

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

7146 Várdomb, Gábor u.27/2 hsz. alatti ingatlanról



Bátaszék, 2023. június 21.

Készült 2 példányban
2.sz. pld.

Handwritten signature of Berg István in blue ink.

Berg István
Ingatlanforgalmi értékbecslő

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	19 600.000.-Ft.
Költség megközelítés	21.000.000.-Ft.
Átlagérték:	20 300.000.-Ft.
<u>Megállapított érték:</u>	<u>20 300.000.-Ft.</u>

Valamennyi körülmény mérlegelése alapján a Várdomb, Gábor u.27/2 hsz, lakóház ingatlan piaci forgalmi értékét

20.300.000.-Ft.-ban

azaz **húszmillió-háromszázezer-** 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.

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 kertes 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.

Gázellátás:

A településen gázvezeték hálózat üzemel, az ingatlan vonatkozásában a csatlakozás kiépítésre került.

Fűtés:

Az ingatlan fűtése egyedi, szilárd tüzelésű, kazánnal kiépített központi fűtés, valamint alternatív gázkazánnal történő 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 kiépítésre került.

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)
Födém szerkezet:	előregyártott vb. gerendák közötti kerámia bélés elemekkel
Tető szerkezet:	faszerkezetű nyeregtető
Bádogozás:	horganyzott acél
Csatornázás:	ereszcsatornával ellátott
Tető fedés:	cserépfedés

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 nehezen 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. 27/2 hsz.

I.rész

Helyrajzi száma: 382/5

Területe: 808 m²

Megnevezése: 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 közelmúltban létrejött adás-vételek:

Várdomb, Kossuth u. 78. hsz, 64 hrsz. családi lakóház 2022-ben.

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: +50% /összevetve az értékelendő ingatlannal/

Településen belüli elhelyezkedés miatti szorzó: + 10%

Településhálózaton belüli elhelyezkedés miatti szorzó: ± 0%

Mai érték: /infláció – avulás/ = ±0%

m² ár: 224.000.-Ft/m²

Várdomb, Kossuth u.162 hsz. kertes 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: +80% /összevetve az értékelendő ingatlannal/

Településen belüli elhelyezkedés miatti szorzó: + 10%

Településhálózaton belüli elhelyezkedés miatti szorzó: ±-0%

Mai érték: + 0% /infláció – avulás/. =

m² ár: 190.000.-Ft/m²

Fentiekből a fajlagos piaci ár:

$$\frac{224.000.-\text{Ft/m}^2 + 190.000.-\text{Ft/m}^2}{2} = 207.000.-\text{Ft/m}^2$$

**Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján: 207.000.-Ft/m² x 94.5 m²
= ~19.600.000.-Ft.**

Az épület nettó pótlási értéke:~**18.200.000.-Ft.**

Az ingatlan értéke (nettópótlási) telekár + épület:

2.800.000.-+ 18.200.000.-= **21.000.000.-Ft.**

Értékmegállapítás hozamszámításon alapuló módszerrel:

Az ingatlan bérbeadási módjai:

- a jelenlegi használattal megegyező célra, lakásként kiadva
- vállalkozási célra pl. iroda, telephely
- falusi turizmus, szálláshely céljára.

Az ingatlan hosszú távú, folyamatos bérbeadására várdombi viszonylatban - piaci áron-reális esély nincs, ezért ezen módszerrel történő számítást figyelmen kívül hagytam.

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 beépítettség 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.

8.0 Mellékletek

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Részletek

Megjegyzés

A forgalmi érték per és tehermentes, beköltözhető állapotú ingatlanra, tiszta tulajdonjogra vonatkozik és normál értékesítési időt feltételez. Az értékbecslés a megjelölt célt szolgálja. Az értékbecslés érvényességi ideje 120 nap.

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 értékbecslés 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, 2023.06.21.

Készítette:


Berg István
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Boros Zoltán

7100, Szekszárd, Széchenyi u. 61.

Munka száma: 108/2022

Várdomb

belterület

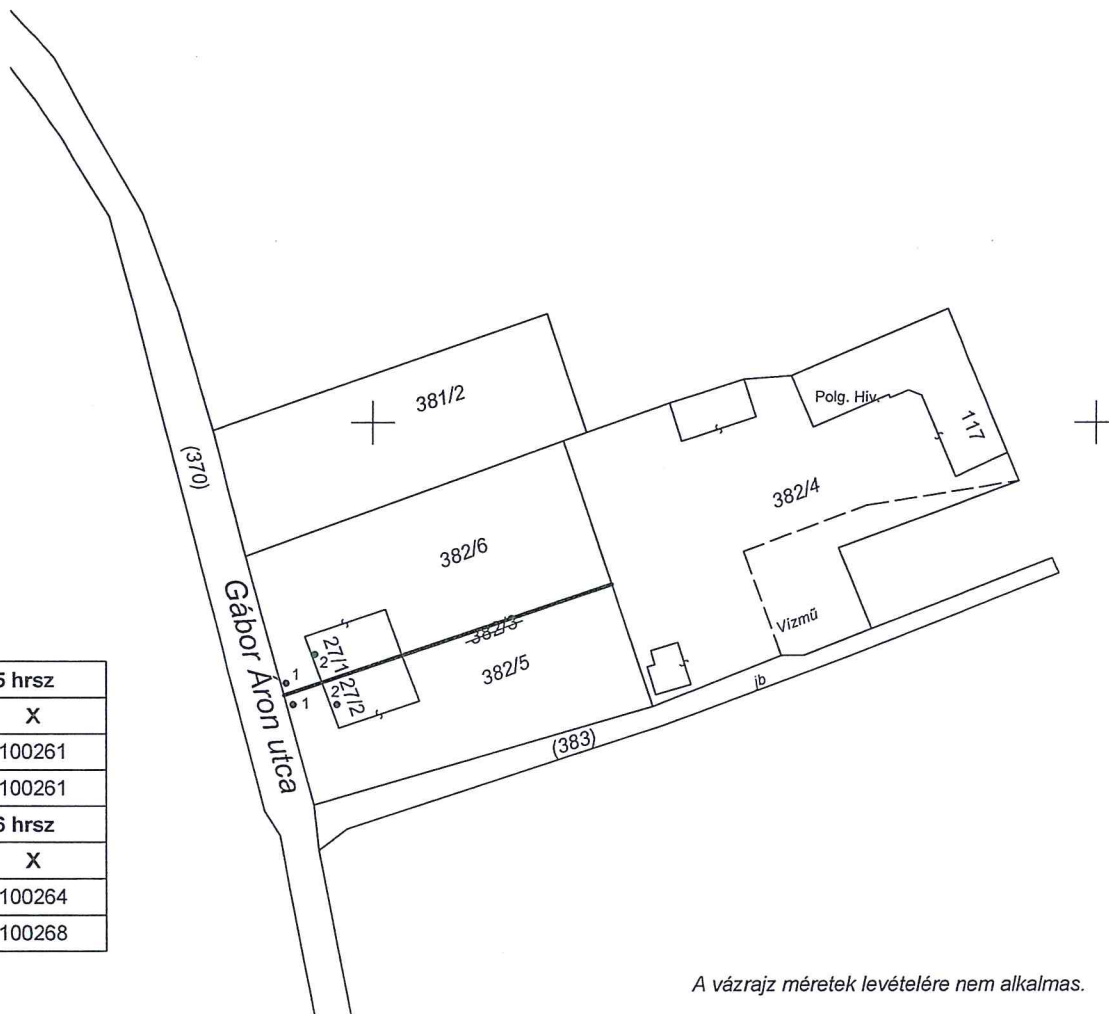
Adatszolg. ikt. sz.: 2-758/2022

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			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: 30005/21031/2023

2023.06.20

Szektor: 53

VÁRDOMB

Belterület 382/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

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

808

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183902/2023.04.19

eredeti határozat: 39032/1993.07.30

regcím: átszállás 39032/1993.07.30

jogállás: tulajdonos

név: VÁRDOMB KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7146 VÁRDOMB Kossuth utca 117

törzsszám: 15417756

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 183902/2023.04.19

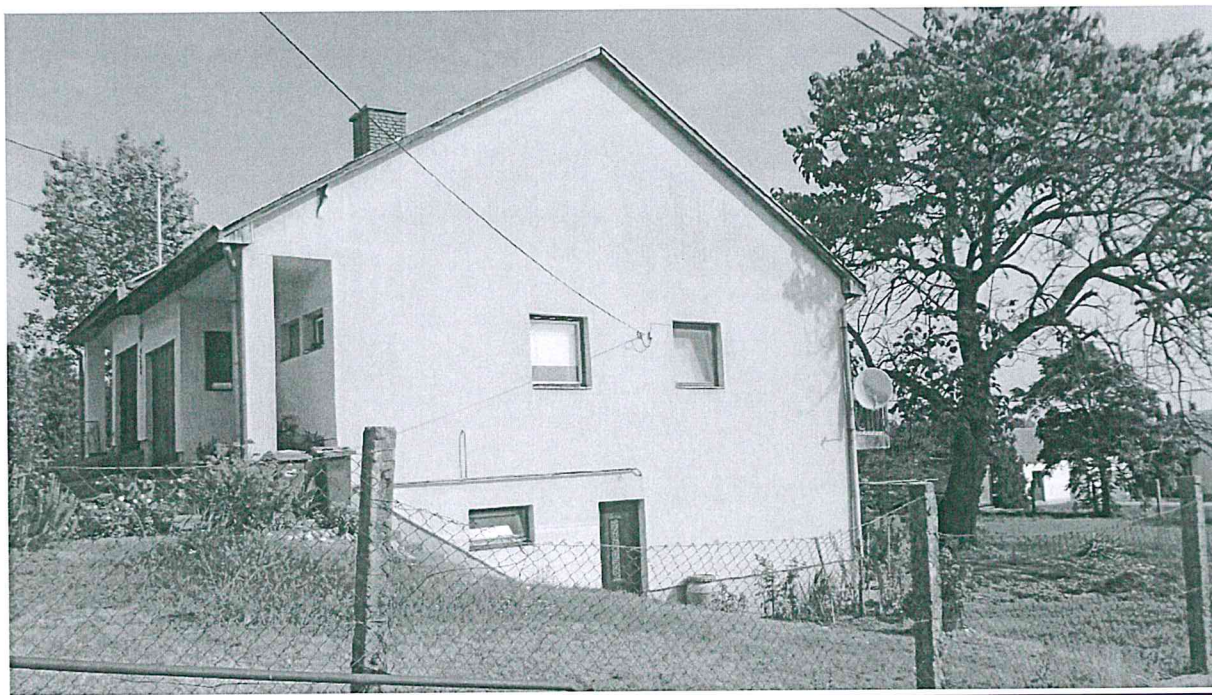
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás. A Várdomb belterület 382/3 Hrsz.-û ingatlan megszűnt, területe megoszlott a Várdomb belterület 382/5 és 382/6 HRSZ-û ingatlanokra.
(E-3/2022;8-421/2022).

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Részletek

Déli homlokzat



D-K homlokzat

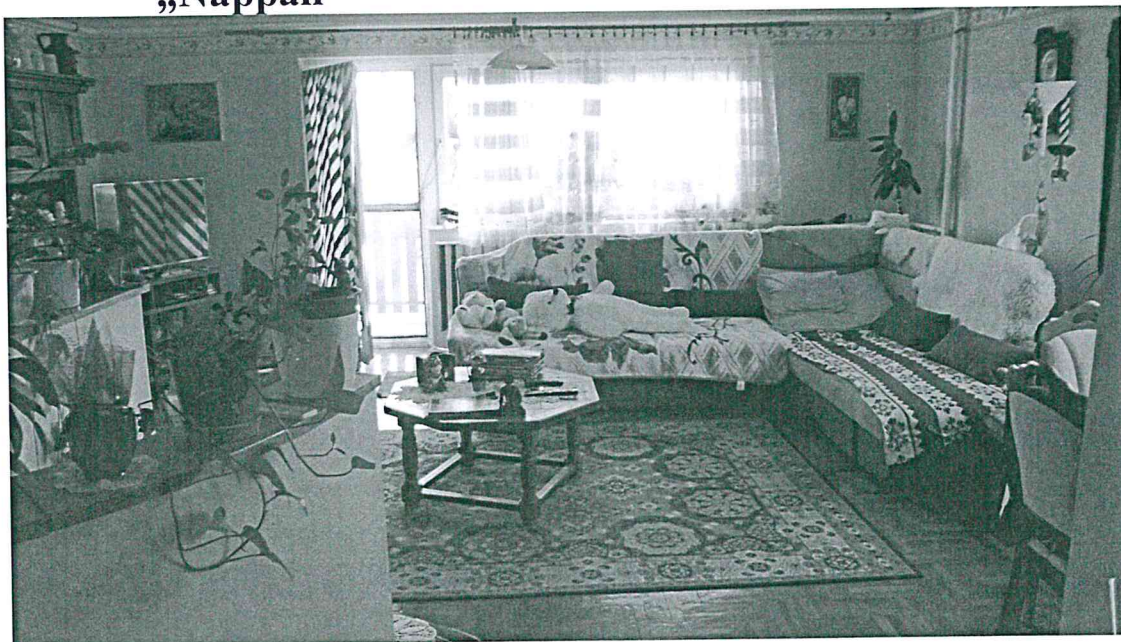


Részletek

„Előszoba”



„Nappali”



Részletek

Szoba



Konyha



Részletek

Fürdő



WC

