

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 131 helyrajzi számú, 3373 m²
alapterületű beépítetlen területű ingatlanból 1300 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
- 4. sz. Település térkép

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 131 helyrajzi számú, 3373 m² alapterületű, beépítettlen terület megnevezésű ingatlanból 1300 m² értébecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2021.09.01.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, térképmásolat,

Értébecslés 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 állapotrögzítő 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, üregkutatót, 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 központjában, a Táncsics utcára merőleges megközelítésű a Rákóczi és a Táncsics utcák sarkán. Az értékelt ingatlan a volt Ortodox Zsinagóga mögött található.

A buszmegálló az ingatlantól 600 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, rendezésre szoruló terület

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Az értékelt ingatlan a település 3-as számú szerkezeti egységébe esik.

Övezeti besorolása: Z

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

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:	131
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	3373 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata
	7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1

3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanforgalmi adatokra alapozva a helyben létrejött adás-vételek figyelembe vétele alapján történt.

Az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása a realizált adat, a cégünk adatbázisa.

3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értékcsökkentő tényező: - korlátozott hasznosíthatóság

Értéknövelő tényező: - település központjában lévő elhelyezkedése

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus alapján történt.

Az alábbi összehasonlító ingatlanok a helyben eladott hasonló ingatlanok adásvételi szerződéseinek adatait tartalmazza, valamint ingatlanközvetítő/kínálati portáljából származik. 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	7100
Település címe	Bonyhád 131	Bonyhád Gyár utca	Bonyhád Bartók Béla	Bonyhád Székely
Ingatlan típusa	beépítetlen ter.	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közművek nélküli	50%-os beépíthetőség, villany a telken, közművek az utcában	30%-os beépíthetőség, 7,5 m építménymagass., gáz, víz telken	közút melletti, közművek az utcában
Eladás/Kínálat		2021	2021	2020.
Alapterület (m2)	1300	2000	1420	1089
Eladási ár		9 900 000	5500000	3921000
Fajlagos ár (Ft/m2)		4 950	3 873	3 601
terület korrekció		95%	100%	100%
megközelíthetősége		85%	85%	85%
infláció korr.		100%	100%	105%
Közmű		80%	80%	80%
Kínálati korr.		90%	90%	100%
elhelyezkedés		90%	90%	100%
Korrigált fajlagos ár		2590	2133	2571
Összes korrekciós tényező		52%	55%	71%
Fajlagos ár	2431			
Piaci összehasonlító adatokon	3 160 300 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	3.160.000,-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 metódus 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 131 hrsz-ú ingatlanból 1300 m2 terület Áfa nélküli- piaci forgalmi értéke:**

3.160.000,- Ft

azaz

Hárommillióegyszázhatvanezer forint

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. szeptember 08.

Készítette:

ALFADUKT Értékbecslő Kft.
7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.
Adószám: 23460577-1-17
Bank: 10704601-50526669-71901009



Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyonértékelő

FOTÓK



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
131/	.	kivett beépítetlen terület		0.3373	0.00
ÖSSZESEN:				0.3373	0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 8 Bejegyző határozat: 30812/1991.05.07

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: átszállás

Név: BONYHÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 7150 BONYHÁD, Széchenyi tér 12

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
137/1					





TÉRKÉPEK

7150 Bonyhád, 131 helyrajzi számú beépítetlen terület

