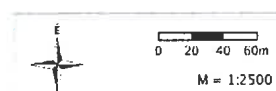


# Az Ercsi Ipari Park 2869. hrsz-ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



**Készült: Ercsi, Ipari Park 2869. helyrajzi szám alatti ingatlanról**

**Készítette: Nagy Gábor**  
nyilvántartási szám: 07-0193-D5

**Ercsi, 2020. 06. 10.**

## **Értékelési bizonyítvány**

**Értékelés tárgya:** 2451 Ercsi, Ipari Park területén található HRSZ: 2869. Beépítetlen terület

**Tulajdonos:** Ercsi Város Önkormányzata (2451 Ercsi, Fő utca 20)

**Megbízó:** tulajdonos

**Megbízás tárgya:** Ingatlan forgalmi értékének meghatározás. A meghatározásához piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszerek közül a **piaci összehasonlító** értékeléshez megfelelő mennyiségben és minőségben volt lehetőség konkrét adatok beszerzésére, ebből 3 adásvételi, 2 kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltatottak a forgalmi érték meghatározásához.

**Megbízás célja:** Értékesítés céljából végeztem az ingatlan értékbecslését

**Értékelés készítője:** Nagy Gábor

**Elérhetősége:** 2451 Ercsi, Dózsa György utca 80.  
+36-30-288-4471

**Helyszíni szemlék időpontjai:** 2020.06.10.

**Értékelés időpontja:** 2020.06.10.

**Fordulónap:** 2020.06.10.

**Érvényesség:** 90 nap

A vonatkozó okmányok, dokumentumok, piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy az Ercsi, Ipari Park 2869. helyrajzi számú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

**21,216,000.-Ft**


*Azaz huszonegymillió-kétszáztizenhatezer forint.*

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni, az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulás nélkül.

Az értékelő a tudomásra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Készült két példányban, magyar nyelven. Egy példány egy lap eredeti aláírással hitelesítve.

Ercsi, 2020.06.10.

  
**Nagy Gábor**  
értékbecslő

### **Az értékbecslésben használt értékformák, módszerek megnevezése:**

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szemlét tartottam a vagyonerőteléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A helyszíni szemlén jelen volt a tulajdonos képviselője.

Tekintettel a rendelkezésre álló hasonló jellegű és adottságú ingatlanokra vonatkozó adatokra az adás-vétel céljára történő értékmeghatározás során az összehasonlító értékmeghatározási módszer használatát tartottam célravezetőnek.

A vagyonerőtel meg határozásánál piaci összehasonlító módszert alkalmaztam:

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése Az ingatlanok értékelésére szolgáló érték-összehasonlító módszer alkalmazásánál az ingatlanpiacon az értékelendő ingatlan környezetében, a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat, azok eladási árait elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint pl. az elhelyezkedés, az ingatlan mérete, megközelíthetősége és közművel ellátottsága. Az összehasonlításokat olyan körzetekben végezzük, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Helyszíni szemle és időpontja: Az értékbecslés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okmányokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2020.04.17.-én. A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.
- esetlegesen káros környezeti hatások
- értékesítési időpont
- alternatív hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- Körzeti Földhivatali adatok,
- Környező telkek, eladási árai,
- Helyszíni szemle alkalmával megállapított jellemzők,

#### **HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN FIGYELEMBE VETT ADATOK:**

##### 1. Vizsgált ingatlan azonosítása:

**Címe:** 2451 Ercsi Ipari Park területén található

**Helyrajzi száma:** 2869

**Terület:** 7316 m<sup>2</sup>

**Beépítettség százaléka:** 50 % beépíthető

**Művelési ága:** beépítetlen terület

**Tulajdonosok:** 1/1 Ercsi Város Önkormányzata

**Hasznosítása:** az övezeten belül mindenfajta ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, valamint a jogszabályoknak megfelelő gazdasági tevékenység és ennek ellátására szolgáló személyzet részére lakás

**Terhelés:** nincs

##### 2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:

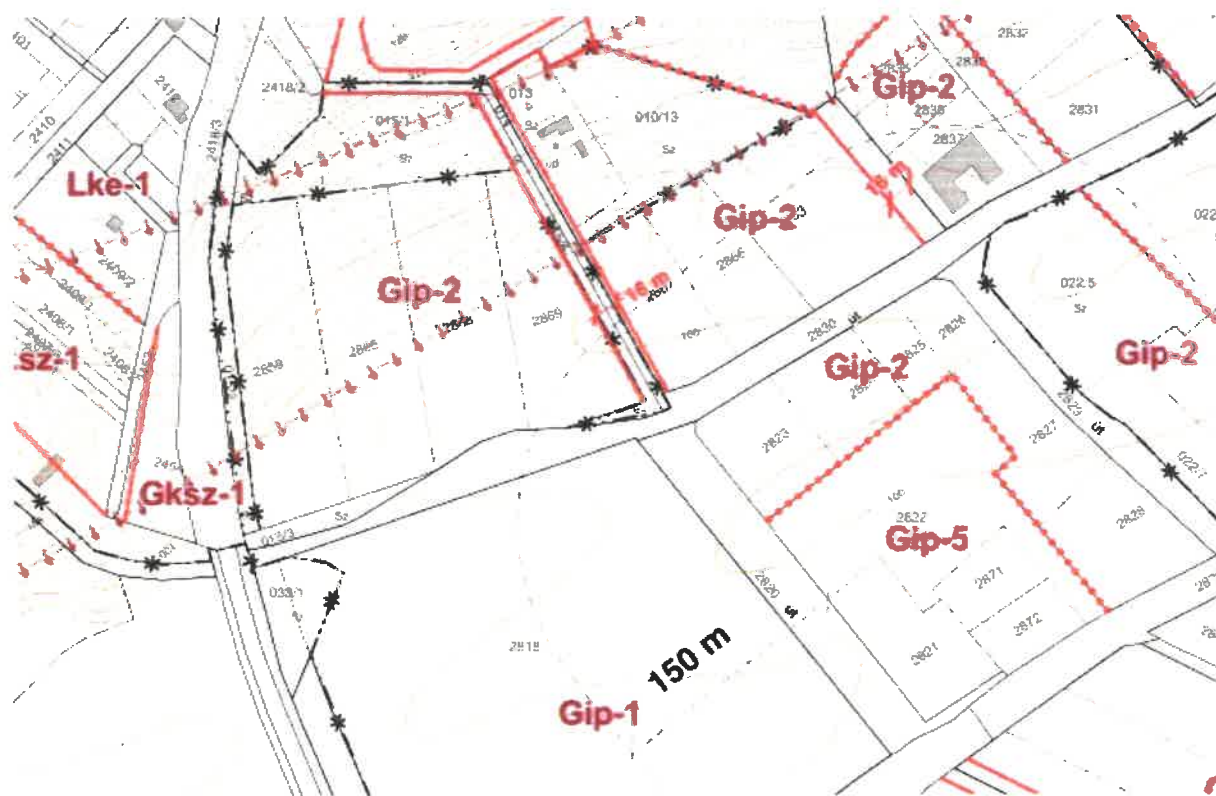
###### 2.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a település D-K-i részén helyezkedik el.

###### 2.2.2. A telek:

Az ingatlan 7316 m<sup>2</sup> szabálytalan alakú, bekerítettlen, építési telek sík és enyhén lejtős terület. Az utca déli oldalán fekszik a telek. Az ingatlan Ercsi Város 17/2003.(IX.24.) számú Kt. Határozata alapján Helyi építési szabályzatában GIP-2 (ipari gazdasági építési terület) övezeti besorolással bír. Az övezet jellemzői a 50%-os maximális beépíthetőség, a maximum 7,5 m-es homlokzatmagasság és 40 %-os zöldfelületi mutató. A terület építési szabályzatának módosítása jelenleg folyamatban van ahol jóval kedvezőbb beépítési szabályozás van betervezve. A tervezett beépítési paraméterek: 50%-os maximális beépíthetőség, a maximum 15 m-es homlokzatmagasság és 25 %-os zöldfelületi mutató.

**A szabályozási terv jelenleg az alábbi ábra szerinti:**



#### **Ipari park térségi elhelyezkedése:**

Ipari park egyéb belterület, amely része Ercsi város területének, amelynek központjától számítva nagyjából 2 kilométer távolságra található. Postai irányítószáma 2451 és a vezetékes telefon körzetszáma 25, KSH statisztikai azonosítója pedig 23603.

Ercsi város amely Fejér megyében található, területileg a Martonvásári járás és az Ercsi kistérség részeként besorolva. Idegenforgalmi aspektusból a Közép-Dunántúl turisztikai régióhoz, valamint a Dunántúl turisztikai és idegenforgalmi marketing régióhoz kapcsolódik. Statisztikai szempontból a NUTS 1 alapján a Dunántúl statisztikai nagyrégióhoz és NUTS 2 alapján pedig a Közép-Dunántúl statisztikai régióhoz tartozik.

Önálló polgármesteri hivatalt fenntartó önkormányzat. Földhivatali ügyek intézéséhez a Székesfehérvári Járási Hivatal Földhivatali Osztály vehető igénybe.

A város területe hozzávetőleg 6531 hektár, amelynek lakónépessége megközelítőleg 7981 fő, a területén pedig körülbelül 3169 darab lakás található.

Postai irányítószámai 2451, 2453 és a vezetékes telefon körzetszáma 25, KSH statisztikai azonosítója pedig 23603. GPS koordinátái DMS formátumban 47° 14' 97" északi szélesség és 18° 53' 72" keleti hosszúság, DMM formátumban 47° 15.616667' északi szélesség és 18°

54.2' keleti hosszúság, valamint DD formátumban 47.260278° északi szélesség és 18.903333° keleti hosszúság.

### 2.2.3. Infrastruktúra:

Az ingatlan előtt elhelyezkedik és beköthető minden közmű.

### 2.2.4. Környezeti szempontok:

Budapest vonzáskörzetében, Budapesttől kb. 40 km-re M6-os autópályáról könnyen megközelíthető, ipari parkban elhelyezkedő, ipari besorolású telek eladó. Dunához közel, a Duna parttól 600 méterre, százhalombattai olajfinomítótól 5 km-re található. Közmű lehetőség biztosított.

## 3. rész: Terhek:

**A tulajdoni helyzet/forg. képesség értékelése: forgalomképes ingatlan**  
**Terhekre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.**

### Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos **értéknövelő** tényező:

- ipari építési besorolás
- M6 autópálya és a főváros közelsége
- beépült ipari környezet

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos **értékcsökkentő** tényező:

- bekötött közművek hiánya
- betervezett út kialakítása a Helyi Építési Szabályzat szerint
- szabálytalan telekkialakítás

**Az ingatlan piaci értékét 21,216,000- Ft (azaz huszonegymillió-kétszázötvenhatezer forint) határozom meg.**

## 4. Összefoglaló értékelés:

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszer közül a piaci összehasonlító értékeléshez megfelelő mennyiségben és minőségben volt lehetőség konkrét adatok

beszerzésére, ebből négy adásvételi, egy kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltatnak a forgalmi érték meghatározásához.

Mindezek eredményeként az 2869. helyrajzi számú 2451 Ercsi, Ipari Parkban található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának: becsült forgalmi értéke kerekítve:


**21,216,000. Ft**

**azaz huszonegymillió-kétszáztizethatezer Ft. összegben határozom meg, mely bruttó összeg.**

***Érvényességi idő 90 nap.***

***A jelentés csak a felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek.***

Ercsi, 2020.06.10.

  
**Nagy Gábor**  
nyilvántartási szám: 07-0193-D5  
**ingatlan értékbecslő**

- Mellékletek:
- tulajdoni lap
- térkép másolat
- foto
- hirdetések

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levélezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/79087/2020

2020.08.07

Szektor : 53

ERCSI

Belterület 2869 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alorshály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	7316	0.00

2. bejegyző határozat: 34183/2004.02.27  
Pedagógus föld.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34183/2004.02.27

eredeti határozat: 43144/4/2003.07.15

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 36060/1992.03.20

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzsszám: 15727141

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34183/2004.02.27  
eredeti határozat: 43144/4/2003.07.15Önálló szöveges bejegyzés az ercsi külterületi 015 hrsz-u ingatlan megosztva: 015/1-15/8  
hrsz-u ingatlanokra.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34183/2004.02.27

Önálló szöveges bejegyzés a 015/8 hrsz-u ingatlan belterületbe csatolása megtörtént.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről  
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunaújvárosi Járási  
Földhivaltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE