

Értékbecslés

Kerepesi Polgármesteri Hivatal	
IKTATVA 2022 JÚL 12.	
735-9	SZÁM ELŐADÓ Sz-ve

IKTATÓBA ÉRKEZETT
2022 JÚL 12.

829e



Kerepes, 469/4 hrsz-ú ingatlanról

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2022. július

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

Melléletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Hiteles térképmásolat

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Kerepes belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	469/4
Az ingatlan tulajdonosai	A csatolt tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2022. július 5.
A megállapított jog	nincs
Az ingatlan nagysága a tulajdoni lap szerint	908 m²
Az értékelendő terület nagysága	292 m²
Az értékelt vagyonelemek	
Telekingatlan forgalmi bruttó értéke fajlagos m² árban	20.500 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke összesen	5.986.000 Ft
Az ingatlan becsült, kerekített bruttó forgalmi értéke	6.000.000 Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Megbízást kaptam Kerepes Város Önkormányzat Polgármesterétől a 2144 Kerepes, 469/4 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan értékbecslésének elkészítésére, gazdasági döntés előkészítése céljából.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2022. július 5.

2. Nyilvántartási adatok

A 469/4 hrsz - ú ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllő 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A kerepesi 469/4 hrsz - ú belterületi ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel van bejegyezve, a 2022. 04. 12 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, amit a megrendelőtől kaptam.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 469/4 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: „kivett beépítetlen terület”

Területe: összesen 908 m²

Az értékelendő terület nagyság: 292 m²

Tulajdonosok:

A csatolt tulajdoni lap alapján, osztatlan közös tulajdon az alábbiak szerint:

- Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.
292/908 tulajdoni hányaddal
- Magyar Állam tulajdonosi joggyakorló MNV Zrt. 5/908 tulajdoni hányaddal
- Cserni Istvánné 72/908 tulajdoni hányaddal
- Rapavi István 72/908 tulajdoni hányaddal
- Rapavi János 72/908 tulajdoni hányaddal
- Pásztor György 2146 Mogyoród, Veresegyházi út 30/b. 395/908 tulajdoni hányaddal

Terhelés: nincs

3. Az ingatlan - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése.

Az értékelendő ingatlan Kerepes Város közigazgatási területén belül, a település ÉK-i részén helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható, a Szabadság útról a Madarász úton át majd balra kanyarodva, földes úton érjük el az ingatlant, vagy a Mező utcából lekanyarodva a Szerűskerti ingatlanokhoz vezető úton át érjük el a telket. A harmadik útvonal, az Alföldi útról lekanyarodunk a Szerűskerti ingatlanok irányába, és É-i irányba haladva érjük el az értékelendő telket.



Utcatérkép

Az ingatlan nyilvántartás szerint a „kivett beépítetlen terület” a valóságban is beépítetlen telekként funkcionál, ami jelen állapotában, nem beépíthető, mivel beazonosíthatatlan tulajdonosai vannak. Ezen tulajdonosok még bonyolultabbá teszik az osztatlan közös tulajdonú ingatlant, amelynek tisztázása és örököseinek a felkutatása nagyon hosszú időt vesz igénybe. A tulajdonviszonyok rendezésére és jogi tisztázása hosszú és időigényes eljárásokat követel.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

A felértékelendő ingatlan felszíne közel sík, enyhén emelkedik az Alföldi utca irányába. A közműhálózatok vezetékrendszere részben ki van építve, nem művelt, nincs bekerítve. Ismét gazos, újra sarjadó akácok látható, telken belüli közművekkel nem rendelkezik.

A víz- és szennyvízhálózat kiépítése az utcában megtörtént, a villanyhálózat kiépítése folyamatban van. Gázhálózat még nincs tervben sem.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV megálló 1,5 km-en belül találhatóak.

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 23/2014.(XI.18.) önkormányzati rendelete Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) térképszelvénye tartalmazza az önkormányzat által kialakított kellő szélességű utakat, melyek jelölése piros vonallal ábrázolt.



Szabályozási Terv kivonat

Kerepes Város jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terven látható, hogy az érintett telek Lke-1 építési övezetben található, a telektömb mindkét oldalán viszont Lke-1 övezetbe sorolt telkek találhatóak.

A HÉSZ övezeti előírásai szerint a telek – amennyiben rendeződnek a tulajdonviszonyok – beépíthetővé válik, a táblázat 4. sorában feltüntetett műszaki paraméterek szerint.

45. §³⁸
Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1)³⁹ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		Építési övezet jele	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-
5	Lke-1t	550	14/-	O	30	(3,0) 6,0	50	-
6	Lke-1sz	700		SZ	30	(3,0) 6,0	50	-
7	Lke-2	400		Z	30	(3,0) 6,0	50	-
8	Lke-3	700	16/30	SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
9	Lke-3*	700		SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
10	Lke-4	700		SZ	30	(3,0) 5,5	50	0,6
11	Lke-5	700		O	20	(3,0) 5,5	50	-
12	Lke-6	700	14/0	O	30	(3,0) 6,0	50	-

(4) Az Lke-1 jelű építési övezetben jelölt "egyedi előírás 2." szabályozási elemmel érintett telkek megközelítésére a V-2 övezettel érintett telek legfeljebb 2,5 szélességben lefedhető, a lefedés nem gátolhatja a vízelvezető rendeltetésszerű használatát.

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

A 469/4 hrsz-ú ingatlan piaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában, elhelyezkedésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

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 2022 évben Kerepesen található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, ingatlannet.hu, ingatlanbazar.hu.).

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

Értéknövelő tényező: a telek belterületi mivolta, részleges közmű rendelkezésre állása

Értékcsökkentő tényező: a bonyolult osztatlan közös tulajdonviszonyok, a telek elhanyagolt állapota, a telek jelenlegi beépíthetetlen állapota

Összehasonlító adatok: Kerepes eladó ingatlanai

940 m² nagyságú belterületi ingatlan 29 M Ft.

1.272 m² belterületi ingatlan 30 M Ft.

754 m² nagyságú belterület 15 M Ft

1.013 m² nagyságú telek 21,5 M Ft

990 m² belterületi telek 20,5 M 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 korrekciós tényezőt alkalmaztam, az értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, ezáltal a fajlagos bruttó m² ár értéke 23.340 Ft/m² árról – 12 % - al csökkentésre kerül. Azért van ekkora korrekcióra szükség, mivel az összehasonlításban szereplő telkek, építésre váró telkek, rendezett tulajdoni viszonyokkal, némelyik aszfaltos út mentén, nem pedig rendezetlen tulajdoni viszonyokkal, földes út mentén, elhanyagolt telekállapottal, és bonyolult tulajdonosi struktúrával, aminek köszönhetően a telek jelen állapotában nem beépíthető, A leírtak eredményeként a fajlagos m² ár 20.500 Ft. A felderíthetetlen, adatszűkező tulajdonosok és a Magyar Állam tulajdonosi gyakorlója az MNV Zrt., hosszú időt fog felemészteni a tulajdoni viszonyok rendezéséig, ami annyit jelent, hogy ez a terület mindaddig, csak úgy van, lehet gondozni, ápolni, rendbe tartani!

Az ingatlan fajlagos bruttó m² ára 20.500 Ft/m².

Település neve	Hrsz (tervezet)	Terület (m ²)	Fajlagos bruttó érték (Ft/m ²)	Az ingatlan bruttó forgalmi értéke
Kerepes	469/4	292 m ²	20.500	5.986.000 Ft

**A kerepesi 469/4 hrsz-ú belterületi 292 m² nagyságú terület
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke 6.000.000 Ft,
azaz Hatmillió forint**

Jelen értékbecslés készítés esetében menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

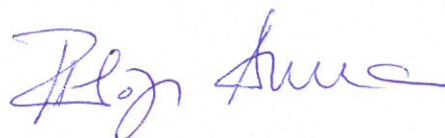
Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 9 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2022. július 6.



F ü l ö p A n n a

Ingatlan értékbecslő

Váll.ig.szám: ES - 245173

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40728/2022

2022.04.19

KEREPES

Szektor : 52

Belterület 469/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzetes adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	908	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 292/908

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11

jogcím: 1990. évi LKV. tv. tulajdoni hányad: 1/1 37770/1995.03.31

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 42367/4/2012.03.01

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 61462/2/2016.10.21

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 53900/2003.08.11

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2144 KEREPES Vörösmarty utca 2.

törzsszám: 15736118

4. tulajdoni hányad: 5/908

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 56700/2018.10.04

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A rábízott állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.

6. tulajdoni hányad: 72/908

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 4164/1950.03.10

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Cserni Istvánné

sz.név: Rapavi Mária

cím : -

7. tulajdoni hányad: 72/908

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 4164/1950.03.10

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Rapavi István

cím : -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40728/2022

2022.04.19

KEREPES

Szektor : 54

Belterület 469/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 72/908
bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 4164/1950.03.10
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Rapavi János
cím : -

11. tulajdoni hányad: 216/908
bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 40448/2/2015.05.11
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 50329/2015.09.09
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 40797/2/2015.05.14
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 37638/2/2016.03.02
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 55703/2015.11.16
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 43231/2015.06.19
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 33647/2/2016.02.03
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 61462/2/2016.10.21
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Pásztor György
sz.név: Pásztor György
szül. : ██████████
a.név : ██████████
cím : ██████████

12. tulajdoni hányad: 131/908
bejegyző határozat, érkezési idő: 247960/2020.12.11
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Pásztor György
sz.név: Pásztor György
szül. : ██████████
a.név : ██████████
cím : ██████████

13. tulajdoni hányad: 48/908
bejegyző határozat, érkezési idő: 225316/2022.02.14
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Pásztor György
sz.név: Pásztor György
szül. : ██████████
a.név : ██████████
cím : ██████████

III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40728/2022

2022.04.19

KEREPES

Belterület 469/4 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, kialakult a 468/10, 468/12, 468/28, 469, 470, 475 és 476 hrsz-ok megosztásával.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

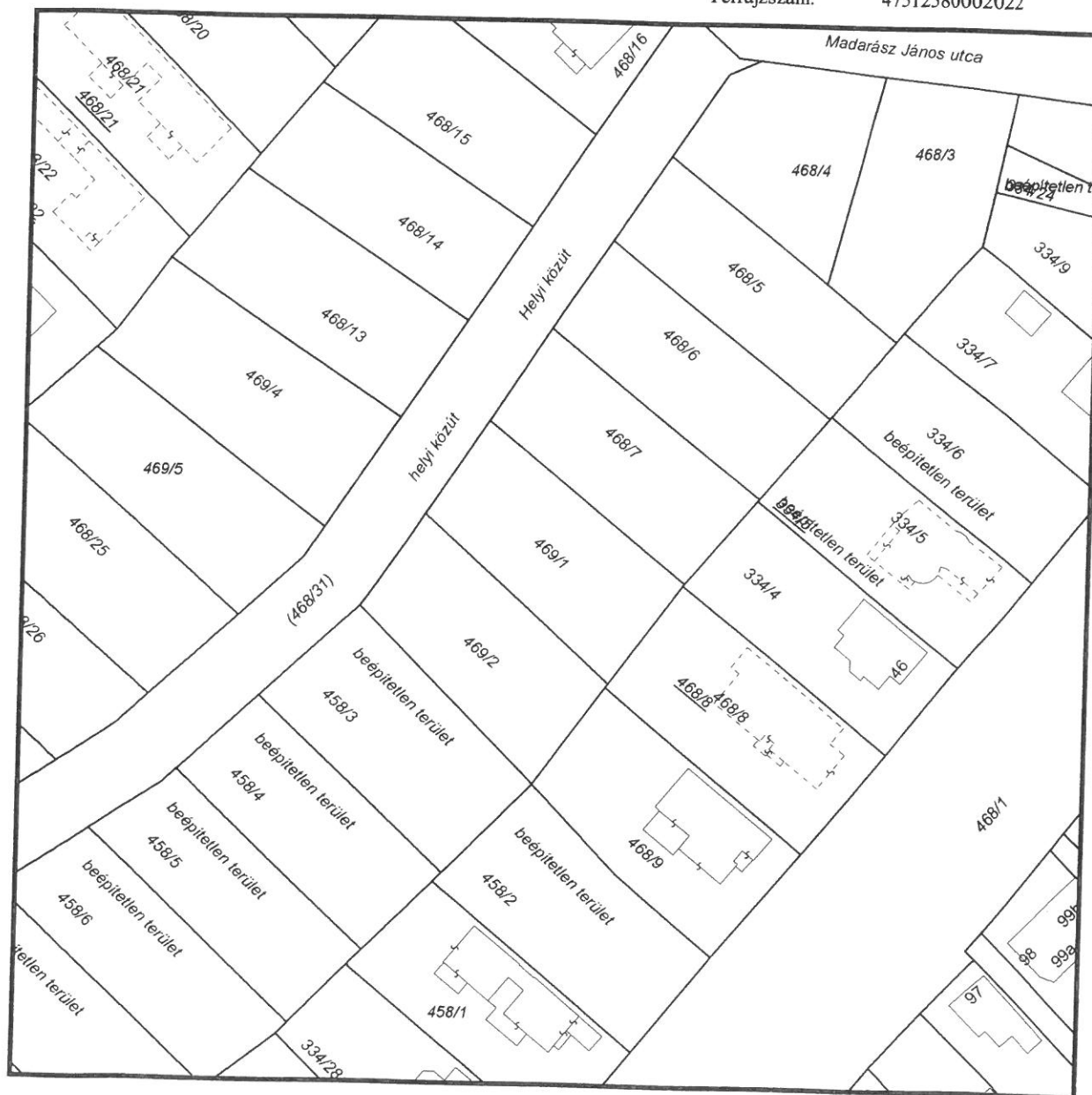
2022.04.12 14:17:27

Helyrajzi szám: KEREPES belterület 469/1

Megrendelés szám: 7/2183/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 47512580002022



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