

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY



Készítette:

Malomsoki László Ingatlanvagyon-értékelő, ingatlan közvetítő
Törzslap száma: 6/19/2007 Engedély száma: 2/2012

2870 Kisbér, Rákóczi Ferenc u. 30.

Telefon: 34/353-363 30/9274-708

Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Város / Falu / Község		
	2870	Komárom-Esztergom	Kisbér		
	Utca		Utca	Emelet	Ajtó
	Perczel Mór (felülvizsgálat alatt)				

Tulajdoni lap adatai

Helyrajzi szám:	1730/4	Tul.lap szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	Tul.lap sz. területe:	227
-----------------	--------	-------------------------------	----------------------------	-----------------------	-----

Sorsz.	Tulajdonos	Tul. hányad	Széfjegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok
1	Kisbér Város Önkormányzata (2870 Kisbér, Széchenyi utca 2.)	1/1	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38139/2/1999.10.15. Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1730 hrsz-ból.
2		0	
3		0	
4		0	
5		0	

Az ingatlan főbb jellemzői

Alapterületek	Telek területe	Teljes alapterület	Redukált alapterület (számítás alapját képezi)
	227 m ²	227 m ²	227 m ²
Az ingatlan fekvése:	zárvány	Komfortfokozat:	nincs
Általános állapot:	kissé rendezetlen	Szoba szám:	0

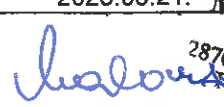
Aktuális

Forgalmi érték

425 272 Ft

Négyszázharmincezer forint

(kerekítve)

Helyszíni szemle időpontja:	2023.06.19.	Készült:	2023.06.21.	Hatálya:	180 nap
Értékbecslő:	Malomsoki László	 MALOMSOKI LÁSZLÓ VÁLLALKOZÓ 2870 KISBÉR, RÁKÓCZI F. U. 30. Tel., fax. rögzítő: 34/353-363 Adósz.: 63040004-1-2			

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan környezete

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, tömegközlekedéstől való távolság:

Az értékelt ingatlan Kisbér belterületén, a központtól Nyugatra található. Nem megközelíthető közterületről. Az ingatlantól 2 kilométeren belül autóbusz megálló, vasúti megálló, óvoda, iskola, művelődési ház, Járási hivatal, posta, önkormányzati hivatal található.

Az ingatlan gazdasági piaci környezete:

A város járási központ, Komárom-Esztergom megye nyugati részén található, Komáromtól 27, Tatabányától 40 km-re. A településen sok vállalkozás működik, jobbra 50 fő alattiak. Az ingatlanpiacot a hasonló nagyságú településekre jellemzően az országos átlagnak megfelelő kereslet-kínálat jellemzi. Jellemzően kevés az eladásra felkínált ingatlan, mert rövid időn belül megvásárolják.

Telek jellemzői

Közművek:	telken belül	gáz		villany		épületen belül	gáz		villany	
		víz		csatorna			víz		csatorna	

Övezeti besorolás:

Övezeti jel:

belterület

Max. beépíthetőség (%):

30,00%

Max. építmény magasság:

Telek leírása (oldalméretek, kerítettség, lejtés, alak, növényzet, stb.)

Az értékelt ingatlan egy Észak - Dél irányban elnyúló téglalapon, sík területen fekszik. Részben bekerített, területe kissé gondozatlan. Az ingatlan „kertvárosi lakóterületen” helyezkedik el. Mellette Keletről egy kertes családi ház van, a nyugati és a déli oldalon van ipari övezet, üzemekkel. Az ingatlanon épület nincs, az nem nevezhető teleknek (lásd melléklet!), mert az építési szabályoknak nem megfelelően kialakított; nem megközelíthető; nincs 3 m közös határvonala közterülettel, vagy magánúttal.

Telek értékelése

	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	Kisbér, Perczel Mór utca	Kisbér, Köztársaság u.	Kisbér, Szent Imre u.	Kisbér, Deák F. u.
Nagyság (m²)	227	1 479	800	1 545
Ár (millió Ft)		9000000,00	6500000,00	6990000,00
Fajlagos ár (Ft/m²)	6 245	6 085	8 125	4 524
Közművesítettség	közmű nélkül	összközműves	közműves	összközműves
Eladási (E) / Kínálati (K)		9000000	6500000	6990000
Korrekción	építési szabályoknak nem megfelelő	-20%	-20%	-20%
	nem megközelíthető közterületről	-20%	-20%	-20%
	nincs 3 m határvonala közterülettel	-20%	-20%	-20%
	kínálati ár (-)%	-10%	-10%	-10%
	Egyéb: megközelíthetőség, lehetséges funkciók, rajta lévő épület bontása	0%	0%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	1 873	1 826	2 438	1 357
A telek értéke:	425 272 Ft			
Megjegyzés:				

I. Felépítmény

Alapadatok:	Épület tagolódása:	Főépület			Építés éve:	
	Építés módja:				Átépítés éve:	
Épület-szerkezetek:	Alap:		Födém:			
	Fal:		Tető, héjalás:			
	Homlokzati nyílászárók:					
	Épület állapota, hibái:					
Gépészet:	Fűtés:		Melegvíz:			
	Gépészet állapota:					
Leírása, állapota:						
Felújítások, extrák:						

II. Felépítmény

Alapadatok:	Épület tagolódása:	Melléképület			Építés éve:	
	Építés módja:				Átépítés éve:	
Épület-szerkezetek:	Alap:		Födém:			
	Fal:		Tető, héjalás:			
	Nyílászárók:					
	Épület állapota, hibái:					
Gépészet:	Fűtés:		Melegvíz:			
	Gépészet állapota:					
Felépítmény belső leírása, állapota:						
Felújítás, extrák:	Éve:					
Parkolás:	utcán:		külső garázs:		épületen belül:	
				kertben:		teremgarázs:
Egyéb:						

Hozam alapú értékelés								
Bevételek	Bérbeadható egységek	Terület (m ²)		Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m ²)		Havi bérleti díj (Ft)		
	Alap:	0		0		0		
						0		
	Kihasználtság:	0%	Éves bevétel			0		
Költségek	Fenntartási költség, az éves bevétel			0	%-a	0		
	Menedzselési költség, az éves bevétel			0	%-a	0		
	Felújítási költségalap:					0		
	Egyéb költség:					0		
	Költségek összesen:					0		
Egyéb:	Tőkésítési ráta:	6%	Tőkésített érték:			0		
	Befektetési kiadások:					0		
Ingtalan hozadéki értéke:						0 Ft		
Költség alapú értékelés								
Felépítmények		Újraelőállítási költség (Ft/m ²)	nettó alapterület (m ²)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	erkölcsi avultság (%)	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
1	szoba	0	17	20%	20%	0%	0%	0
2	közlekedő	0	8	20%	20%	0%	0%	0
3	fürdő	0	5	20%	20%	0%	0%	0
4	szélfogó	0	9	20%	20%	0%	0%	0
5	nappali	0	31	40%	20%	0%	0%	0
6	k		0					0
7	k		0					0
8	k		0					0
9	k		0					0
10	k		0					0
Felépítmények összesen:							0 Ft	
Telek összesen:							425 272 Ft	
Költség alapú módszerrel számított értéke:							425 272 Ft	

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés				
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan	2. Ingatlan	3. Ingatlan
Adat forrása		saját	Internet	saját
Irányítószám	2870	2 870	2 870	2 870
Település	Kisbér	Kisbér	Kisbér	Kisbér
Utca / út / tér	Perczel Mór			
Az ingatlan típusa	zárványtelek			
Tagolódás				
Adásvételi dátuma		2023	2023	2023
Komfortfokozat, Állapot, Közművek, egyéb		összkomfort	összkomfort	komfort
Építés éve	0	0	0	0
Telek alapter. (m2)	227	0	0	0
Összes számított alapterület (m2)	0	0	0	0
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		0,0	0,0	0,0
Kínálat ár korrekció		0%	0%	0%
Melléképületek miatti Korrekció		0%	0%	0%
Fajlagos ár (Ft/m2)		#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Környezeti korrekciós tényező		0%	0%	0%
szobaszám miatti korrekciós tényező		0%	0%	0%
Állapot korrekciós tényező		0%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		telekméret 0%	telekméret 0%	Telekméret 0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:

#ZÉRÓOSZTÓ!

Végső forgalmi érték meghatározása	Hozam alapú értékelés	0 Ft	0%
	Költség alapú értékelés	425 272 Ft	100%
	Piaci összehasonlító módszer	#ZÉRÓOSZTÓ!	100%
	Súlyozott átlagérték	#ZÉRÓOSZTÓ!	

#ZÉRÓOSZTÓ!

Megjegyzés:

A forgalmi érték meghatározásánál csak a piaci összehasonlító adatokkal számoltam.

Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összefüggés. Az értékelő megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a Mellékletekkel együtt érvényes, részinformációk kiemelése helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A díjazás megállapítását a 26/1997.(VII.1)PM rendelet módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.

Készült: 2023.06.21.

Értékbecslő:

Malomsoki László

Malomsoki László

Fényképek



Az értékelt ingatlan egy részének képe

(Megjegyzés: A területre nem sikerült bejutnom.)

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
 Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/16435/2023

2023.06.05

KISBÉR

Szektor: 53

település 1730/4 helyrajzi szám

2870 KISBÉR Perczel Mór utca. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

0

227

0.00

II R É S Z

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34727/1990.11.08

ajánlat: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KISBÉR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2870 KISBÉR Széchenyi utca 2.

törzsszám: 15729693

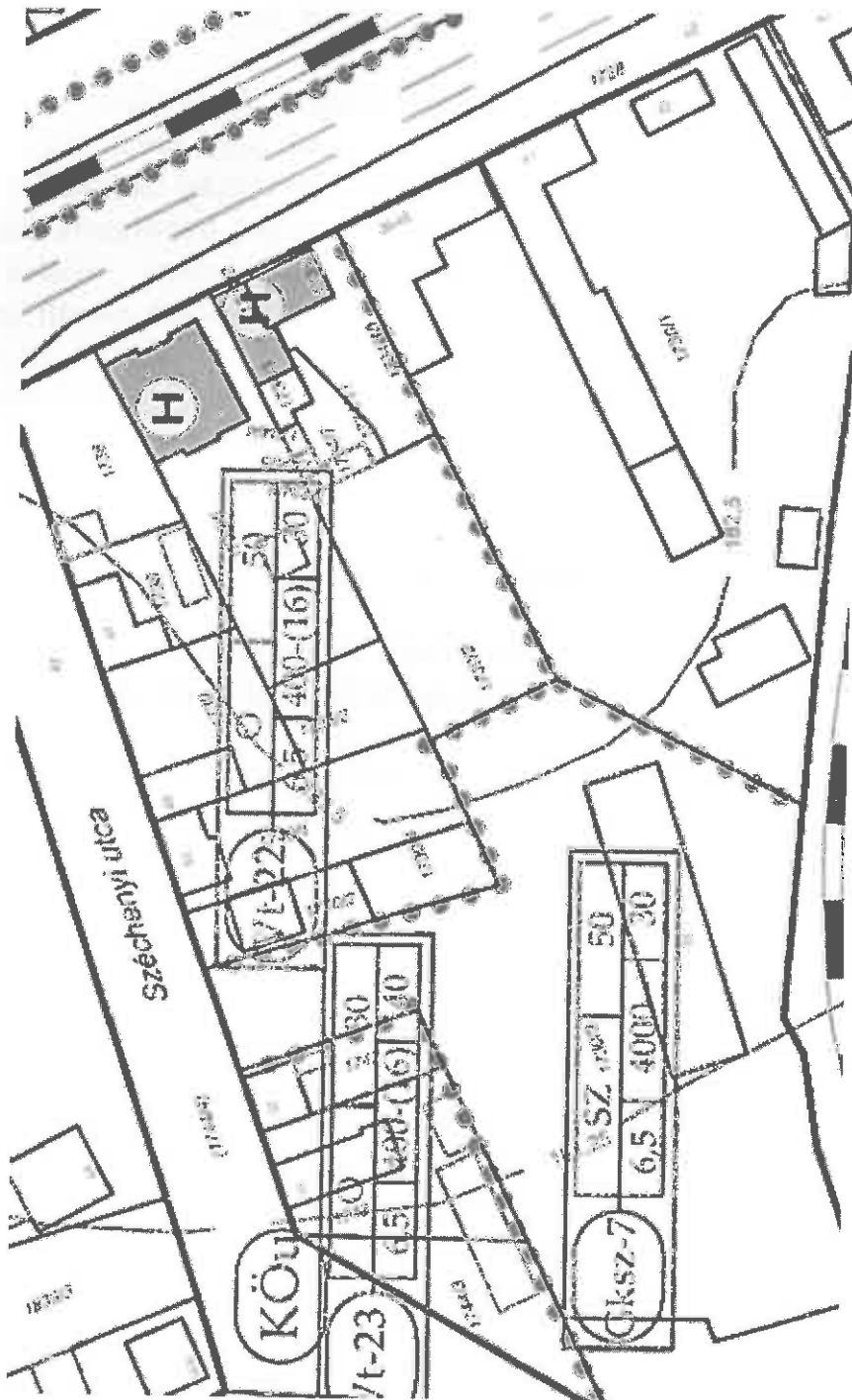
III R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 38139/2/1999.10.15

fennálló szóveges bejegyzés kialakítva az 1730. hrsz-ból.

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



A tárgy szerinti ingatlan nem építési telek mert nem felel meg az OTÉK fogalom meghatározásának

30. Építési telek: az a telek,

a) * amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik, - ENNEK MEGFELEL

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított, - ENNEK NEM FELEL MEG (min telek méret sincs meg)

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és - ENNEK NEM FELEL MEG!

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. ENNEK NEM FELEL MEG

Fentiek alapján nem beépíthető!

Akkor lehet beépíteni ha összevonják a Széchenyi utcai ingatlannal ahol a lakóház van...

Jelenleg ez egy „beszorult telek.” Más néven Zárványtelek (amit korábban definiált az ÉTV, de most nem látom benne.

Korábbi definíció:

„Zárvány telek: telektömbben építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.”