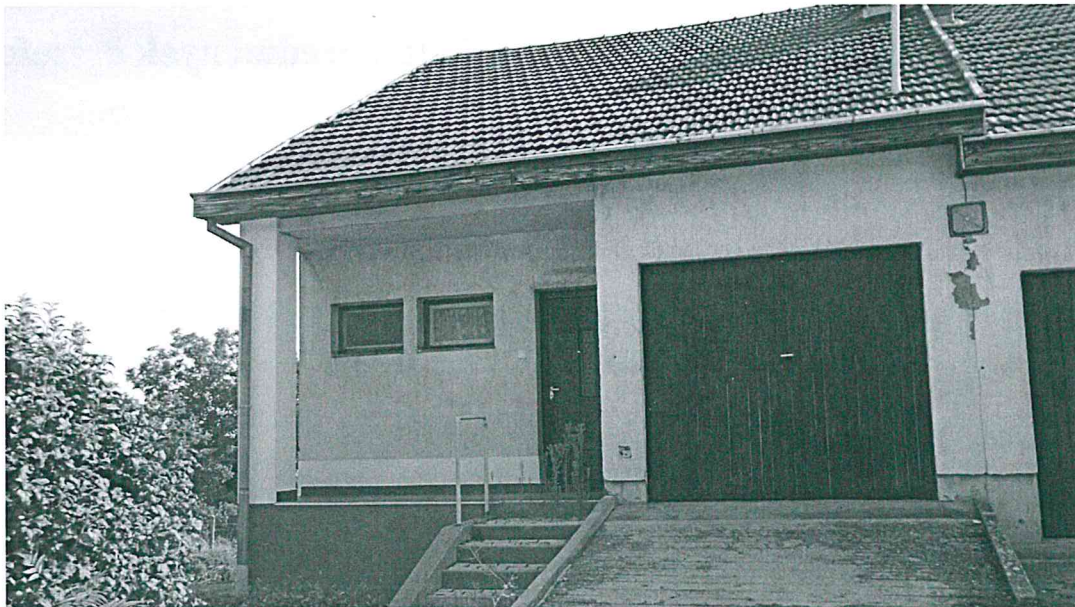


ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

7146 Várdomb, Gábor u.27/A hsz. alatti ingatlanról



Bátaszék, 2023. június 21.

Készült 2 példányban
2.sz. pld.

Berg István
Ingatlanforgalmi értékbecselő

3.0 Szakértői vélemény összefoglalása:

Az ingatlan forgalmi értéke a helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek figyelembevételével, a környezetben lévő és hasonló jellegű épületekkel való összehasonlítással, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával került meghatározásra.

Figyelembevételre került az ingatlan földrajzi és településen belüli elhelyezkedése, jelenlegi és várható jövőbeni hasznosítása,.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása két fő módszer: piaci megközelítés és költség megközelítés alkalmazásával történt.

A két módszer alapján kapott értékek a következők:

<u>Alkalmazott módszer</u>	<u>becsült érték</u>
Piaci megközelítés	18 200.000.-Ft.
Költség megközelítés	18.600.000.-Ft.
Átlagérték:	18,400.000.-Ft.
<u>Megállapított érték:</u>	<u>18 400.000.-Ft.</u>

Valamennyi körülmény mérlegelése alapján a Várdomb, Gábor u.27/A hsz, lakóház ingatlan piaci forgalmi értékét

18.400.000.-Ft.-ban

azaz **tizennyolcmillió-négyszázezer-** forintban

állapítom meg.

Ez az az érték, amellyel az értékelt ingatlan reális időn belül nagy valószínűséggel értékesíthető.

Az érték tehermentes, forgalomképes, beköltözhető ingatlanra vonatkozik és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Tájékozódtem a helyi ingatlanforgalomról, gazdasági körülményekről.

Információkat szereztem be Bátaszék Város Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályától, Várdomb Község polgármesteri Hivatalától.

Rögzítettem a tulajdonos által megadott műszaki és egyéb adatokat.

Fotókat készítettem az épületek jellemző homlokzatairól.

Felhasználtam saját irattáromból a közelmúltban és a környéken történt ingatlan elidegenítések összehasonlító adatait.

5. Általános leírás

5.1

Várdomb község Tolna megye déli részén a Sárköz tájegység, részben a szekszárdi dombság területén, az 56.számú főközlekedési út mentén fekszik. Várdombtól délre a közúton 6 km-re fekszik a 7 ezer fős Bátaszék, északra 12 km-re található a 35 ezer lakosú Szekszárd, Tolna megye székhelye. Várdomb távolsága Budapesttől 156 km.

A terület éghajlatát kiegyenlített hőmérsékleti és csapadékviszonyok jellemzik.

Az évi középhőmérséklet 10-11 °C. Az uralkodó szélirány észak - nyugati. Éghajlata mezőgazdasági szempontból is különösen kedvező.

Várdomb külterületén az átlagos aranykorona (AK) érték 28,94; kiemelten a szántóföldek mutatója 27,98 AK.

Várdomb egyre inkább Szekszárd agglomerációs térségének része, ahová szívesen költöznek ki a városból a kertés családi házra és tiszta környezetre vágyó családok.

A település népességszáma 1190 fő.

Hosszútávon is a népességszám e körüli megállapodásával lehet számolni.

A település munkanélküliségi mutatója 11 %-os, ami az országos átlagnál rosszabb.

Településen belüli elhelyezkedés:

Az ingatlan Várdomb község belterületén, az 56.sz fkl. út nyugati oldalán a fkl. úttal párhuzamosan futó Gábor Áron utcában, a központi településrészen, fekszik.

Megközelítési útvonala:

Az ingatlan a település központjában a postahivatal mellett nyugatra induló, majd délre forduló Gábor Áron utcában haladva, a központtól mintegy 250 m-re, baloldalt érhető el.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan a villamoshálózatra rákötött, 220 V, mérőóra az értékelt ingatlan vonatkozásában elhelyezésre került.

Gázellátás:

A településen gázvezeték hálózat üzemel, az ingatlan vonatkozásában a csatlakozás kiépítése nem történt meg.

Fűtés:

Az ingatlan fűtése egyedi, szilárd tüzelésű, kazánnal kiépített központi fűtés.

Telefonellátás:

Az lakóutcát érintően telefonvonal kiépítésre került, az ingatlan nincs rácsatlakoztatva.

Riasztó:

Az ingatlanon riasztó nincs.

TV. Jel ellátás:

A településen kábel TV hálózat üzemel, a csatlakozás nem került kiépítésre.

5.4 Épületek

A telken egy lakóépület a főépület található. (Külön melléképületek nincsenek.)

A főépület helyiségei.

Előszoba, 3 szoba, konyha, kamra, WC, fürdő, közlekedő, tároló, közlekedő, kazánház, tároló, garázs, terasz, erkély.

Építés időpontja: Pontosán ismert, 1986

A lakás alapterülete: 94,5 m²

Belmagasság: 2,70 m

Az épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás:	beton sávalap
Földdel érintkező falazat:	monolit betonfal
Felmenő falazat:	30 cm vtg. falazóblokk (poroton)
Födémszerkezet:	előregyártott vb. gerendák közötti kerámia bélés elemekkel
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregtető
Bádogozás:	horganyzott acél

Autóbusz megálló közelsége

Vegyesbolt közelsége

Egyéb intézmények (posta, polgármesteri hivatal, iskola, óvoda.) közelsége

A jövőbeli, várható változások:

Az M6 autópálya (Budapest-déli országhatár felé)

10 km.-en belüli fel, illetve lehajtási lehetőség, mely a térség gazdasági fellendülését eredményezheti

Értékcsökkentő tényezők:

A keskeny, nem jól belátható Gábor utca az átlagosnál nehezebben járható gépkocsival

A telek jelenlegi állapotában az udvarba nem lehet gépkocsival beállni.

Elmaradt karbantartási munkák

6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Szekszárdi Körzeti Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolat alapján (mely 2023.06.20.- i keltezésű és azóta a tulajdonos nyilatkozata szerint változás nem történt.) az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Az ingatlan helye: Várdomb, belterület

Cím: 7146 Várdomb, Gábor u. 382/6 hrsz.

I.rész

Helyrajzi száma: 382/6

Területe: 961 m²

Megnevezése: Kivett, Lakóház udvar.

II.rész.

Tulajdonos:

Várdomb Község Önkormányzata

Címe: 7146 Várdomb, Kossuth Lajos u.117. hsz.

Tul. Hányad: 1/1

Jogcím: átszállás.

Ingatlan terhelése: Tehermentes.

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazásával került meghatározásra a tárgyi vagyontárgy valós piaci értéke.

Ezen értékbecslés a valós piaci érték megállapításához lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

Építési időpont: 1925
 Lakás alapterület: 75 m²
 Telek: 402 m², hasonló adottságú, megegyező művelésű, 1 db. gyümölcsfa
 Melléképület: nincs
 Közművek: megegyezők,
 Állapota: közepesnél gyengébb
 Vételár: 10,5 M.-Ft
 Fizikai állapot különbség miatti szorzó: +40% /összevetve az értékelendő ingatlannal/
 Településen belüli elhelyezkedés miatti szorzó: + 10%
 Településhálózaton belüli elhelyezkedés miatti szorzó: ± 0%
 Mai érték: /infláció – avulás/ = ±0%
 m² ár: 210.000.-Ft/m²

Várdomb, Kossuth u.162 hsz. kertés családi lakóház 2022-ben.
 Építési időpont: 1930
 Lakás alapterület: 91 m²
 Telek: 752 m², hasonló adottságú, / de szabályos, sík//
 Melléképület: 20 m² /avult állagú/
 Közművek: megegyezők,
 Állapota: avult, 40%-os
 Vételár: 9.100.000.- M.-Ft.
 Fizikai, erkölcs állapot különbség miatti szorzó: +70% /összevetve az értékelendő ingatlannal/
 Településen belüli elhelyezkedés miatti szorzó: + 5%
 Településhálózaton belüli elhelyezkedés miatti szorzó: ±-0%
 Mai érték: + 0% /infláció – avulás/ = 2,6 M.-Ft.
 m² ár: 175.000.-Ft/m²

Fentiekből a fajlagos piaci ár:

$$\frac{210.000.-\text{Ft/m}^2 + 175.000.-\text{Ft/m}^2}{2} = 192.500.-\text{Ft/m}^2$$

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján: 192.500.-Ft/m² x 94.5 m²
 = ~18.200.000.-Ft.

2.900.000.-+ 15.700.000.-= 18.600.000.-Ft.

6.4 Felhasznált információk és szakirodalom jegyzéke:

A szakértői vélemény készítése során felhasználtam:

- Várdomb község érvényben lévő rendezési tervének anyagát.
- Várdomb község településfejlesztési koncepció tervezetét /Meridián Mérnöki Iroda Kft.Szekszárd/
- Budapesti Műszaki és Gazdaság Tudományi Egyetem Simon Erzsébet „Tanfolyami segédlet” anyagát.
- Figyelembevettem a 25/1997. (VIII. 1.) PM. Rendelet előírásait.
- Figyelembevettem és alkalmaztam a TEGOVA /az Állóeszköz értékelők Európai Csoportja/ értékelési módszerét.
- Felhasználtam a KSH. Lakásépítési évkönyv Tolna megyére vonatkozó adatait.

6.5 alkalmazott szakkifejezések magyarázata

Bruttó alapterület: az épület által a telekből lefedett alapterület. A beépítettségi mutató meghatározásához alkalmazandó.

Beépítettségi %: a bruttó alapterület és a telek területének hányadosa. A helyi építési előírásokkal való összevetéshez szükséges

Megengedett beépítettségi % helyi önkormányzati döntéssel megállapított felső érték.

Nettó terület: az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számítandó nettó alapterülete, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső terület.

7.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

A szakértői vélemény elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptam, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.

Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen egyéb kötelezettség.

A matematikai számítások során a rész és végeredmények beállításakor kerekítésre került sor.

Kijelentem, hogy az elvégzett munkám díjazása nincs összefüggésben az ingatlan értékével, annak alakulásához érdekem nem fűződik, kijelentem továbbá, hogy az értébecslés elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezem.

Meg kívánom jegyezni, hogy más a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Bátaszék, 2023. június 21.

Készítette:



Berg István
Ingatlanforgalmi értébecslő

Boros Zoltán

7100, Szekszárd, Széchenyi u. 61.

Munka száma: 108/2022

Várdomb

belterület

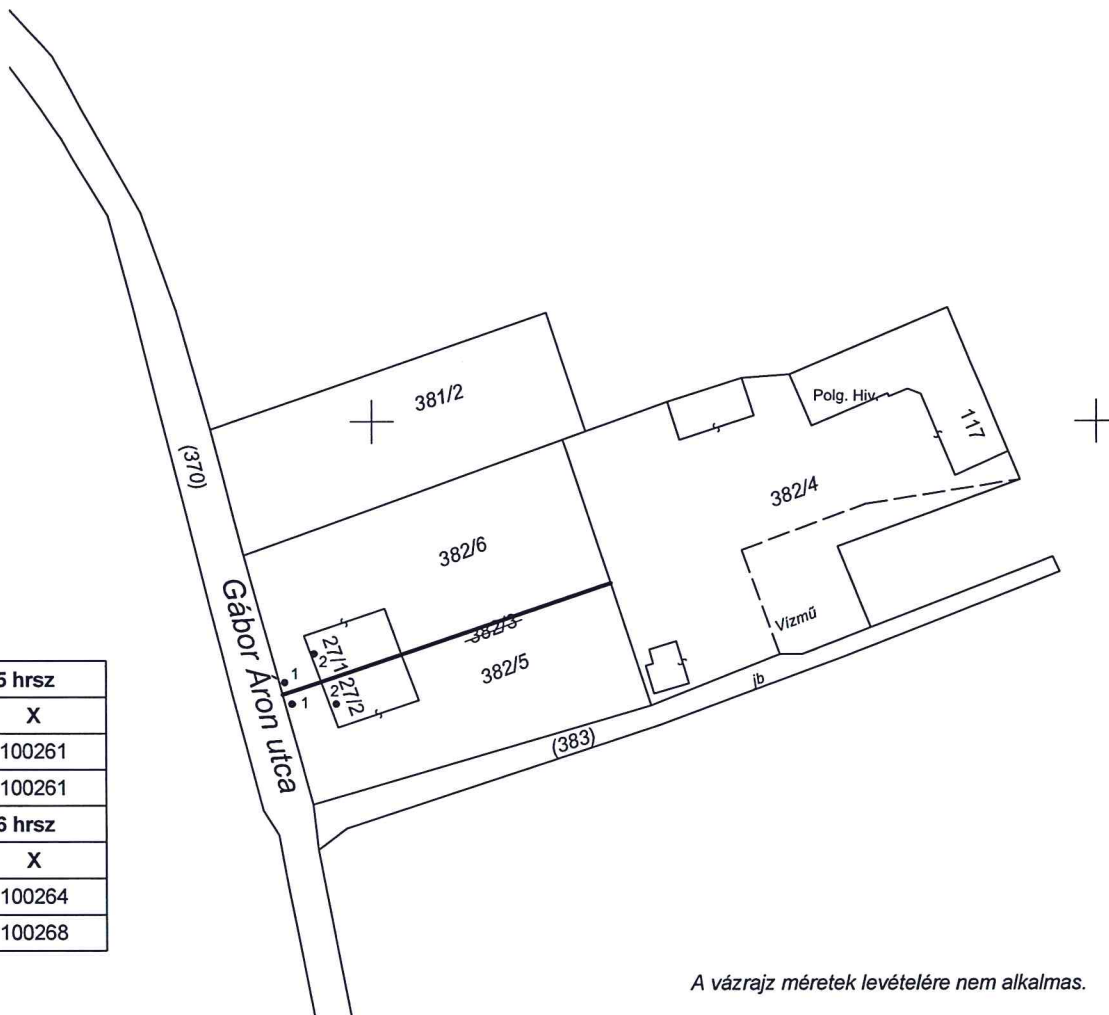
Adatszolg. ikt. sz.: 2-758/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 382/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 382/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622189	100261
2	622195	100261
Címkoordináták 382/6 hrsz		
Psz.	Y	X
1	622188	100264
2	622192	100268



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
382/3		Kivett, Lakóház udvar		0.1769	-	382/5		Kivett, Lakóház udvar		0.0808	-		
						382/6		Kivett, Lakóház udvar		0.0961	-		
Összesen:				0.1769						0.1769			

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....

Szekszárd, 2022.09.19.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 7479/2018

Minőség tanúsító:
Ing. rend. min. szám:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szekszárd, 2022. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21032/2023

2023.06.20

VÁRDOMB

Szektor: 53

Belterület 382/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

961

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183902/2023.04.19

eredeti határozat: 39032/1993.07.30

jogcím: átszállás 39032/1993.07.30

jogállás: tulajdonos

név: VÁRDOMB KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7146 VÁRDOMB Kossuth utca 117

törzsszám: 15417756

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 183902/2023.04.19

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás. A Várdomb belterület 382/3 Hrsz.-ű ingatlan megszűnt, területe megosztott a Várdomb belterület 382/5 és 382/6 HRSZ-ű ingatlanokra.
(E-3/2022;8-421/2022).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Részletek

Keleti homlokzat



É-NY homlokzat



Részletek

„Előszoba”



„Nappali”



Részletek

Fürdő



Fürdő



Részletek

Konyha



WC



Részletek

„Szoba”



„Kazánház”

