 1145 BUDAPEST Laky Adolf utca 36.

I. RÉSZ

. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1054	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 304789/2/2020.12.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Czermann Rita
sz.név: Czermann Rita
szül. : 1985
a.név : Molnár Erika Judit
cím : 1174 BUDAPEST Kvasz András utca 16. fsz/2.

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 304789/2/2020.12.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Szántai János Gábor
sz.név: Szántai János Gábor
szül. : 1983
a.név : Tangl Krisztina Ágnes
cím : 1174 BUDAPEST Kvasz András utca 16. fsz/2.

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36407/2/2017.11.24

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 38 hrsz-ú ingatlanból.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7904/2023

2023.05.11

Szektor: 61

BODMÉR

Belterület **38/9 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 304789/2/2020.12.01
Visszavásárlási jog
(határozatlan idõre).
jogosult:
név: BODMÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8085 BODMÉR Vasvári Pál utca 58.

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

K-Lsp1
SZ
30
5,0
3000
38/9
udvar
udvar
Zkk1
28/5
28/3
31
33
34
38
32
40/5
46/2
47
48
49
50
SZ
6,5

Bodmér Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019. (XI.19.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

A beépítési mód és az építési hely

1. (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.

1. (1) Saroktelek előkerti építési vonala igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához.

(2) Új épület előkerti építési vonala igazodjon a kialakult állapothoz.
(3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
a) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;
b) egyéb építési övezet esetében: 5 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
a) 14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;
b) 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;
c) 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület
a) az oldalsó telekhatártól számított legalább 1,0 m távolságra helyezhető el,
b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
(7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

1. (1) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

(2) Legfeljebb 25 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

2. MELLÉKLET A 6/2019.(XI.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedettlegkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	800	16	30	30	5,0	40

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	500	16	40	40	7,5	20

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	O	800	16	40	40	6,0	20
Gksz2	SZ	1500	20	40	40	6,5	30

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp1	O	1000	16	20	20	5,0	50

SZ szabadon álló