

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 7368, 7369, 7390 helyrajzi számú,
beépítetlen területű ingatlanokból 1 m²



TARTALOMJEGYZÉK

- 1.1. Megbízás tárgya
- 1.2. Kiindulási adatok, információk
- 1.3. Értékbecslési módszer
- 1.4. Korlátozó feltételek

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

- 2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése
- 2.2. Az ingatlan jellemzői

3. AZ INGATAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata
- 3.2. Összehasonlító adatok
- 3.3. Értékbefolyásoló tényezők
- 3.4. Forgalmi érték megállapítása
- 3.5. Összegzés
- 3.6. Megjegyzés

MELLÉKLETEK

- 1. sz. Fotók
- 2. sz. Tulajdoni lap másolat
- 3. sz. Térképmásolat

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 7368, 7369, 7390 helyrajzi számú, beépítettlen terület megnevezésű ingatlanokból 1 m² értékbecslésének elkészítése.

Megbízó: Bonyhád Város Önkormányzata
7150 Bonyhád, Széchenyi. tér 12.

Helyszíni szemle időpontja: 2021.12. 06.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, térképmásolat,

Értékbecslés célja:
Az ingatlan piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi értesüléseket, okmányokat:

- nem hiteles tulajdoni lapot, valamint térképmásolatot,
- A megbízó által szolgáltatott okmányokat és tájékoztatást,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- Ingatlanforgalom környékbeli alakulását, a piaci árak mozgását,
- Az ingatlanról a szemle során készült állapottrögzítő fotókat.

1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGOVA módszertani ajánlása, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírása szerint készült.

Értékelési módszer:

A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus szerinti.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos alapérték számítása
- Végző érték számítása: fajlagos alapérték szorozva az ingatlan méretével.

1.4. Korlátozó feltételek

1.4.1. A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlannak a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

1.4.2. A helyszíni szemle során az értékelő földmérést, üregkutatást, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt esetleges hibákról, ill. veszélyes anyagokról nincs információ.

1.4.3. Az értékbecslés csak a megjelölt eredeti célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel, az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki, más harmadik félnek.

1.4.4. A megrendelő által szolgáltatott dokumentumokat és információkat helytállónak fogadtuk el, azok helyességéért a megbízó szavatol. Feltételeztük, hogy az ingatlan hasznosításával kapcsolatban az illetékes hatóságoktól a szükséges engedélyek beszerezhetők.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Szekszárdtól 20 km-re elhelyezkedő- Bonyhád városban található. A városon belül a település szecska részén, a Kőrösi Csoma és Solymár Imre utcák között.

A buszmegálló az ingatlantól 300 méteren belül helyezkedik el.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: közmű nélküli, közművek az utcában

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterület alakja, formája: szabálytalan alakzat

Domborzati viszonyok: sík terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli, terület

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása: Vt-2

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

Beépíthetősége: 60%

Max építmény magasság: 10 m

Szintterületmutató: 2,0

Jelenleg közterület, azonban folyamatban van az átminősítése, mivel a rendezési terv szerint lakóövezet. A rendezési terv szerinti beépíthetőséggel, az ingatlanra 3-4 szintes tömblakásos társasházak akár több mint 100 lakás építhető.

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A nem hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	7368, 7369, 7390
Megnevezése:	Beépítetlen terület (átminősítés folyamatban)
Területe:	3593 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata 7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhelés:	13 m ² -re vezetékjog

3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanközvetítők kínálati adataira alapozva, a helyben hirdetett ingatlanok figyelembe vétele alapján történt.

Az összehasonlító ingatlanok forrása az ingatlanközvetítő/k hirdetési portáljai.

3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értéknövelő tényező: jó hasznosíthatóság

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján történt.

Az értékelt ingatlantól eltérő jellemzők miatt az alábbiakban korrekciók kerültek alkalmazásra. Az ingatlanok címe adatvédelmi szempontból nem került rögzítésre, azonban cégünk adatbázisában nyilván van tartva.

Forgalmi érték számítása:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7150
Település címe	Bonyhád hrsz:7368	Bonyhád Gyár utca	Bonyhád Bartók Béla	Bonyhád
Ingatlan típusa	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közművek nélküli	összközmű az utcában	Részlegesen közművesített, lejtős terepen	víz a telken, egyéb közművek az utcában
Eladás/Kínálat		2021	2021	2021.
Alapterület (m2)	1	5800	962	280
Eladási ár		39 900 000	4500000	3500000
Fajlagos ár (Ft/m2)		6 879	4 678	12 500
terület korrekció		100%	100%	100%
hasznosítható-ság		100%	105%	110%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		100%	90%	95%
Kínálati korr.		90%	90%	90%
elhelyezkedés		100%	95%	100%
Korrigált fajlagos ár		6191	3780	11756
Összes korrekciós tényező		90%	81%	94%
Fajlagos ár	7242			
Piaci összehasonlító adatokon	7 200 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	7 200 Ft			

3.5. Összefoglaló értékelés:

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű ingatlanokkal való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával lett meghatározva az ingatlan forgalmi értéke. Figyelembevételre került a létesítmény földrajzi elhelyezkedése, a környezet jelenlegi és várható hatásai, hasznosíthatósága. A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazásával történ, mivel a forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszer tükrözi leginkább, így az képezi az értékképzés alapját.

Valamennyi körülmény mérlegelésével, figyelemmel a szolgáltatott dokumentumokra, a rendelkezésre álló adatokra - az összehasonlító módszer alapján- az értékbecslés dátuma szerinti állapotra a **Bonyhád, 7368, 7369, 7390 hrsz-ú (beépítetlen terület) ingatlanból 1 m2 terület fajlagos** Áfa nélküli piaci forgalmi értéke:

7.200,- Ft/m2

azaz

Hétezerkettőszáz forint/m2

3.6. Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza. Az érték per és tehermentes, forgalomképes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel.

Az értékbecslés érvényességi ideje az értékbecslés keltétől számított 90 nap.

Szekszárd, 2021. december 08.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK

