

Harai és Társai Bt. Ingatlaniroda
2151 Fót, Móricz Zs. u.3.

harai



ingatlan

Ingatlan értékbecslés
Szakvélemény

a 2151 Fót, „Barackosban” lévő ingatlanokról.

Hrsz: **5513/12, 5513/11, 5513/10, 5553/23, 5551.**

Készült: 2013.január 29-én
2 eredeti példány a Megbízónak
1 példány irattár

1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője

**Tárgy: Fót, „Barackosban” lévő 4 db. beépítetlen megnevezésű,
valamint egy legelő megnevezésű,
ingatlan forgalmi értékbecslése.**

Értékelési bizonyítvány

A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlanok forgalmi értéke 2013.január 29-i állapotnak megfelelően:

5553/10 hrsz 804 m² x 5.100.-	= 4.100.400.-Ft
5553/11 hrsz 804 m² x 5.100.-	= 4.100.400.-Ft
5553/12 hrsz 800 m² x 5.100.-	= 4.080.000.-Ft
5553/23 hrsz 1035 m² x 4.500.-	= 4.657.500.-Ft
5551 hrsz 3012 m² x 250.-	= 753.000.-Ft

Kelt: Fóton, 2013.január 29-én

Értékelte:

HARAI ÉS TÁRSAI
Kereskedelmi és Szolg. Bt.
2151 Fót, Móricz Zs. u. 3.
Ingatlanközvetítés-értékbéslés
Adószám: 24535692-2-13

Harai Tamás
Ingatlan értékbéslő
Harai Ingatlaniroda

2. Előzmények

Megbízó Fót Város Önkormányzata 2013. január 25-én megbízást adott a Harai Ingatlaniroda (2151 Fót, Móricz Zs. u. 3.) részére, hogy a Fót, „Barackosban „ lévő 5553/12, 5553/11, 5553/10, 5553/23, 5551 hrsz alatti ingatlanok 2013 januári piaci-forgalmi értékét – szakvéleménnyel alátámasztva - határozza meg.

Helyszíni szemle

Az ingatlanokat megtekintettük, beazonosítottuk, továbbá megbízó részünkre átadta a terület út és közművesítésének terveit, valamint az öt darab tulajdoni lapot.

A szakértő feladata

A látottak és a rendelkezésünkre átadott dokumentumok alapján az ingatlanok értékének meghatározása és a szakvélemény elkészítése, a 2013januári állapotnak megfelelően.

Az értékelés módszere

A szakvélemény készítésénél alkalmazott vagyoneértékelési forma a forgalmi (piaci) értékmeghatározás, módja egyszerű műszaki szemrevételezés és a hasonló jellegű, fekvésű ingatlanok forgalmi adataival való összehasonlítás.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltam és elemeztem:

- Az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési eszközök elérhetőségét, a közműellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan paramétereit és ezek alapján állapítottam meg az értéknövelő és csökkentő tényezőket.

A forgalmi értéket az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával állapítottam meg.

3. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám: 5553/12

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Telekméret: 800 m²

Tulajdonosa: Németh Csaba 2151 Fót, Szántófield u.5.

191 m² területre az Elmű vezetékjoga van bejegyezve, valamint

88 m² területre a DMRV vízvezetéki joga van bejegyezve

Helyrajzi szám: 5553/11

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Telekméret: 804 m²

Tulajdonosa: Lassú Sándorné 2151 Fót, Deák u.1.

136 m² területre az Elmű vezetékjoga van bejegyezve.

Helyrajzi szám: 5553/10

Megnevezése:kivett beépítetlen terület

Telekméret: 804 m²

Tulajdonosa:Németh Zoltán 2151 Fót, Honvéd u. 25.

186 m² területre az Elmű vezetékjoga van bejegyezve.

Helyrajzi szám: 5553/23

Megnevezése:kivett beépítetlen terület

Telekméret: 1035 m²

Tulajdonosa:Fót Város Önkormányzata

Tehermentes

Helyrajzi szám: 5551

Megnevezése: legelő

Telekméret:3012 m²

Tulajdonosa: Tóth Marianna 2151 Fót, Vörösmarty u.20.

49 m² területre az Elmű vezetékjoga van bejegyezve

Az egész ingatlanra az FGSZ Földgázszállító ZRT bányaszolgalmi joga van bejegyezve.

4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

Az értékelt ingatlanok Pest megyében, Fóton a főváros tözsomszédtségában fekvő kisvárosban, forgalmas főútról nyíló mellékutcákban helyezkednek el, buszmegállótól kb. 300-400 méterre. Fót mintegy 18000 lakosú, Budapest vonzáskörzetéhez tartozó város Pest megyében a Pesti-síkságon található, a Gödöllői-dombság peremén. Fót igen gazdag történelmi múlttal rendelkezik, számos műemléke és műemlék jellegű épülete, tava, a Somlyó hegy stb. teszi a turisták számára is vonzóvá. Fótot bevásárlóközpontok, gyorsforgalmi közutak övezik, nagyon jó a közlekedése. A lakosság növekvő számával is mérhető a városiasodás folyamata.

A város az M3-as autópálya és Budapest felől autóbusszal, személyautóval, a 2-es, 2/A-s főutak felől, továbbá Csomád, Dunakeszi és Mogyoród irányából is könnyen elérhető.

A telkek leírása

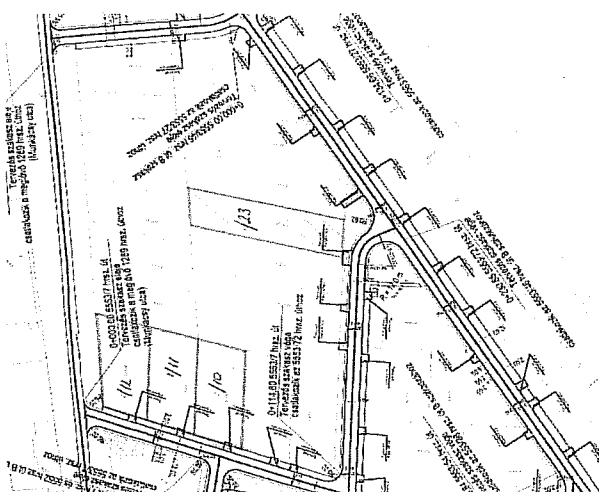
Az ingatlanok közül négy darab belterületi, jelenleg még közmű nélküli építési telek, melyek kialakítása,méretének meghatározása Fót Város Önkormányzatának ide vonatkozó rendelete alapján történt.

A telek közül három telek területe jelentősen csökkenni fog az útkorrekció után. A visszamaradó telkek nagysága nem fogja elérni az itt kialakítható min. 800 m²-t. Ezen három telek a következő: 5553/10, /11, /12 hrsz.

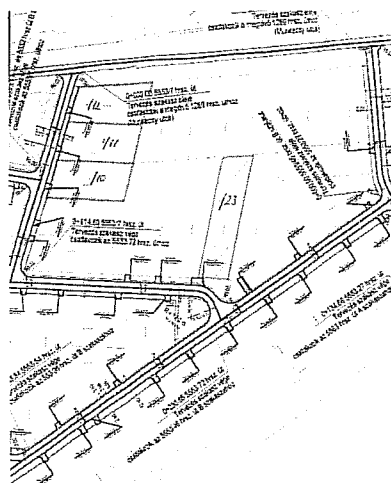
Útkorrekció után a teleknagyságok az alábbiak szerint alakulnak:

5553/10 hrsz	804 m ²	helyett	784 m ²
5553/11 hrsz	804 m ²	helyett	679 m ²
5553/12 hrsz	800 m ²	helyett	595 m ²

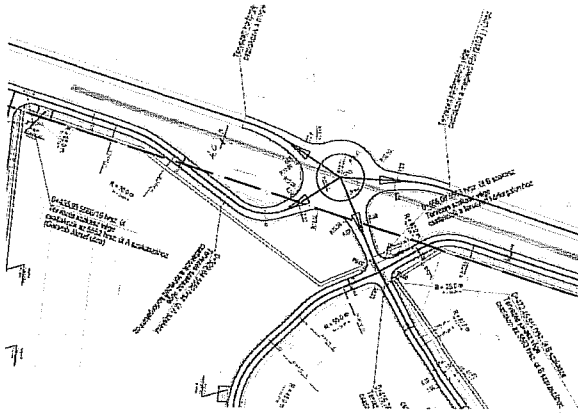
Mindhárom egymás melletti telek sík felületű, közmű nélküli, széles, - akár ikerház építésére is alkalmas-, 20 méter utcafronttal rendelkező, jó fekvésű ingatlan, a Munkácsy utcáról könnyen megközelíthetően.



A negyedik 5553/23 hrsz kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan területe 1053 m², szélessége 16 méter, hosszúkas telek – ikerház építésére alkalmatlan - közmű nélküli.



Az ötödik ingatlan, melyet értékeltünk az **5551 hrsz** alatti **3012 m²** kiterjedésű **legelő** művelési ágú, mely a valóságban egy **négy méter széles, 750 méter hosszú keskeny csík** földrészlet, mely hosszan helyezkedik el a Budapest felé menő főúttal párhuzamosan.



5. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan forgalmi értékének kialakításánál figyelemmel voltam azok fekvésére, megközelíthetőségére, a telkek térmértékére, méreteire, valamint a közműállapotokra.

6. Értékmeghatározás

A 2011-2012. évi aktuális saját irodai tapasztalatok és társirodai összehasonlító adatok, napilapok hirdetései és illetékhivatali árak összegzéseként kimutatható, hogy az értékelés területén a hasonló jellegű, adottságú, méretű ingatlanok eladási árai nagy átlagban **4370.-Ft/m²- 6900.-Ft/m²** körül mozogtak.

Legelőre vonatkozóan nyilvántartásunk és társirodai adatok alapján megállapítható, hogy az árak 200-300 Ft/m² között realizálódtak.

Összehasonlító adatok:

5553/55 hrsz 920 m² elkelt 2012 júliusban 4.500.000.-Ft **4.891.-Ft/m²**

5553/31 hrsz 916 m² vételi ajánlat volt 4.000.000.-Ft **4.367.-Ft/m²**

5553/29 hrsz 920 m² Bank szerzett tulajdont 6.400.000.-Ft tartozás miatt: **6.956.-Ft/m²**

Fentiekre tekintettel az árakat az alábbiak szerint határoztuk meg:

5553/10 hrsz 804 m² x 5.100.- = 4.100.400.-Ft

5553/11 hrsz 804 m² x 5.100.- = 4.100.400.-Ft

5553/12 hrsz 800 m² x 5.100.- = 4.080.000.-Ft

5553/23 hrsz 1035 m² x 4.500.- = 4.657.500.-Ft

5551 hrsz 3012 m² x 250.- = 753.000.-Ft

Fót, 2013.január 29.

Értékelte:

HARAI ÉS TÁRSAI
Kereskedelmi és Szolg. Bt.
2151 Fót, Móricz Zs. u. 3.
Ingatlanközvetítés-értékbecslés
Adószám: 24535692-2-13