

31.Ébő.352/2022.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



SÓTONY 52 hrsz-ú ingatlan

Készült: Sárvár, 2022. október 31.

1. Előzmények:

Sótony Községi Önkormányzat (Sótony Fő u. 3.) megbízta a Terv-Inköz Épülettervező, Informatikai Fejlesztő és Ingatlanközvetítő Bt-t (Sárvár Hunyadi u. 36.), hogy Sótony, Kossuth u. 26. szám, 52 hrsz-ú tulajdoni lap szerint lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, a valóságban beépítetlen terület rendeltetésű belterületi ingatlanról értékbecslést készítsen.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. október 26.

2. Az értékbecslés célja: piaci érték megállapítására vonatkozó értékbecslés adásvétel útján történő értékesítés céljából.

3. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása

Az építési telek értékének meghatározásának szempontjai: a földterület értékét annak üres állapotában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján határozzuk meg.

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vettük: az adott területre jellemző telekárát, a telek fekvését és a fekvéséből eredő használhatósági értéket, az illetékes település állásfoglalását a telek hasznosítására vonatkozóan (OTÉK, és helyi építési szabályozás)

Az elemzett összehasonlító adatokból határozzuk meg a földterület fajlagos alapértékét, melyet a terület négyzetméterére vetítünk.

A vizsgált földterület fajlagos értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető ki, amely az össze hasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat mindenesetben vizsgáljuk:

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés, megközelíthetőség, ellátás.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, szennyező források, környezeti ártalmak.

A vizsgált földterület fajlagos alapértékét az értékmódosító tényezők elemzését követően megállapított értékmódosítás százalékával módosítottuk és így a földterület fajlagos értékét kaptuk. Az ingatlanok likvidációs értékénél figyelembevett földterület értékét a fajlagos érték és az ingatlanok mérete szorzataként kapjuk.

4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:


**Sótony, Kossuth L. u. 26. szám, 52 helyrajzi számú ingatlan
forgalmi értéke:**

Megnevezés	Terület m ²	Forgalmi érték	
		Ft/m ²	Ft
Telekingatlan:			
Beépítésre szánt terület	1000	2000	2.000.000
Kert művelésű terület	3333	300	1.000.000
Összesen:	4333		3.000.000

FORGALMI ÉRTÉK: 3.000.000.- Ft

azaz Hárommillió 00/100 Ft

Sárvár, 2022. október 31.



Terv-Inköz Bt. 9600 Sárvár, Hunyadi u.36.
Némethné Szabó Zsuzsanna
okl. építőmérnök, okl. építész
ingatlan értébecslő N.Sz.:31

TERV-INKÖZ BT.
9600 Sárvár, Hunyadi u. 36.
Adószám: 26854005-1-18
Számlasz.: 72100282-10002735
Telefon: 95/326-666

5. Az ingatlannal kapcsolatos adatok, információk

5.1. Az ingatlan címe: Sótony, Kossuth L. u. 26. szám 52 hrsz-ú belterületi ingatlan

5.2. Az értékelés tárgya: Sótony, Kossuth L. u. 26. szám 52 helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan, amely ténylegesen beépítetlen terület, a lakóházat, gazdasági épületet lebontották, de a bontási törmelék a telken maradt.

5.3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A sótonyi 52 helyrajzi számú lakóház, udvar a belterületben megjelölésű 4333m² területű ingatlan.

Sótony Községi Önkormányzat (Sótony Fő u. 3.) 24/30 részben tulajdonos.

Szabó József (szül. ideje: 1912 anyja neve: Pallósi Rozália) Ausztria 6/30 részben tulajdonos.

A tulajdoni lap III. része önálló szöveges bejegyzést tartalmaz: az ingatlan területe EOTR felmérés során 4333 m² -re változott.

Szabó Jenőné Horváth Klára (szül. év: 1946 anyja neve: Horváth Ilona) 9773 Sorokpolány Petőfi u. 8. szám alatti lakos javára özvegyi jog van bejegyezve az ingatlan 2/30-ad részére vonatkozóan. Bejegyző határozat: 30575/2016.01.25. (eredeti határozat: 3601/1976.11.16.)

Az ingatlannyilvántartás adatait a 2022. október 26-án lekért tulajdoni lap másolat alapján rögzítettem.

5.4. Igényelt értékelési forma: piaci (forgalmi) érték megállapítása.

5.5. A megrendelő adatszolgáltatásai: tulajdoni lap, helyszíni szemle biztosítása

5.6. Az ingatlan ismertetése:

A sótonyi 52 hrsz. alatt felvett 4333m² nagyságú beépítetlen terület falusias lakóövezetben van. A rendezési terv szerint a falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül - mező és erdőgazdasági építmény, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.

A terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

A megengedett építmény magasság: 5,5m

A legkisebb zöldfelület: 50%

Az ingatlan nem közművesített. Az elektromos áram-, víz-, gáz, telefon, rácsatlakozás lehetősége a Kossuth L. utcában biztosított, gázcsanak a telken található, de a közműfejlesztési hozzájárulás nincs kifizetve. Szennyvízcsatornahálózat nincs. Az ingatlanon ásott kút található. Az ingatlan sík területen fekszik, a telekhatáron nyílt csapadékelvezető árok húzódik.

Az ingatlan az Sárvár-Sótony közlekedési útról lecsatlakozó mellékúton található.

5.7. Az épületeingatlanhoz tartozó műtárgyak felsorolása: --

5.8. Az értékebecslést megrendelő által szolgáltatott, az építményre vonatkozó szakvélemények felsorolása: --

5.9. Az ingatlan különleges adatai:

Sótony 52 hrsz-ú ingatlan:

- művelési ága, művelés alól kivett területének megnevezése: a tulajdoni lap tanúsága szerint lakóház, udvar, gazdasági épület, a tényleges állapot szerint a lakóházat lebontották, a lebontott, megsemmisült lakóház maradványa a telken maradt, a telek beépítetlen.
- ingatlan rendeltetése: falusias lakóterület
- területre vonatkozó rendezési tervfajta: KRT
- hatósági korlátozások: OTÉK előírások betartása
- ingatlan helye: belterületen
- az ingatlanon nincs kerítés

5.10. Az ingatlan növényzetének felsorolása: az ingatlant nem művelik.

5.11 Az értéknövelő tényezők megnevezése:

11.1. Sótony Sárvár várostól 6 km-re, helyezkedik el zöldövezeti környezetben.

Az ingatlan környezet szennyezéstől mentes csendes helyen fekszik.

11.2. A közlekedési megállóhelyektől való távolsága: autóbusz megálló kb. 450 m.

11.3. A községben az infrastrukturális ellátás jónak nevezhető.

5.12. Az értékcsökkentő tényezők megnevezése:

12.1. A beépítetlen terület nem közművesített, gázcsanak a telken van, de a közműfejlesztési hozzájárulás nincs befizetve.

12.2. Az ingatlanon álló épület állapota életveszélyessé vált, egyrészt megsemmisült, másrészt a maradványokat 2016-ban lebontották a veszélyhelyzet elhárítása érdekében. A bontás után a bontási törmelék nem szállították el, a lakóépület helyén növényzettel benőtt felhalmozott törmelék van.

12.3. A bontási törmelék elszállítása jelentős költséggel jár, kb 800 ezer - 1 millió Ft.

5.13. Az ingatlan megközelíthetősége: Sótony menetrend szerint közlekedő autóbusszal, az ingatlan gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg.

5.14. Az ingatlan milyen területen fekszik: az ingatlan szabályozott területen fekszik.

5.15. Értékelő szervezet értékelte-e már az ingatlant: --

6. Az értékebecslő megjegyzései: Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál elsősorban az ingatlan helye, kedvező fekvése, a község intenzív fejlődése, a település közművesítettsége kihangsúlyozottan került figyelembe vételre. Az ingatlanon hagyott bontási anyag elszállításának költsége jelentős értéket csökkentő tényező.

7. Az ingatlan forgalmi értéke:

Megnevezés	Terület m ²	Forgalmi érték	
		Ft/m ²	Ft
Telekingatlan:			
Beépítésre szánt terület	1000	2500	2.500.000
Kert művelésű terület	3333	450	1.500.000
Összesen:			4.000.000
Értékcsökkenés a bontási maradványok miatt:			-1.000.000
Végösszeg:	4333		3.000.000

FORGALMI ÉRTÉK: 3.000.000.- Ft

azaz Hárommillió 00/100 Ft

Az értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
A megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

8. Az értékbecslést végezte: Némethné Szabó Zsuzsanna
okl. építőmérnök, okl. építész, ingatlan értékbecslő N.Sz.:31

9. Záradék: A megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. Az értékbecslés szemrevételezéssel, környezeti információ gyűjtéssel, a helyi ingatlan árak figyelembe vételével, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján, de statikai, talajmechanikai és környezetvédelmi vizsgálatok nélkül készült. Az értékelés csak a 2. pontban meghatározott célra használható fel, ettől eltérni csak a megbízó és megbízott közös megegyezésével lehet.
Az itt meghatározott forgalmi érték 3, azaz Három hónap időtartamig tartható fenn.

Sárvár, 2022. október 31.



Terv-Inköz Bt. 9600 Sárvár, Hunyadi u.36.
Némethné Szabó Zsuzsanna
okl. építőmérnök, okl. építész
ingatlan értékbecslő N.Sz.:31

TERV-INKÖZ BT.
9600 Sárvár, Hunyadi u. 36.
Adószám: 26854005-1-18
Számlasz.: 72100282-10002735
Telefon: 95/326-666

KÉPEK



