

TALEA
Ingyatlanforgalmazás

TALEA Ingyatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
9200 Mosonmagyaróvár, Magyar utca 26-28.fsz.6.
(nyilvántartási szám: 19/2010.)
tel:06/30 474 0948

Ingyatlanforgalmi értékbecslés



Megbízó:
Újrónafó Község Önkormányzata

**Újrónafó, Szabadság utca 1/B. sz. alatti ingatlan forgalmi
értékének megállapítása**

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2023. október 7.
Ikt.sz.: 61/2023.

Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyron - értékkelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.)

Értékelési bizonyítvány

Az értékelés célja: Újrónafő, Szabadság utca 1/B. sz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A helyszíni szemle időpontja: 2023.10.06.

Az értékelés időpontja: 2023.10.07.

Az értékelés érvényessége: 180 nap.

A vonatkozó okmányok, rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, továbbá a piaci viszonyok tanulmányozását követően, a helyszíni szemle és az értékelési számítás alapján az értékelt **Újrónafő, Szabadság utca 1/B. sz.** alatti ingatlan per- teher- és igénymentes tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadának bruttó értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően

6 310 000 Ft, azaz Hatmillió- háromszáztízezer forint.

Az értékelt ingatlan bemutatását jelen szakvélemény dokumentációja tartalmazza.

Készült magyar nyelven, 2 példányban, eredeti aláírásunkkal hitelesítve.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2023. október 7.

TALEA Kft.
9200 Mosonmagyaróvár,
Magyar u. 26-28. fsz. 6
Adószám: 13333300-2-08
Bank: 58600252-11125121



.....
Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.)

Ingyanforralmi őrőkbecslős

A megbízás tárgya: Újrónafő, Szabadság utca 1/B. sz. alatti ingatlan forralmi őrőkbecslős megállapítása

Megbízó: Újrónafő Község Önkormányzata
9244 Újrónafő, Szabadság utca 3.

Az ingatlan nyilvántartási adatai

-hrs.: 34/8

-megnevezés: beépítetlen terület

-méret: 863 m²

-tulajdonos: Újrónafő Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad szerint

-terhek: Az ingatlant vezetékjog terheli az E.ON Zrt. jogosultságával. (20 kV-os légvezeték védőtávolsága)

Az ingatlan adatait a mellékelt, 2023.10.06. napján kelt tulajdoni lap alapján rögzítettem.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, állapota

Az őrőkbelt ingatlan Újrónafő község belterületén, a községbe vezető út jobb oldalán található. Közvetlen környezetében lakóházak és beépítetlen lakótelek, az út másik oldalán mezőgazdasági területek helyezkednek el.

Az ingatlan aszfalozott úton közelíthető meg, előtte egy parkosított közterület található, amelyen át betonozott behajtó létesült. A telek szabályos téglalap alakú, az utcafronton a kerítés tartóelemei elkészültek, de az körbekerítve nincs.

Kiépült közművek nincsenek, de a villamos-, víz-, gáz- csatlakozás a telek előtti közterületen elérhető. A közműterkép szerint a csatorna a telken belül található. Az ingatlan utcafrontjának szélén 20 kV-os légvezeték húzódik, ennek védőtávolsága a szélső vezetéktől mérten 5 m mélységben érinti az ingatlant. (az oszlopokon halad a 0,4 kV- os vezeték is)

Az ingatlan különös „adottsága”, hogy a településen élők szerint a telken egy régi, betemetett pince található, illetve, hogy annak egy része feltöltött terület. A pince létére, a feltöltés térbeli kiterjedésére jelenleg bizonyíték nincs, mivel talajmechanikai vizsgálatok nem történtek.

A 2005. évi ortofotóról megállapítható, hogy az ingatlanon (és a szomszédos ingatlanon) korábban nagy méretű építmények voltak, amelyeket időközben elbontottak, a mai napon nyomokban sem látni azokat. Az értékelés során ezért úgy kezeltem az ingatlant, mintha a feltöltésről, pincéről szóló „hírek” igazak lennének. Mindenképpen javasolt, hogy a telek beépítése előtt, annak építési helyén talajmechanikai vizsgálatot végeztessen az építető, hogy megállapítható legyen, hogy szükséges-e különleges alapozás, illetve hogy tisztában legyen annak többletköltségeivel.

Az ingatlan hasznosítása

A rendezési terv alapján az értékelt ingatlan a Vt jelű településközponti övezetbe tartozik, ahol oldalhatáron történő beépítéssel a max. legnagyobb beépíthetőség 40 %, a legnagyobb átlagos építménymagasság 6,0 m, a legkisebb telekszélesség 20 m.

Szabályozási terv kivonat



A részletes előírások az alábbiak.

17. Településközpont terület

18. §²² (1) A településközpont területen

1. fő funkciót hordozó épületként egy vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, egy db legfeljebb kétlakásos lakóépület vagy kettő db egylakásos lakóépület, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők

a) fő funkciót kiegészítő épületként a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.

(2) Az (1) a) bekezdésben felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez

kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

(3) Egyéb, az (1) a) bekezdésben felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(4) Melléképület csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhet.

(5) Az építési hely határait az SZ-J tervek tartalmazza, vagy amennyiben a tervlap nem jelöli a 8. melléklet rendelkezése alapján kell azt meghatározni.

(6) Az övezeti előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.

Az értékelt telek paraméterei az övezeti jelben foglalt szabályokat nem elégitik ki, de az OTÉK egyéb rendelkezései alapján mégis építési teleknek tekinthető.

Az ingatlan értékelése /Piaci összehasonlításon alapuló értékelés /

Újrónafőn kevés kínálati adatot találtam, ezért a térség hasonló adottságú településéről, Ásványráróról is választottam összehasonlító adatot.

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	Újrónafő, 34/8 hrsz.	Ásványráró	Újrónafő	Újrónafő
Nagyság (m2)	863	1 200	2 147	1 500
Ár (millió Ft)		11,40	20,80	11,50
Fajlagos ár (Ft/m2)		9 500	9 688	7 667
Közművesítettség	közművek az utcán	közművek az utcán	részleges közmű	nincs közmű, nyeles telek
Eladási (E) / Kínálati (K)		K-2023	K-2023	K-2023
Korrektció	elhelyezkedés (+/-)%	0%	0%	0%
	telekméret különbség (+/-)%	5%	10%	6%
	közművek, kerítettség (+/-)%	0%	-5%	5%
	kínálati ár (-)%	-10%	-10%	-10%
	Egyéb: alapozási bizonytalanságok, 20 kV-os vezeték közelsége	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	7 315	7 600	7 750	6 593
A telek értéke:	6 312 466 Ft			
Megjegyzés:	Bruttó érték			

A fenti számítások alapján az Újrónafő, Szabadság utca 1/B. sz. alatti ingatlan bruttó forgalmi értéke kerekítve **6 310 000 Ft, azaz Hatmillió-háromszáztízezer forint.**

Záradék

Az értékbecslés helyszíni szemle és a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott információk és dokumentáció alapján 2 példányban készült. Az értékbecslésben leírtakat 180 napig tartom érvényesnek.

Ez az értékbecslés legjobb tudásom és szakértelmem szerint készült. Az értékelést a vagyonértékelésre vonatkozó – az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA által meghatározott EVS 2009 értékelési szabványok tartalma szerinti – szabályzatoknak, előírásoknak megfelelően, valamint a Pénzügyminisztérium 25./1997.(VIII.1.) számú, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról szóló rendelete szerint végeztem el.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2023. október 7.

Mellékletek:

- Fotódokumentáció
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat, ortofotók (2005., 2022. év)

TALEA Kft.
9200 Mosonmagyaróvár,
Megyeri u. 26-28. fsz 6
Adószám: 13333300-2-08
Bank: 58600252-11125121



.....
Készítette: Takács Tibor
ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő
(névjegyzék szám: 37/2010.)

Fotódokumentáció



Tulajdoni lap



Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal
Mossongyánóvár 9200 Pálosy út 87.

Oldal 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szerkezet
Megrendelés szám: 1633022/0-2023
2023.10.06

ÚJRÓNAPÓ Szektor: 53
Behatárolás 34/8 helyrajzi szám

9204 ÚJRÓNAPÓ Szabadtság utca 1/B.		HÉRSZ	
1. Az ingatlan adatai: ingatlantípus: műtér	terület: ha: 0,00	kat. t. jdv. k. filli:	előzetes műtér
művelési ág/kivett megnevezés/	hiv. n.	ha: 0,00	ter. kat. jdv. k. filli
- kivett megnevezés/terület:		0	0,00
1. Bejegyző határozat: 38153/2007.06.28 Ingatlan-nyilvántartás áttelepítése a GAT torgalmahelyiségével.			
6. tulajdoni hányad: 1/1		HÉRSZ	
Bejegyző határozat, szerzési idő: 05939/2008.11.06	terület: ha: 0,00	kat. t. jdv. k. filli:	előzetes műtér
Ingatlan-nyilvántartás áttelepítése a GAT torgalmahelyiségével.	hiv. n.	ha: 0,00	ter. kat. jdv. k. filli
7. Bejegyző határozat, szerzési idő: 31153/2009.02.03			
Délkeleti szőlőbe bejegyzés ingatlantípusát kiegészítéssel.			
8. Bejegyző határozat, szerzési idő: 32706/3/2012.03.06		HÉRSZ	
Vezetéknév	terület: ha: 0,00	kat. t. jdv. k. filli:	előzetes műtér
Engedély száma: VPCY- D090/2012. Kihívó-Értesítésküldés (38/05) 20 kv-os társulási községi a 12/175/2011 számú országgyűlési határozat alapján történő felújításra.	hiv. n.	ha: 0,00	ter. kat. jdv. k. filli
Tulajdonos: név: R. ON ÉSZAK - BUDAPESTI ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐ ZRT. Cégjegyzékszám: 10741950 cím: 19027 GÖRÖG Zoltán Kálmán utca 13-13.			

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a földhivatal honlapján megtekinthető az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerkezet másolat a fenti Bejegyzésekkel, a céljait másolat valamilyen bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hivatalos bizonyító erejű dokumentummal.

TULAJDONILAPVEZÉ

Térképmásolat, ortofotók



2005.



2022.

