

Ercsi Város Önkormányzata
2451 Ercsi Fő u. 20.

ERCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2022. 04. 04.		
Szám:	Melléklet:	
E/3382/2022db	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
	4064	

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt képviselő testület

Vételi ajánlatot szeretnék tenni építési telek céljára az Ercsi, Vízvár u. 19. (Hrsz. 275.) alatti telekre.

Kérem tájékoztatással adási szándékáról!

Az ingatlan megvásárlását niclőlt a szeretném benyújtani!

Tisztelettel,

Gabellós Tamás

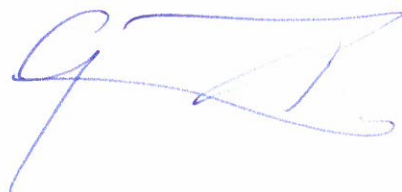
Elérhetősegek:

Posta cím: 2030 Ercsi, Burpanti u. 23.

e-mail: gabellotami@gmail.com

telefon: 06-20/579-7032

Ercsi, 2022. ápr. 04.



Akpettem:

Ercsi 2022.04.04.

Kérem a "Gazdasági" képviselő-testületi ülésre részvételre
elérhetősegek

Ercsi 2022.04.04.

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



Készült: Ercsi, Vízvári utca 19. szám 275. helyrajzi szám alatti ingatlanról

Ercsi, 2021.03.06.

Nagy Gábor
ingatlan értékbecslő

Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya: 2451 Ercsi, Vízvári utca 19. alatt található 275. hrsz ingatlan
Tulajdonos: Ercsi Város Önkormányzata (2451 Ercsi, Fő utca 20)

Megbízó: tulajdonos

Megbízás tárgya: Ingatlan forgalmi értékének meghatározás. A meghatározásához három piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszerek közül a **piaci összehasonlító** értékeléshez megfelelő mennyiségben és minőségben volt lehetőség konkrét adatok beszerzésére, ebből 1 adásvételi, 4 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 (OKJ 52 3439 02)

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

Helyszíni szemlék időpontjai: 2022.03.06.

Értékelés időpontja: 2022.03.06.

A vonatkozó okmányok, dokumentumok, piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy az Ercsi, Vízvári utca 19. helyrajzi számú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

7.500.000.-Ft

Azaz hétmillió-ötszázezer 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, 2022.03.06.

Nagy Gábor
értékbecslő

Az értékbecslésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

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

A helyszíni szemlén jelen volt a tulajdonos képviselője.

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük,
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából,
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét

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 vagyoneérték meghatározásánál piaci összehasonlító módszert alkalmaztam:

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 becserék.

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, Vízvári utca 19. (településközpont)

Helyrajzi száma: 275.

Terület: 693 m²

Beépítettség: az ingatlan beépítetlen

Művelési ága: lakóház, udvar (az ingatlannyilvántartásból törölni kell az épületet)

A telek Tulajdonosa: 1/1 Ercsi Város Önkormányzat

2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:

2.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a település K-i részén helyezkedik el.

2.2.2. A telek:

Az ingatlan 693 m² szabálytalan, téglalap alakú, részben bekerített, karbantartása szükséges. Az ingatlan Ercsi Város 17/2003.(IX.24.) számú Kt. határozata alapján Helyi építési szabályzatában Lke-2 **(Ercsi meglévő, jellemzően szabálytalan beépítésű kertvárosias lakóterületei, „Tótlík”)** övezeti besorolással bír. Az övezet jellemzői a 30%-os maximális beépíthetőség, a maximum építésmagasság a kialakult állapotot figyelembe véve és a minimum 50 %-os zöldfelületi mutató.

2.2.3. Infrastruktúra:

Az ingatlanon nem található közmű.

2.2.4. Környezeti szempontok:

Az ingatlan környezetében elsősorban beépített területek találhatók. A településen kisebb és nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatók melyek könnyen elérhetők. A településrészen az ingatlanforgalom passzívnak mondható, mert nincs a közelben eladó telekingatlan. A közeljövőben is lehet kisebb mértékű árnövekedés a területen. Az ingatlan, közlekedési szempontból is kiváló buszmegállótól 300 m-re található.

A város központjától, iskolától 300 m-re, óvodától kb 700 m-re, 300 m-re bevásárlási lehetőségtől.

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:

- településközpont gyors elérése
- kiváló elhelyezkedése
- településközpontban ritka beépítetlen telekingatlan értékesítése

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos **értécsökkentő** tényező:

- a területre jellemző feltáratlan pincék helyzete
- az ingatlanra bejegyzett lakóépület törlése

Az ingatlan piaci értékét 7.500.000.- Ft (azaz hétmillió-ötszázezer 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 egy adásvételi, négy kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltattak a forgalmi érték meghatározásához.

Mindezek eredményeként a 275. helyrajzi számú 2451 Ercsi, Vízvári utca 19. szám ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának: becsült forgalmi értéke kerekítve:

7.500.000. Ft

azaz hétmillió-ötszázezer forint összegben határozom meg, mely bruttó összeget tartalmaz.

Érvényességi idő 90 nap.

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

Ercsi, 2022.03.06.

Nagy Gábor
ingatlan értékbecslő
OKJ 52 3439 02
nyilvántartási szám: 07-0193-D5

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat
- közmű térkép

közmű térkép:

