

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**7150 Bonyhád, Rákóczi Ferenc utca 3. lh:A I. emelet. 1. ajtó  
szám alatti, 600/1/A/1 helyrajzi számú 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

- Fotók
- Tulajdoni lap
- Alaprajz

## 1. ELŐZMÉNY:

### 1. 1. Megbízás tárgya, célja:

Az ALFADUKT Értékbecslő Kft. megbízást kapott a 7150 Bonyhád, Rákóczi Ferenc utca 5. lh: A I. emelet 1. ajtószám alatti, 600/1/A/1 helyrajzi számú 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: Bonyhád Város Önkormányzata  
7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12.

Helyszíni szemle időpontja: 2019.08.08.

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 Földhivatal által 2019.07.30-án kiadott tulajdoni lap másolatát,
- Az ingatlan műszaki állapotára vonatkozóan a tulajdonos által szolgáltatott információkat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- A helyi ingatlanforgalom vizsgálatának eredményeit,
- A helyszíni szemle során az ingatlan felmérésre került, továbbá az ingatlanról állapotörögzítő fényképek készültek.

### 1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGOVA 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
- Végső érték számítása: fajlagos alapérték szorozva az ingatlan méretével

II., Költségalapú módszer: az újraelőállítási 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 központjában helyezkedik el a Rákóczi Ferenc utcában. Az értékelt környezetében lakóépületek és üzletek helyezkednek el. Az ingatlan könnyen, jól megközelíthető. A helyi járatú buszmegálló 300 méterre van.

Közműellátottság:

Az ingatlan közművei: ivóvízellátása, szennyvízelvezetése, csapadékvíz elvezetése közüzemi, az elektromos energiaellátás és gázközmű biztosítva van.

## 2. 2. A felépítmény fő műszaki jellemzői:

Építési éve / becsült: 1978

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 50 %

Szobák száma: 1

Belmagasság: 2,73 m,

Építési és szerkezeti rendszere: hagyományos

Alapozása: sávalap

Függőleges szerkezetek: téglá

Födémszerkezet anyaga: vb.gerendás

Tetőszerkezet: lapostető

Homlokzata: simított vakolat

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű, ablakok és ajtók

Falburkolat: konyhában: csempe burkolat

Padlóburkolat anyaga: helységlistában részletezve

Gépészeti felszereltség:

- fűtési mód: gázkazán

- használati melegvíz ellátás: gázbojler

Az ingatlan helyiségei: helyiséglistában részletezettek szerinti.

*Lakótér jellemzője, elrendezése:*

A lakás a földszint+ 3 emeletes épületben az A lépcsőházban az első emeleten helyezkedik el. A lakótér jó alaprajzi elrendezésű, minden helyiség az előszobából nyílóan közelíthető meg.

*Lakás műszaki állapota:*

A lakótérbelső gyenge, lelakott állapotú. Burkolatok, felületképzések, elhasználdtak, épület-gépészeti vezetékek korszerűtlen falon kívül vezetettek.

*Hasznosíthatóság:*

Jelenleg lakatlan, bérbeadással jelen állapotában nem hasznosítható.

*Értékcsökkentő tényező:*

A lakótérbelső teljeskörű felújításra szorul. A nyílászárók és burkolatok, gépészeti vezetékek és berendezések cserére szorulnak.

## Helyiséglista

Megnevezés	alapterület (m2)	burkolat	állapota	korrekció	redukált alapt.
<b>Lakótér</b>					
előszoba-közlekedő	4,80	pvc	gyenge		
konyha	6,30	cementlap	gyenge		
szoba	13,80	pvc	gyenge		
WC	1,10	cementlap	gyenge		
fürdő	4,00	cementlap	gyenge		
tároló	0,70	cementlap	gyenge		
tároló	0,70	cementlap	gyenge		
<b>összesen:</b>	<b>31,40</b>				

### 3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

#### 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, Rákóczi Ferenc utca 3. lh:A 1. emelet 1 ajtó 1.

Helyrajzi száma: 600/1/A/1

Megnevezése: lakás

Tulajdonos: Bonyhád Város Önkormányzata  
7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12

Tulajdoni hányad: 1/1

Terhelés: nincs

**Megjegyzés: Az ingatlan házszáma természetben: 3. helyett 5. házszám**

### 3.2. Forgalmi érték megállapítása:

#### 3.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint:

A forgalmi érték számítása során alkalmazott összehasonlító adatok ingatlanforgalmazók internetes kínálatában szereplő ingatlanok hirdetéséből származnak.

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

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
<b>Irányító szám</b>	7150	7150	7150	7150
<b>Település</b>	Bonyhád	Bonyhád	Bonyhád	Szekszárd
<b>Ingatlan típusa</b>	lakás	lakás	lakás	lakás
	Rákóczi u. 3. 1.em.1.	Vörösmarty tér I.em.	Kolta László u.2 em.	Fáy ttp u. 4 em.
<b>Jellemzők</b>	Felújítandó állapotú és igény szintű, téglafalazatos, 1 szobás, összkomfortos, lakás-központig gáz fűtéses	Jó- átlagos állapotú téglafalazatos, 1+1félszobás, gázkonvektor fűtéses Kínálat:2019	Jó-felújított állapotú és igény szintű, téglafalazatos, 2 szobás, elektromos konvektor fűtésű Kínálat: 2019	Jó-átlagos műszaki állapotú, 2,5 szobás, panel falazatú, távfűtéses, Kínálat: 2019
<b>Építés éve</b>	1978	1980	1974	1965
<b>Telek alapterülete (m2)</b>	0	0	0	0
<b>Számított alapterület (m2)</b>	31	53	49	57
<b>Eladási/Kínálati ár</b>		12 200 000	12800000	13700000
<b>Fajlagos ár (Ft/m2)</b>		<b>230 189</b>	<b>261 224</b>	<b>240 351</b>
<b>Infláció/kínálati korrekció</b>		90%	90%	90%
<b>Infrastruktúra korrekció</b>		105%	110%	105%
<b>Állapot korrekció</b>		80%	70%	80%
<b>Panel miatt korrekció</b>		100%	100%	95%
<b>Elhelyezkedés</b>		100%	100%	105%
<b>Alapterület korrekció</b>		115%	115%	115%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>200126</b>	<b>208183</b>	<b>208439</b>
<b>Összes korrekciós tényező</b>		87%	80%	87%
<b>Fajlagos ár</b>	<b>205583</b>			
<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:</b>	<b>6 373 058 Ft</b>			
<b>Forgalmi érték kerekítve:</b>	<b>6.370.000,- Ft</b>			

### 3.2.2. Hozam alapú értékmeghatározás

Az érték megállapításánál a helyben kialakult bérbe adott, valamint a bérbeadásra kínált hasonló nagyságrendű ingatlanok fajlagos átlag (1000 Ft/m<sup>2</sup>) árait vettük figyelembe.

Az értékbecslés tárgyát képező lakás jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, így e számítási módszer nem mértékadó, ezért e módszer csak tájékoztató jellegű.

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség						Összeg	
Bevételek								
Meglévő szerződések szerint számolva								
Piaci adatok szerint számolva	31	m <sup>2</sup>	×	1 000	Ft/m <sup>2</sup>	×	12	372 000
Kihasználtság								90 %
Figyelembe vehető bevétel								334 800 Ft
Költségek								
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	2	%-a					6 696 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	2	%-a					6 696 Ft
Felújítási költségalap	Pótlási ktg.	1	%-a					3 348 Ft
Egyéb költségek								Ft
Éves üzemi eredmény								318 060 Ft
Tőkésítési ráta								12 %
Tőkésített érték								2 650 500 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)								Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>								<b>2 650 500 Ft</b>



#### 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 szavatolja.
- 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 vagyonerék 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. Figyelembevételre 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, 600/1/A/1 helyrajzi számú, Rákóczi utca 3. ( természetben 5.) házszámozású, A lépcsőház 1. emelet 1. számú lakás, ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**6.370.000,-Ft**

azaz

Hatmillió-háromszázhetvenezer forint

### 5.2. Megjegyzés:

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

Szekszárd, 2019.08.08.

Készítette:

Kutassy Csaba  
Ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

## FOTÓK

