

Értékelést kérő: Szentmártonkáta Nagyközségi Önkormányzat
Székhelye: 2254 Szentmártonkáta, Rákóczi u.52/c
Jegyző: dr. Illés Zsuzsanna Jegyző

SZAKVÉLEMÉNY

a
SZENTMÁRTONKÁTA BELTERÜLET KIVETT BEÉPÍTETLEN
TERÜLET,

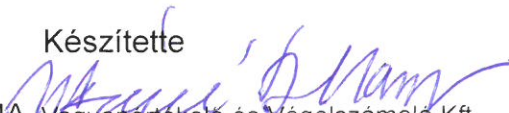
helyrajzi szám :1319/16

Készült: 4 eredeti példányban
Kapják: 1-3 eredeti példány : Szentmártonkáta Nagyközségi
Önkormányzat
4 Irratár

2017.03.08,



Készítette


ISMA Vagyoneertekelo és Vegelszamolo Kft
(Istvánné Druhalócki Margit)
Kft-ugyvezeto,

SZENTMÁRTONKÁTA BELTERÜLET

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET,

helyrajzi szám :1319/16

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

(2017.02.27-i nem hiteles tulajdoni lap-szemle,másolat
Megrendelés szám:30 005/846892015

(A tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra másra nem használható)

| Megnevezése Minőségi osztály | Tulajdonos: | Terület nagysága | Helyszíni szemle időpontja |
|------------------------------------|---|---------------------|--|
| KIVETT Beépítetlen terület | 1/1 tulajdoni hányad Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata | 719 m ² | 2017.03.04 végezték: István János épület és ingatlan szakértő |
| helyrajzi szám :1319/16 | | | Istvánné Druhalócki Margit ingatlan becslő |

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

A mai nappal elvégeztük SZENTMÁRTONKÁTA Nagyközségi
Önkormányzat Jegyzője megrendelése alapján

SZENTMÁRTONKÁTA BELTERÜLET

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET,

helyrajzi szám :1319/16

mindösszesen 719 m² kivett,beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
értékbecslését

A vonatkozó okmányok , a piaci viszonyok tanulmányozása után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a mellékelt értékbecslési dokumentációban szereplő megfontolásoknak megfelelően legfeljebb

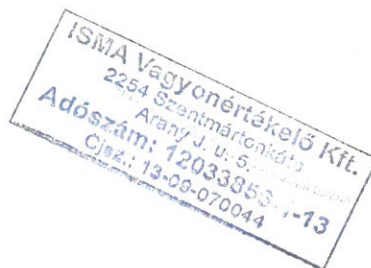
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

| Szentmárton káta,; | művelési ág | terület ha.m2 | Forgalmi érték ÁFA -nélkül Ft.-ban |
|--------------------|-----------------------------|------------------|--|
| 1319/16 hrsz, | Kivett, beépítetlen terület | 719 | 2.100.000 Ft |

Összesen: 2.100.000 Ft.

**–azaz:kettőmillió-egyszáz ezer r Ft-értéket képvisel
(ÁFA- nélkül)**

2017.03.08



Készítette

ISMA Vagyoneertekelo és Vegelszamoló Kft
(Istvánné Druhalócki Margit
Kft-ügyvezető,

4

Előzményi adatok

A SZENTMÁRTONKÁTA Nagyközség Önkormányzata (dr. ILLÉS ZSUZSANNA Jegyző) megbízást adott a fentebb nevesített kivett, beépítetlen terület piaci forgalmi érték meghatározására.

Az eljárást annak érdekében kérte, hogy az ingatlant az Önkormányzat értékesíteni kívánja.

A helyszíni szemle időpontja: 2017.03.04
A helyszíni szemlét végezték:
István János Építmény és ingatlan szakértő
Istvánné Druhalócki Margit –Ingatlan becselő

Szakértői módszerek:

az ingatlan nyilvántartásba vétele, az iratok áttanulmányozása az ingatlan felmérése feltárások nélkül szemrevételezéssel, fényképek készítése, a szakvélemény megszerkesztése és végül a szakvélemény elküldése (átadása)

Érték: azon jövőbeni hasznok jelenértéke amelyek egy dolog birtoklásából származhatnak. A javaknak, termékeknek, szolgáltatásoknak pénzben kifejezett értéke. A valódi érték a vagyontárgy hasznosságától függ.

Értéke annak a dolognak van,

- amely iránt van igénymentesnek
- mely hasznosság
- melyből a kínálat korlátozott
- mely átruházható

A megbízó rendelkezésemre bocsátotta a kivett beépítetlen területű ingatlan

- tulajdoni lapját,
- térképszelvényt,
- HÉSZ- övezeti besorolásra vonatkozó térkép, és előírások

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA:

(Nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat 2015.04.01)

| | |
|--|--|
| Az ingatlan címe: | 2254 Szentmártonkáta, belterület |
| Helyrajzi száma: | Szentmártonkáta , 1319/16 Kivett beépítetlen terület |
| Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk): | Szentmártonkáta Nagyközségi Önkormányzat tul arány:1/1 |
| Az esetleges széljegyzetek tartalma: | nincs |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek: | tehermentes |
| Bérlő (k): | Nincs rá adat |
| Bérlő (k) minősége | |
| Bérelti szerződés időtartama, lejáratá: | Nincs rá adat- |
| A telek területe: | 719 m2 |
| A telek alakja, formája: | szabályos |
| A telek határai, kerítettsége: | Nincs bekerítve |
| Elhelyezkedése, fekvése, tájolása: | |
| Domborzati és lejtésviszonyok: | Sík terepű |
| beépítettsége, nyitottsága: | |
| Az ingatlanon jelenleg található: | Nimcs rajta felépítmény |
| A környező ingatlanok jellemző hasznosítási forma | |
| Lakott településen belüli elhelyezkedése: | Szentmártonkáta Belterületén helyezkedik el / |
| Megközelíthetősége: | Föld úton |
| Közlekedési eszközök: | gépjárművel ,lovaskocsival, gyalog |
| Közművesítettség: | Víz,villany közmű az utcában, |
| Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.) | |
| A telefonvonalak száma | --xxxx |
| A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint: | Kivett , beépítetlen terület |
| Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint: | Építési telek |
| Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: | Övezeti besorolás:- HÉSZ előírás csatolva |
| Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján) | Környezetében több önkormányzati tulajdonú építési telek található, következő utcában családi házak vannak |

Megjegyzés: az értékelt földingatlanokra vonatkozó HÉSZ- gazdasági övezetre vonatkozó szabályozás kivonatát jelen értékbecsléshez csatoltjuk.

A kivett beépítetlen terület ÉRTÉKÉNEK meghatározását az összehasonlító módszer alkalmazásával végeztük.

A piaci összehasonlító megközelítés:

A módszer lényege az, hogy a közelmúltban eladott. Illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal

Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint például az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői.

Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az értékelt ingatlan jellemzése:

| Szentmártonkát a, HRSZ 1319/16 | művelési ág | minőségi osztály | terület ha.m2 | kataszteri jövedelem (AK) |
|---|-----------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| | Kivett, beépítetlen terület | 0 | 719 | 0 |

Kivett beépítetlen terület összesen:

719 m2

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

| | | |
|------------------------------|----------------------------------|----------|
| Összehasonlító piaci adatok: | ajánlati- kinálati ár | X |
| | értékesítési ár | |

| Szentmártonkátai hirdetett telkek | Kategória | Írányár | Kínált összes terület m ² | Közművek |
|---|--|-----------|--------------------------------------|---|
| Ingatlan, eladó telek .Internetről | telek | 3.200.000 | 719 m ² | A villany a telken a többi közmű az utcában /4.451 Ft/ m² / |
| Ingatlan, eladó telek .Internetről | telek | 2.100.000 | 900 m ² | Villany van, gáz az utcába /2.333 Ft/ m² / |
| ingatlan, eladó telek .Internetről | telek | 1.900.000 | 914 m ² | Két utcára nyíló i telek ,telken belül villany van – víz és gáz az utcában /2.079 Ft / m²/ |
| ingatlan, eladó telek .Internetről | telek | 3.500.000 | 893 m ² | Gáz,víz. Utcáról verethető be /3.919 Ft/m²/ |
| Ingatlan eladó telek- internetről | telek | 1.000.000 | 900 | Viz,villany van , csatorna,gáz az utcában) /1.111 Ft/ m²/ |
| Fajlagos átlagár számítása : 4.451 +2.333+2.079+3.919+1.111 =13.893 | | | | |
| ÖSSZESEN | 13.893 / 5= 2.779 Ft/ m² (kerekített adat) | | | |

(forrás: internetes hirdetés.-a hirdetés szövege az értébecslés 4. számú, irattári példányához van csatolva)

Fajlagos átlagár: 2.779 Ft/m²m

Korrekción: - +5 % %

Korrigált fajlagos m² ár: 2.918 = 2.918 Ft/ m² (kerekített adat)

Korrekción tényezők és a korrekción mértékének megjelölése

| sorszám | korrekción tényező | korrekción becsült mértéke %-ban |
|---------|---|----------------------------------|
| 1 | <i>Kínálati ár miatti korrekción</i> | -5 % |
| 2 | <i>Megközelíthetőség - kiváló</i> | + 5 % |
| 3 | <i>Közművek elérhetősége</i> | + 5% |
| | <i>Korrekción összesen:</i> | + 5% |

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

- a.) A forgalmi érték megállapítását a megrendelő az ingatlant az Önkormányzat értékesíteni kívánja.
- b.) Az értékbecsléshez szükséges adatokat a megbízó szolgáltatotta.
- c.) minden ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése:
- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
 - a hely, a település jellege,
 - az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
 - infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
 - **az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben**

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

| Szentmárton káta | művelési ág | terület ha.m ² | Forgalmi érték ÁFA -nélkül Ft.-ban |
|---------------------|-----------------------------|------------------------------|--|
| | | | 2.098.000 Ft |
| 1319/16 hrsz, | Kivett, beépítetlen terület | 719 | kerekítve:2.100.000 Ft |

Összesen: . 2.100.000.Ft

–azaz:kettőmillió- egyszázezer Ft-értéket képvisel ÁFA- nélkül

ZÁRADÉK:

Az értékelés során a tulajdonostól, megbízótól (Önkormányzattól) kapott információkat adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltük.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján **becsléssel készült.**

Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is **csak közelítő támpontot ad.** A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogaért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. **A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.**

Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Az értékbecslés érvényességi idejét hat hónapban (180 nap) határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

melléletek:

Szentmártonkáta térkép

Tulajdoni lap -nem hiteles, 2017.02.27-i keltezés

Szentmártonkáta belterületi térkép – részlet (bejelölve rajta az értékelt ingatlan)

Értékelt ingatlanról készített fekete- fehér fotó : 4 db

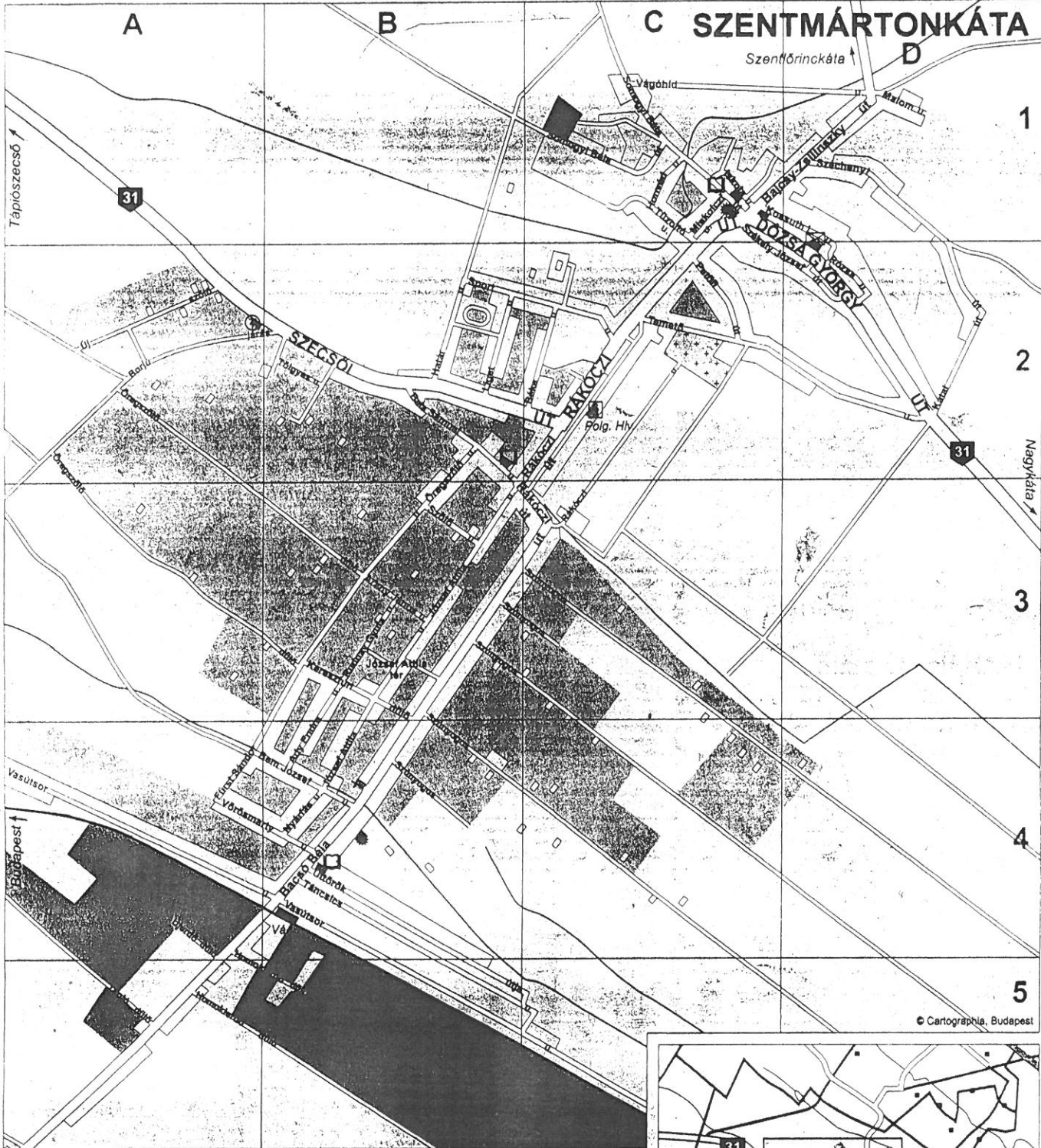
HÉSZ- gazdasági övezetre vonatkozó szabályozás -egyszerű másolatban.

Szentmártonkáta,2017.03.08

Készítette


ISMA Vagyontékelő és Végelszámoló Kft
(Istvánné Druhalócki Margit)
Kft-ügyvezető,





© Cartographia, Budapest

| SZENTMÁRTONKÁTA | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Ady Endre u. B4-3 | József Attila u. B4-3 | Széchenyi út D1-2 |
| Arany János u. B3 | Kátaí út D2 | Szecsői út B-C2 |
| Bacsó Béla út B4-C3 | Keresztúr dűlő B3 | Székely József út C1-D2 |
| Bajcsy-Zsilinszky út C-D1 | Kossuth Lajos u. C-D1 | Szóló u. B3 |
| Bata Sámuel u. B2 | Liget u. B2 | Szűnyogos B4-C3 |
| Béke u. C2 | Malom u. D1 | Táncsics u. B4-C5 |
| Borjújárás A-B2 | Miskolczi u. C1 | Tápió dűlő A5 |
| Dózsa György út C1-D2 | Nyárfás u. B4 | Temető u. C-D2 |
| Fürst Sándor u. A4-B3 | Óregszőlő dűlő A2-B3 | Uj szőlő A1 |
| Határ u. B2 | Óregszőlő u. B3-2 | Újtörök útja B4-5 |
| Homokierdő dűlő A4-B5 | Petőfi út C2 | Vágóhíd u. C-D1 |
| Honvéd u. C1 | Rákóczi út C3-2 | Vasútsor u. A4-C5 |
| Iskola u. C1 | Rózsa u. D2 | Vörösmarty u. A-B4 |
| József Attila tér B3 | Rudnay Gyula u. B3 | |
| | Somogyi Béla út C1 | |
| | Sport u. B-C2 | |



0 200 400

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagykátai Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Nagykátai 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/5961/2017

2017.02.27

SZENTMÁRTONKÁTA
Belterület 1319/16 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alrészlet adatak | |
|--|-------|------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| | | | | terület ha m2 | kat.jöv. k.fill |
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 719 | 0,00 | | |

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 30460/3/2012.01.09
 jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 35389/2002.06.11
 jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 33384/1991.07.01
 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1
 jogállás: tulajdonos
 név: SZENTMÁRTONKÁTA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2254 SZENTMÁRTONKÁTA Rákóczi út 52/C
 törzsszám: 15730758

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30460/3/2012.01.09
 Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás következtében az 1318/1, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327/3, 1355 hrszámú ingatlanok összevonva, majd megosztva 1318/1, 1319/1, 1319/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1319/6, 1319/7, 1319/8, 1319/9, 1319/10, 1319/11, 1319/12, 1319/13, 1319/14, 1319/15, 1319/16, 1319/17, 1355 hrszámú ingatlanokra. (5-96/2011.)

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

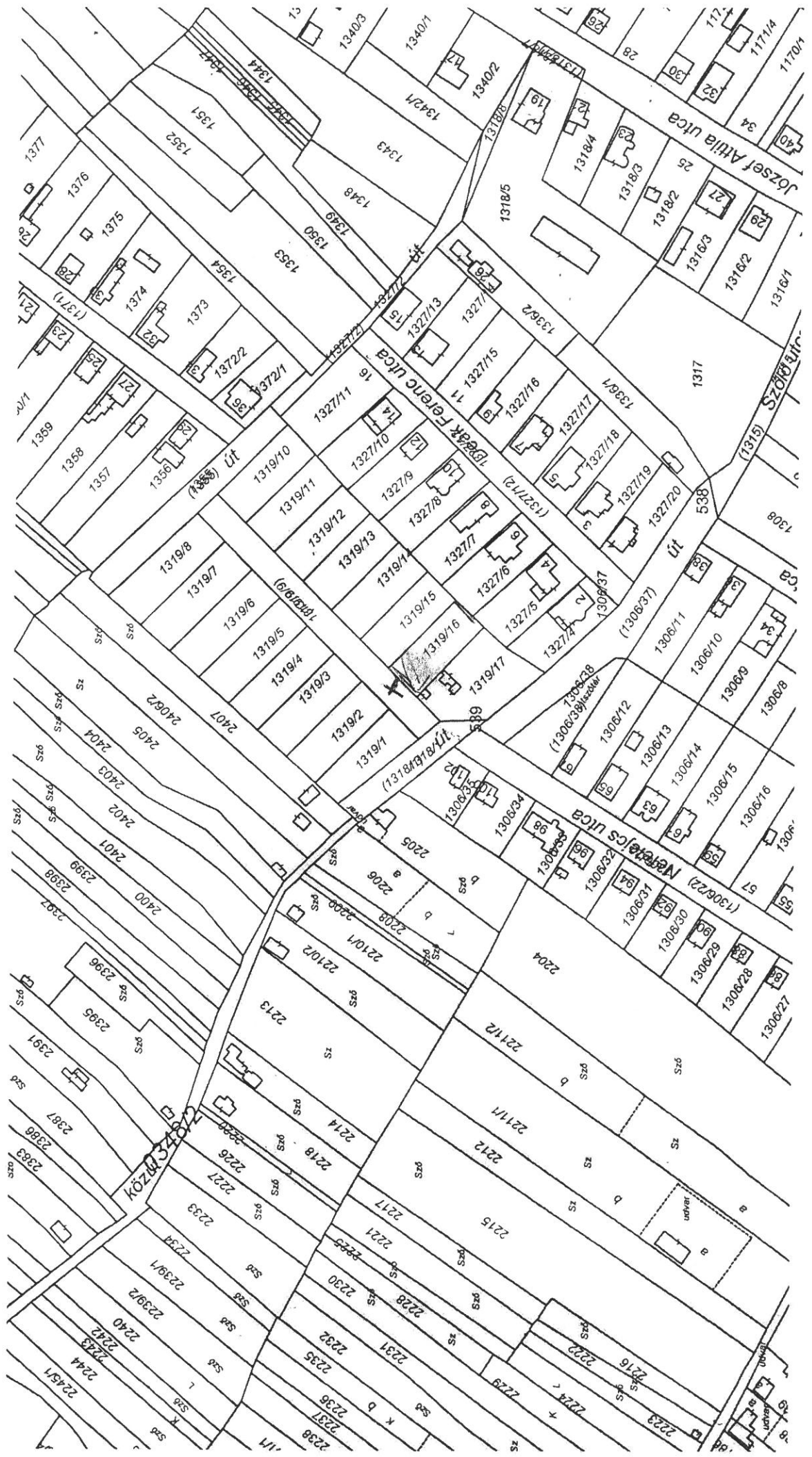
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





**Szentmártonkátai Község Önkormányzatának .../2008.(.....) ÖK. rendelete
Szentmártonkátai Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004.(IX.16.) ÖK. rendelet
módosításáról, valamint a módosított szabályozási tervek jóváhagyásáról**

Szentmártonkátai Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megállapítja Szentmártonkátai Község módosított helyi építési szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és jóváhagyja a módosított belterületi szabályozási tervlapot, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli.

1. §. A HÉSZ 10. § kiegészül egy új (5) bekezdéssel: (5) Az Lf- 5 jelű építési övezet
a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

| Beépítési mód | Az építési telek legkisebb területe (m ²) | Beépítésnél alkalmazható |
|----------------------------------|---|---|
| Legkisebb Zöldfelületi arány (%) | Legnagyobb Beépítettség (%) | Építménymagasság (m) |
| Oldalhatáron álló | 700 | 40 30 5,0 |



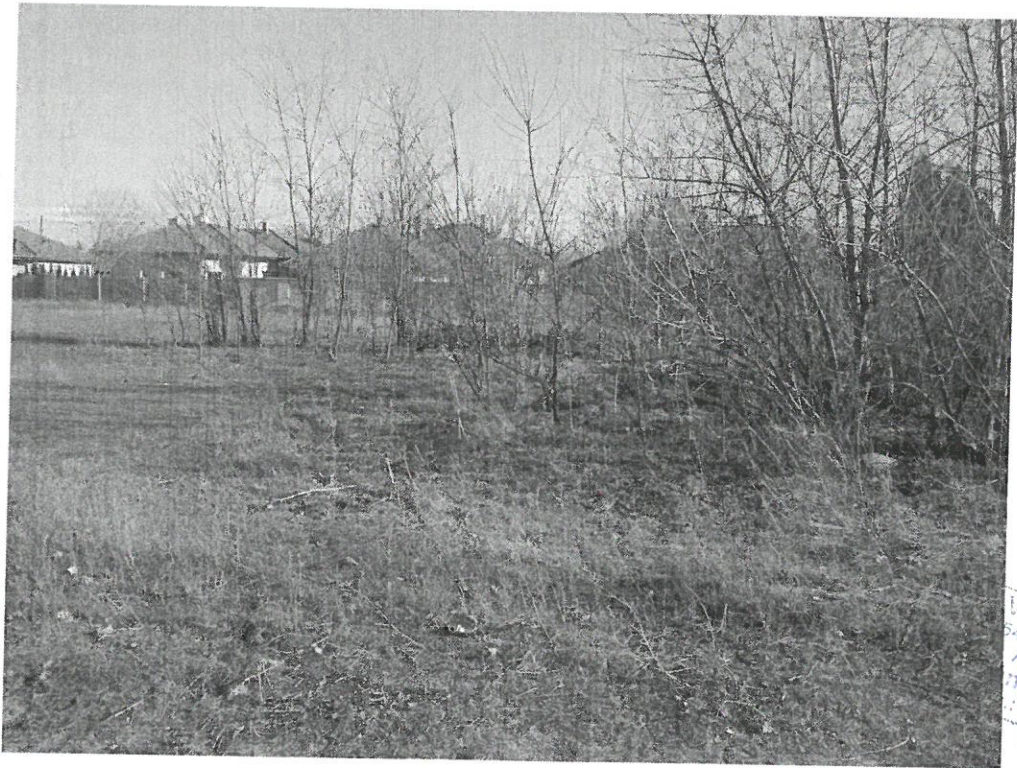
14 Vagyontörés Kft.
2264 Szentmártonkő
Arany J. u. 5.
Cím: 12033355-1-13
C/sz: 13-09-070044



14 Vagyontörés Kft.
2264 Szentmártonkő
Arany J. u. 5.
Cím: 12033355-1-13
C/sz: 13-09-070044



M
Sika Vagyonektelés Kft.
2254 Szentmártonkő
Arany J. u. 5.
őszám: 12033853-1-13
C/sz.: 13-09-070044



M
Vagyonektelés Kft.
2254 Szentmártonkő
Arany J. u. 5.
őszám: 12033853-1-13
C/sz.: 13-09-070044