

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**a****7150 Bonyhád, Gagarin utca 2-4. I. em. 4. ajtószámú lakás ingatlanról**

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY

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

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. Forgalmi érték megállapítása

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5. ÖSSZEGZÉS

- 5.1. Forgalmi érték
- 5.2. Megjegyzés

6. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: Fotók
- 2. számú melléklet: Tulajdoni lap
- 3. számú melléklet: Alaprajz
- 4. számú melléklet: Térkép

1. ELŐZMÉNY:

1. 1. Megbízás tárgya, célja:

Az ALFADUKT Értékbecslő Kft. megbízást kapott a 7150 Bonyhád, Gagarin utca 2-4. I. em. 4. ajtó – 1775/12/A/4 helyrajzi szám – alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésére.

Az ALFADUKT Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, szabályozások = a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet - szerint elvégezte.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2019.03.05.

A szemle diagnosztikai vizsgálat nélküli, műszaki szemrevételezéssel történt.

Értékbecslés célja:

Az ingatlan piaci értékének meghatározása.

1. 2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Bonyhádi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 2019.02.25-én kiadott tulajdoni lap másolatát,
- A Bonyhádi Járási Földhivatal által kiadott térképmásolatot,
- Az ingatlan műszaki állapotára vonatkozóan a tulajdonos képviselője által szolgáltatott információkat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- A helyi ingatlanforgalom vizsgálatának eredményeit,
- A helyszíni szemle során az ingatlan felmérésre került, továbbá az ingatlanról állapottrógró készült fényképek készültek.

1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGÖVA módszertani ajánlása, és a PM. 25/1997 (VIII.1) rendelete és a módosított 32/2000. (VIII.29.) PM rendelet előírása szerint készült.

Érékelési módszerek:

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

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
- Végso érték számítása: fajlagos alapérték szorozva az ingatlan méretével

II., Költség alapú módszer: az újraelállítási költségek adataiból indul ki. Az így meghatározott új értéket csökkenteni kell a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően, majd ehhez hozzáadandó a földterület értéke.

III. Hozamszámításon alapuló módszer: az üzleti hasznosításból származó profit

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése jellege:

Az ingatlan Bonyhád város központjától 1200 m-re helyezkedik el a Gagarin utcában. Az értékelt lakás közvetlen környezetében orvosi rendelő és lakóépületek helyezkednek el. Az ingatlan könnyen, jól megközelíthető, az épület körül megfelelő számú parkoló biztosított. A helyi járatú buszmegálló 300 méterre van.

Közműellátottság:

Az ingatlan összközműves: ivóvízellátása, szennyvízelvezetése, csapadékvíz elvezetése közüzemi, az elektromos energiaellátás, vezetékes gázellátás biztosítva van.

2. 2. Lakás fő műszaki jellemzői:

Építési éve / becsült: 1975

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 70 %

Szobák száma: 5

Alapterülete bruttó/hasznos: 125,00 m²,

Belmagasság: emelet: 2,70 m, tetőtér: 2,37 m

Építési és szerkezeti rendszere: hagyományos

Alapozása: sávalap

Függőleges szerkezetek: tégl

Födémszerkezet anyaga: vasbetongerendás béléstest

Tetőszerkezet: magas tető, hullámpala fedéssel

Homlokzata: kőporos vakolat

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű, ablakok, típus belső ajtók, közepes állapotban.

Falburkolat: fürdőszobában, konyhában: csempe burkolat

Padlóburkolat anyaga: helységlistában részletezve

Gépészeti felszereltség:

- fűtési mód: gázkazán

- használati melegvíz ellátás: gázbojler

A lakás helyiségei: helyiséglistában részletezettek szerinti.

Lakás jellemzője, elrendezése:

A lakás két szinten, az egy emeletes társasház első emeletén és tetőtérében helyezkedik el, amelyet belső lépcsőházból lehet megközelíteni. A lakás jó alaprajzi elrendezésű, az előszobából minden helyiség megközelíthető.

Lakás műszaki állapota:

A lakótérbelső közepes állapotú, a hideg burkolatok gyenge igény szintűek.

Hasznosíthatóság:

Jelenleg lakatlan, azonban piaci alapon történő bérbeadással jól hasznosítható.

Értékcsökkentő tényező:

Homlokzat, burkolatok felújításra szorulnak, nyílászárók korszerűtlen állapotúak. A lakás épületén belüli kedvezőtlen megközelítésű, mivel az orvosi rendelővel közös bejárattal rendelkezik.

Helyiséglejta

Megnevezés	alapterület (m2)	burkolat	állapota	korrekció	redukált alapt.
Emelet					
íróda	18,10	szőnyeg	közepes	100%	18,1
előtér	4,60	kerámia	közepes	100%	4,6
konyha-étkező	10,10	mettlachi	közepes	100%	10,1
szoba	11,00	parketta	közepes	100%	11
szoba	18,90	parketta	közepes	100%	18,9
szoba	13,00	parketta	közepes	100%	13
fürdő	5,60	szőnyeg	közepes	100%	5,6
kamra	2,10	kerámia	közepes	100%	2,1
Tetőtér		kerámia	közepes	100%	0
közelekedő	2,00	szőnyeg	közepes	100%	2
előtér	3,80	kerámia	közepes	100%	3,8
szoba	12,90	kerámia	közepes	100%	12,9
szoba	18,90	parketta	közepes	100%	18,9
fürdő	4,00	PVC	közepes	100%	4
összesen:	125,00			100%	
					0
Mind össz.:	125,00				

3. AZ INGATLAN FÖRGALMI ÉRTKELESE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Járási Földhivatal által kiadott tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Bonyhád, belterület 7150 Bonyhád, Gagarin utca 2-4. I. em. 4. ajtó
 Helyrajzi száma: 1775/12/A/4
 Megnevezése: lakás
 Szoba szám: 5
 Területe: 125 m²
 Tulajdonos: Bonyhád Város Önkormányzata
 7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12.
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Terhelés: Bejegyzést nem tartalmaz.

3.2. Forgalmi érték megállapítása:

3.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint:

A forgalmi érték számítása során alkalmazott összehasonlító ingatlanforgalmi adatok ingatlanközvetítők kínálati portáljaiból származnak.

A felhasznált összehasonlító ingatlanoknál az értékelt ingatlantól való eltérések korrekcióval módosításra kerültek.

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7150
Település	Bonyhád	Bonyhád	Bonyhád	Bonyhád
Ingatlan típusa	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
	Gagarin u. 2-4. 1/4.	Perczel kert	Perczel utca	Fáy lakótelep
Jellemzők	Felújítandó állapotú és igény szintű, téglafalazatos, 5 szobás, összkömfőtős, gázközponti fűtés	Jó állapotú és igény szintű, téglafalazatos, 3 szobás, konvektor fűtés Kínálat:2017	Felújítandó állapotú és igény szintű, téglafalazatos, 3 szobás, gáz fűtés Kínálat: 2019	Jó állapotú, 2,5 szobás, téglafalazatos, távfűtéses, összkömfőtős, Kínálat: 2019
Építés éve	1975	1970	1960	1980
Telek alapterülete (m2)	0	0	0	0
Számított alapterület (m2)	125	74	68	61
Eladási/Kínálati ár		14 500 000	8500000	13000000
Fajlagos ár (Ft/m2)		195 946	125 000	213 115
Infláció/Kínálati korrekció		90%	90%	90%
Infrastruktúra korrekció		100%	100%	100%
Állapot korrekció		80%	100%	80%
kedvezőtlen bejárati		90%	90%	90%
Környezeti korrekció		100%	100%	100%
Alapterület korrekció		70%	70%	70%
Korrigált fajlagos ár		88881	70875	96669
Összes korrekciós tényező		45%	57%	45%
Fajlagos ár	85475			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	10 684 372 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	10.685.000,- Ft			

3.2.2. Hozam alapú értékmeghatározás

Az érték megállapításánál a helyben kialakult bérbe adott, valamint a bérbeadásra kínált hasonló nagyságrendű lakások fajlagos átlag (600Ft/m²) árait vettük figyelembe.

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség						Összeg
Bevételek							
Méglévő szerződések szerint számolva							
Piaci adatok szerint számolva	125 m ²	x	600 Ft/m ²	x	12		900 000
Kihasználtság							90 %
Figyelembe vehető bevétel							810 000 Ft
Költségek							
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	2 %-a					16 200 Ft
Működési költségek	Az éves bevételek	2 %-a					16 200 Ft
Felújítási költségalap	Pótlási ktg.	1 %-a					8 100 Ft
Egyéb költségek							Ft
Éves üzemi eredmény							769 500 Ft
Tőkésítési ráta							12 %
Tőkésített érték							6 412 500 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)							Ft
Az ingatlan hozadéki értéke							6 412 500 Ft

4. Korlátozó feltételek

- 1., A szakvélemény csak a megjelölt célra használható fel, az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül más célra nem alkalmazható.
- 2., A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a szakértői jelentés nem terjeszthető a nyilvánosság elé egyetlen médiában sem.
- 3., A szakvélemény készítője a tudomására hozott szóbeli és írásbeli információkat, pénzügyi és működési adatokat hitelesnek fogadta el, annak helyességét az adatszolgáltató szavátolja.
- 4., A szakértői vizsgálat során nem jutott tudomásomra egyetlen olyan tényező sem, melynek birtokában azt feltételezhettem volna, hogy a szakértői véleményben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 5., A forgalmi vagyoneérték megállapítása per-, igény-, és tehermentes állapotot feltételez.
- 6., A szakértői jelentés a benne foglalt megállapításokkal, tényekkel és számszerűsített értékekkel az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.
- 7., Az értékelés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók
- 8., Az érték megállapításhoz használt adatokat, dokumentumokat – jogszabály tiltásának megfelelően nem csatoltam (pl. bérleti szerződés, adásvételi szerződések, pontos ingatlan címek).
- 9., Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik a tárgyi ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja
- 10., A szakvélemény – a tényszerű, és valamennyi bizonytalanságot magába hordó elemek tekintetében is csak – becsült érték
A tényleges forgalmi érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki.
- 11., Az értékelést követően bármilyen körülmény megváltozásáért (bontás, állagromlás, engedély nélküli építkezés, fizikai avulás stb.) – melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok
- 12., A megrendelő nyilatkozta, hogy környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs tudomása. A helyszíni szemle alapján, az ingatlanon környezetvédelmi kockázat nem feltételezhető.

5. ÖSSZEGZÉS:

Az ingatlan forgalmi értéket az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer tükrözi leginkább, így az képezi a helyben érvényesíthető piaci forgalmi értéket. A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke. Figyelembbevételre került a létesítmény földrajzi elhelyezkedése, a környezet jelenlegi és várható hatásai, az ingatlan műszaki állapota, funkcionális rendje és beosztása, kihasználhatósága.

5.1. Forgalmi érték:

Valamennyi körülmény mérlegelése alapján az összehasonlító módszerrel történt számítás szerint a 7150 Bonyhád, Gagarin utca 2-4. I. em. 4. ajtó, 1775/12/A/4. helyrajzi szám alatti lakás becsült forgalmi értéke kerekítve:

10.685.000,-Ft

azaz

Tízmillió-hatszáznyolcvanötezer forint

Az ingatlan forgalomképessége:

Az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéktartás várható az ingatlantól. Az ingatlan értékesíthetősége: 90 napon belül.

5.2. Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza. Az értékebecslés érvényességi ideje 90 nap. Készült egy eredeti példányban.

Szekszárd, 2019.03.06.

Készítette:

ALFADUKT Értékebecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.

Adószám: 23460577-1-17

Bank: 10404601-50526669-71901009



Kutiassy Csaba

Ingatlanforgalmi vagyonértékelő

FOTÓK



Homlokzat



Utcakép



Előszoba



Konyha



Szoba



Szoba

FOTÓK



Fürdőszoba



Lépcsőház



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Konyha

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Bonyhád Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Bonyhád Perczel Mór u. 23 Pf. 72 7151

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1735/2019

2019.02.25

BONYHÁD

Belterület 1775/12/A/4 helyrajzi szám

Szemle másolat

7150 BONYHÁD Gagarin utca 2-4. 1. emelet. ajtó:4. "Földhivatali alatt"
LEJÁR

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/E41	szemle hányad	tulajdoni jogok
lakás	125	5	125/397	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 31183/2007.03.12				

2. bejegyző határozat: 31183/2007.03.12

Tárház

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó helyiségekkel és szemei hányadokkal.

LEJÁR

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezői idő: 31183/2007.03.12

jogcím: eredeti felvétel

jegyzés: tulajdonos

név: BONYHÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7150 BONYHÁD Széchenyi tér 12

törzsszám: 15415107

LEJÁR

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bonyhádi Járás I Hivatal Földhivatali Osztály
Bonyhád Perczel Mór u. 23 Pf. 72 7151

E-hiteles térképmásolat

2016.11.03 09:31:43

Helyrajzi szám: BONYHÁD belterület 1775/12

Megrendelés szám: 7/585/2016

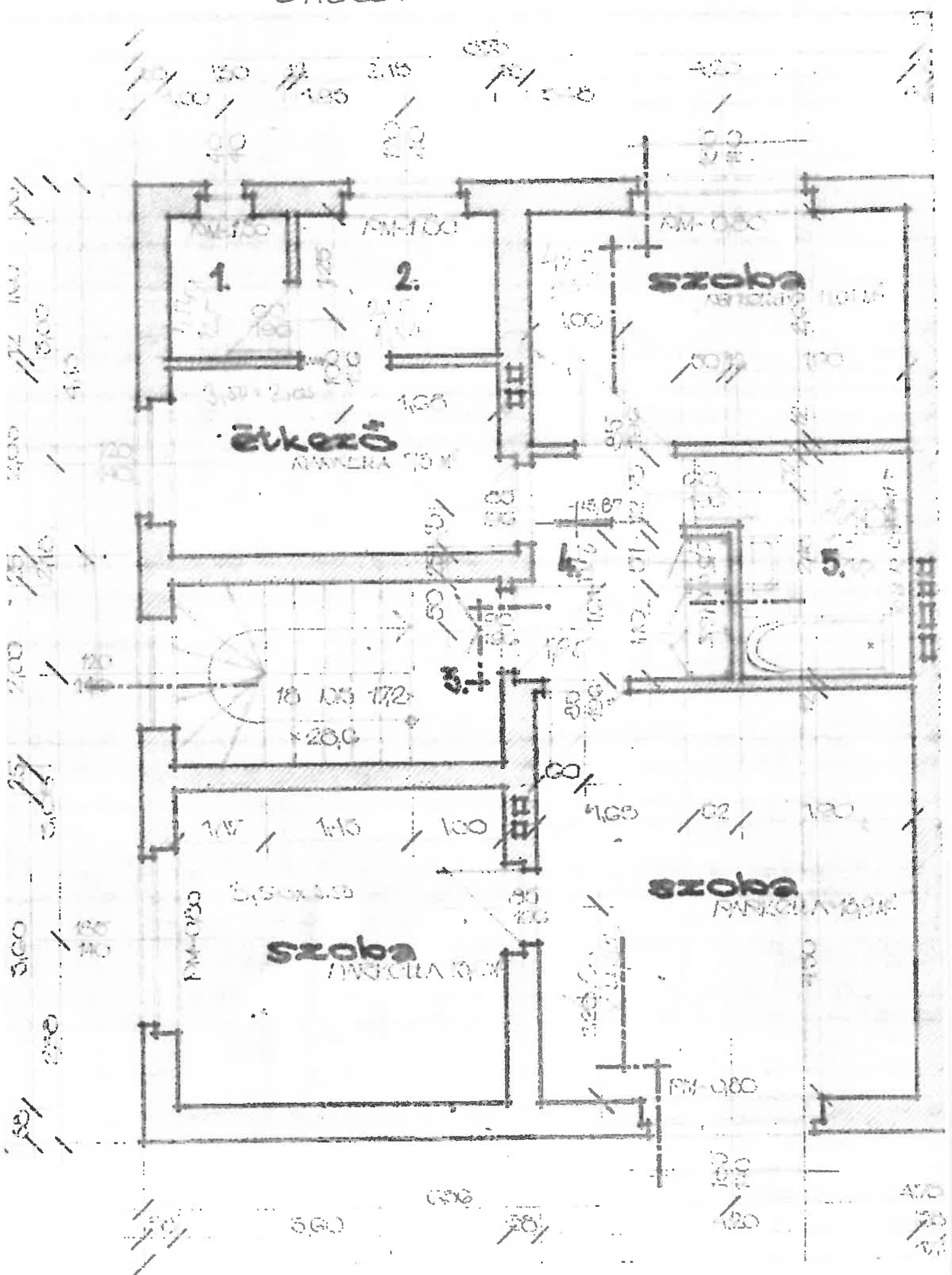
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 05934400002016

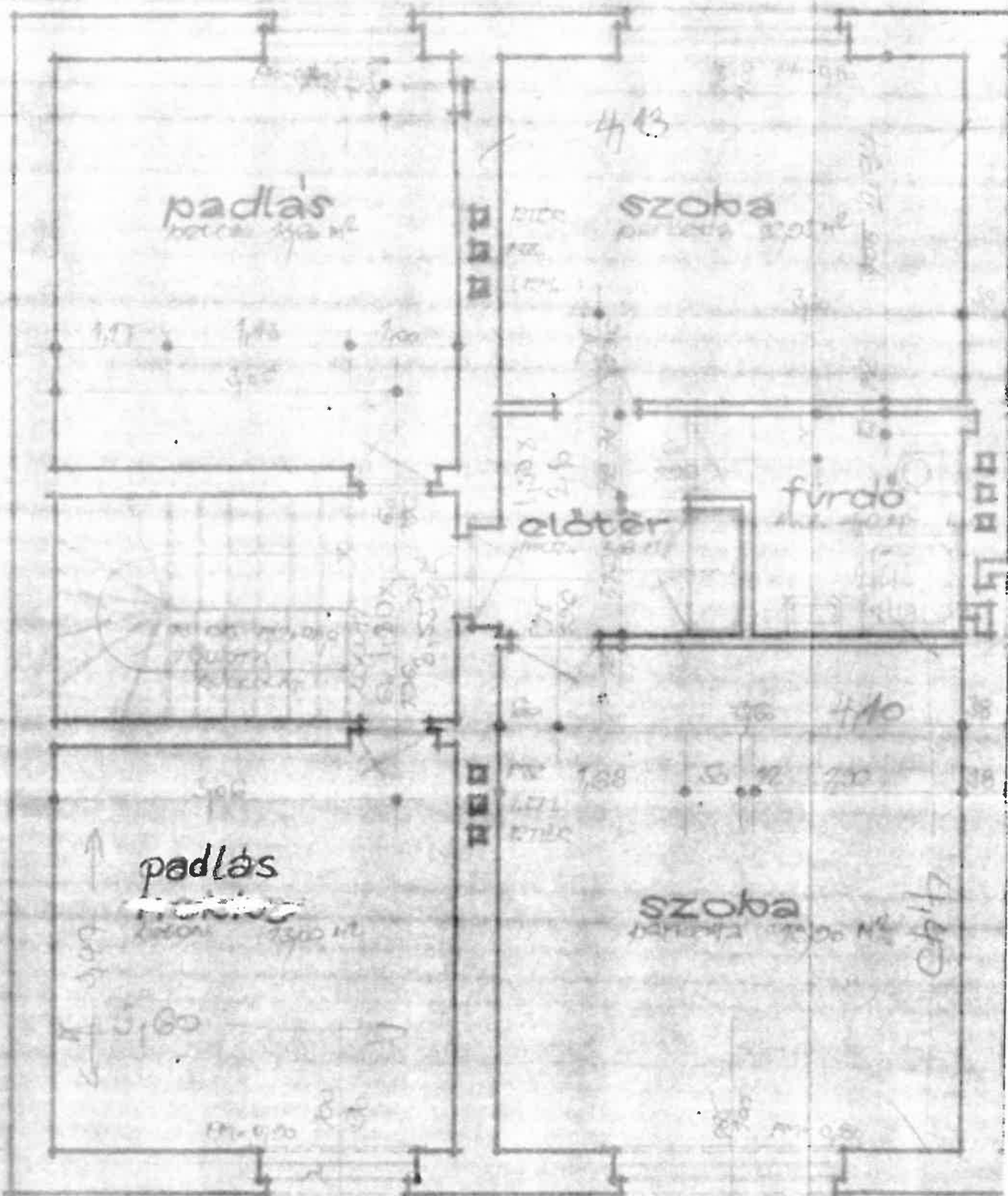


A térképmásolat a kiadási megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

EMELET



tetötör.



7150 Bonyhád, Gagarin u. 2-4. Hrsz.: 1775/12/A/4

