

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 2525/24 helyrajzi számú, 2066 m²
alapterületű beépítetlen területről



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 INGATLAN 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. Tulajdoni lap másolat
- 2. sz. Térképmásolat
- 3. sz. Rendezési terv kivonata
- 4. sz. Fotók
- 5. sz. Település térkép

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 2525/24 helyrajzi számú, 2066 m² alapterületű beépítettlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2019. augusztus 8.

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 információkat, dokumentumokat:

- A Bonyhádi Járási Földhivatal által 2019.07.30-án kiadott hiteles tulajdoni lapot és térképmásolatot,
- A megbízó által szolgáltatott információkat, dokumentumokat,
- 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
- Végso 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 6-os számú főúttól nyugatra a Völgyseg patak és várost megkerülő út közötti területen helyezkedik el, környezetében vállalkozások telephelyei vannak. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető. A buszmegálló a telektől 500 méteren belül helyezkedik el.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: nincs

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterület alakja, formája: szabálytalan téglalap alakzatú,
beépítetlen terület

Domborzati viszonyok: Az ingatlan egyenetlen terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli belterület

2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása: Gksz-1

Legkisebb telekméret:	1500 m ²
Legnagyobb beépítettség:	45%
Beépítési mód:	szabadon álló
Legnagyobb építm. magasság:	6,0 m
Beépítettség legnagyobb %-a:	30%
Zöldfelület legkisebb mérete:	20%
Közműellátás mértéke:	teljes

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Bonyhádi Járási Földhivatal által a 2019 .07. 30-án kiadott hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	2525/24
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	2066 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata
	7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	nincs

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: -

Értéknövelő tényező: Város központ közeli elhelyezkedés

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus alapján történt.

Az alábbi összehasonlító ingatlanok a helyben eladott ingatlanok adásvételi szerződéseinek adatait tartalmazza. Az értékelt ingatlantól eltérő jellemzők miatt az alábbiakban korrekciók kerültek alkalmazásra. Az ingatlanok pontos adata ill. címe adatvédelmi szempontból nem került rögzítésre, azonban cégünk adatbázisában nyilván van tartva.

Forgalmi érték számítása:

Település címe	Hrsz.2525/24	Bonyhád Radnóti u.	Bonyhád Fazekas u.	Bonyhád Móra F. u.
Ingatlan típusa	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közmű nélküli	közút melletti, közművek az utcában	közút melletti, közművek az utcában	közút melletti, közművek az utcában
Eladás/Kínálat		2017.	2019.	2016.
Alapterület (m2)	2066	1516	929	941
Eladási ár		4 244 800	3600000	2681850
Fajlagos ár (Ft/m2)		2 800	3 875	2 850
terület korrekció		105%	110%	110%
megközelítthe- tősége		100%	100%	100%
infláció korr.		110%	100%	115%
Közmű		100%	100%	100%
Kínálati korr.		100%	90%	100%
elhelyezkedés		100%	100%	100%
Korrigált fajlagos ár		3234	3836	3605
Összes korrekciós tényező		116%	99%	127%
Fajlagos ár	3559			
Piaci összehasonlító adatokon	7.352.894			
Forgalmi érték kerekítve:	7.353.000,-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 2525/24 hrsz-ú, 2066 m2 beépített terület** megnevezésű ingatlan -Áfa nélküli- piaci forgalmi értéke:

7.353.000,- Ft

azaz

Hétmillió-háromszázötvenháromezer 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, 2019. augusztus 08.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyonértékelő

FOTÓK

