

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Dombóvár, Tó utca 12. szám alatti, 5270 helyrajzi számú ingatlanról



TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY

- 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. Fotók
- 2. sz. Tulajdoni lap másolat
- 3. sz. Térképmásolat
- 4. sz. Térkép
- 5. sz. Alaprajzok

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7200 Dombóvár, Tó utca 12. szám alatt lévő, 5270 helyrajzi számú, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

Az ALFADUKT Értékbecslő 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. augusztus 14.

Megbízó adatszolgáltatása:

- tulajdoni lap másolat,
- helyszínrajz

Értékbecslés célja:

Az ingatlan piaci és hitelbiztosítéki értékének meghatározása.

1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Tolna megyei Kormányhivatal Járási Hivatala által 2019.05.09-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- Gunaras térképkivonatát,
- 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, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírása szerint készült.

Értékelési 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
- Végző 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

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. A termálfürdő elhelyezkedése, megközelíthetősége:

2.1.1. Elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan együttes Szekszárdtól 60 km-re elhelyezkedő, Dombóvár Gunaras üdülő településen található.

Az ingatlan az üdülőtelep központjában helyezkedik el, mellette kelet irányban a Megyei Önkormányzat- nyugati irányban a Dombóvári Város Ifjúsági Tábor üdülőépületei, szemben étterem és szállodák épületei foglalnak helyet.

2.1.2. Megközelíthetősége:

Megközelítése a megyeszékhelyétől a 65-os útról lehetséges. Az ingatlannal szemben kiépített parkolási lehetőség biztosított. Az ingatlan közterületről, közútról jól megközelíthető. Autóbuszmegálló 100 méteren belül elérhető.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

Közművesítettség: Az ingatlan közüzemi ivóvízvezetékekkel, szennyvízcsatornával, villamosenergiával ellátott.

A telek jellemzői:

A telek alakja, formája: szabályos téglalap alakzatú.

Domborzati viszonyok: sík terepadottságú

Növényzete: rendezett, parkosított, díszbokrokkal, többféle nagy árnyékot adó fával telepítve.

Felépítmények műszaki jellemzői:

A telken három földszintes, szabadonálló, azonos időben és technológiával épült felépítményes ingatlan helyezkedik el.

Építési és szerkezeti rendszere: könnyűszerkezetes faház

Alapterületek (hasznos/redukált):

1.számú: 37/32 m², 2.számú: 33/31m², 3.számú: 31/25m²

Építési év: 1973

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 50 %

Belmagasság: 2,32 m

Alapozása: lemez

Függőleges szerkezetek: faszerkezet hőszigetelés nélküli

Tetőszerkezet: nyeregtetős, hullámpalafedéssel

Nyílászárók: egyszerű faszerkezetek, nem hőszigetelt, dupla üvegezés ablakok

Felületképzés: A nem csempézett belső falak és mennyezetek festettek

Homlokzat: festett

Gépészeti felszereltség:

fűtési mód: nincs

vízellátás: közüzemi

elektromos energia: közüzemi

melegvízellátás: konyhákban vízmelegítő

Burkolatok:

Mindhárom épület összes helyiségben PVC, a teraszokon kerámia

Műszaki állapot, karbantartottság:

Az épületek gyenge műszaki állapotúak, burkolatok felületképzések, nyílászárók korszerűtlenek, felújításra szorulnak.

Hasznosíthatóság:

A felépítmények jelen állapotukban, az alacsony komfort és igény szintjük miatt a mai kor követelményeinek nem felelnek meg, ezért nem alkalmasak sem rövid, sem hosszútávon történő hasznosításra.

Helyiséglista

1. épület

Megnevezés	alapterület	burkolat	állapota	redukált alapterület (m2)
nappali	10,30	PVC	közepes	10,3
háló	7,10	PVC	közepes	7,7
háló	7,80	PVC	közepes	7,8
főzőfülke	2,60	PVC	közepes	2,6
mosdó	1,40	PVC	közepes	1,4
Wc	1,20	PVC	közepes	1,2
terasz	6,60	kerámia	jó	1,3
összesen:	37,00			31,70 32,00m2

Helyiséglista

2. épület

Megnevezés	alapterület	burkolat	állapota	redukált alapterület (m2)
nappali	10,30	PVC	közepes	10,3
háló	7,10	PVC	közepes	7,7
háló	7,80	PVC	közepes	7,8
főzőfülke	2,60	PVC	közepes	2,6
mosdó	1,40	PVC	közepes	1,4
Wc	1,20	PVC	közepes	1,2
terasz	2,70	kerámia	jó	0,5
összesen:	33,10			30,90 31,00m2

Helyiséglista

3. épület

Megnevezés	alapterület	burkolat	állapota	redukált alapterület (m2)
nappali	8,70	PVC	közepes	10,3
háló	8,60	PVC	közepes	7,7
főzőfülke	2,75	PVC	közepes	7,8
mosdó	1,40	PVC	közepes	2,6
Wc	1,40	PVC	közepes	1,4
tároló	1,30	PVC	közepes	1,2
terasz	6,60	kerámia	jó	1,3
összesen:	30,75			25.39 25,00m2

3. AZ INGATLAN/OK FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:**3. 1. Az ingatlan/ok jogi szempontból történő vizsgálata**

A Tolna megyei Kormányhivatal Járási Hivatala által 2019.05.09-én kiadott tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Dombóvár, belterület Tó utca 12.
Helyrajzi száma:	5270

Megnevezése: hétvégi ház, udvar

Területe: 1000 m²

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

Tulajdoni hányad: 1/1

Terheli E-ON Zrt. vezetékjoga: 141 m²-re
7626 Pécs Búza tér 9/A.

3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanközvetítők kínálati árainak figyelembe vétele alapján történt.

Az értékelt és az összehasonlító adatok közötti eltérések (területi elhelyezkedés, műszaki állapot, méretek közötti különbség, közművesítettség, kínálati ár miatt korrekciók kerültek alkalmazásra.

3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:

- A üdülőtelepen belüli központi elhelyezkedése,
- Telek nagy, parkosított területe

Értékcsökkenő tényező:

- A faházak gyenge műszaki állapotúak és igény szintűek
- A felépítmények alacsony komfortúak, - fürdőszoba nélküliek-, mosdók csak hidegvízzel ellátottak.

3.4 Forgalmi érték számítás

3.4.1 Piaci összehasonlító módszer szerint.

A faházak az alábbiak szerint egyenként kerültek értékelésre, amelyekhez a telek területe egységesen került számításba véve.

1. számú épület

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7200	7200	7200	7200
Település	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár
Ingatlan típusa	hétfégi ház	hétfégi ház	hétfégi ház	hétfégi ház
	Tó utca 12. 1. sz. ép.	Hangulat	Belterület	Kikelet
Jellemzők	Felújítandó állapotú és igény szintű, fa szerkezetű, 1+2 szobás, komfort nélküli	Felújítandó állapotú faház, 1+2főszobás, komfortos egyedi fűtéses Kínálat:2019	Jó-felújított állapotú és igény szintű, faház 2 hálós, elektromos konvektor fűtésű Kínálat: 2019	átlagos műszaki állapotú, 1 szobás, faház, komfortos, klímás, riasztós. Kínálat: 2019
Építés éve	1973	1980	1980	1985
Telek alapterülete (m2)	333	300	300	300
Számított alapterület (m2)	32	40	55	35
Eladási/Kínálati ár		5 200 000	6400000	5300000
Fajlagos ár (Ft/m2)		130 000	116 364	151 429
Infláció/kínálati korrekció		90%	90%	90%
Infrastruktúra korrekció		100%	100%	100%
Állapot korrekció		80%	75%	80%
fürdőszoba hiánya korrekció		90%	90%	90%
Elhelyezkedés		110%	110%	110%
Alapterület korrekció		110%	120%	100%
Korrigált fajlagos ár		101930	93312	107938
Összes korrekciós tényező		78%	80%	71%
Fajlagos ár	101060			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	3.233.920,-			
Forgalmi érték kerekítve:	3.234.000,- Ft			

2. számú épület

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7200	7200	7200	7200
Település	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár
Ingatlan típusa	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház
	Tó utca 12. 2. sz. ép.	Hangulat	Belterület	Kikelet
Jellemzők	Felújítandó állapotú és igény szintű, fa szerkezetű, 1+2 szobás, komfort nélküli	Felújítandó állapotú faház, 1+2főszobás, komfortos egyedi fűtéses Kínálat:2019	Jó-felújított állapotú és igény szintű, faház 2 hálós, elektromos konvektor fűtésű Kínálat: 2019	átlagos műszaki állapotú, 1 szobás, faház, komfortos, klímás, riasztós. Kínálat: 2019
Építés éve	1973	1980	1980	1985
Telek alapterülete (m2)	333	300	300	300
Számított alapterület (m2)	31	40	55	35
Eladási/Kínálati ár		5 200 000	6400000	5300000
Fajlagos ár (Ft/m2)		130 000	116 364	151 429
Infláció/kinálati korrekció		90%	90%	90%
Infrastruktúra korrekció		100%	100%	100%
Állapot korrekció		80%	75%	80%
fürdőszoba hiánya korrekció		90%	90%	90%
Elhelyezkedés		110%	110%	110%
Alapterület korrekció		110%	120%	100%
Korrigált fajlagos ár		101930	93312	107938
Összes korrekciós tényező		78%	80%	71%
Fajlagos ár	101060			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	3.132.860,-			
Forgalmi érték kerekítve:	3.133.000,- Ft			

3. számú épület

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7200	7200	7200	7200
Település	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár	Dombóvár
Ingatlan típusa	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház
	Tó utca 12. 3. sz. ép.	Hangulat	Belterület	Kikelet
Jellemzők	Felújítandó állapotú és igény szintű, fa szerkezetű, 1+1 szobás, komfort nélküli	Felújítandó állapotú faház, 1+2főszobás, komfortos egyedi fűtéses Kínálat:2019	Jó-felújított állapotú és igény szintű, faház 2 hálós, elektromos konvektor fűtésű Kínálat: 2019	átlagos műszaki állapotú, 1 szobás, faház, komfortos, klímás, riasztós. Kínálat: 2019
Építés éve	1973	1980	1980	1985
Telek alapterülete (m2)	333	300	300	300
Számított alapterület (m2)	25	40	55	35
Eladási/Kínálati ár		5 200 000	6400000	5300000
Fajlagos ár (Ft/m2)		130 000	116 364	151 429
Infláció/kinálati korrekció		90%	90%	90%
Infrastruktúra korrekció		100%	100%	100%
Állapot korrekció		80%	75%	80%
fürdőszoba hiánya korrekció		90%	90%	90%
Elhelyezkedés		110%	110%	110%
Alapterület korrekció		120%	130%	110%
Korrigált fajlagos ár		111197	101088	118732
Összes korrekciós tényező		86%	87%	78%
Fajlagos ár	110339			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	2 758 474 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	2.758.000,- Ft			

3.5. Összefoglaló értékelés:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer tükrözi leginkább, így az képezi az értékképzés alapját. A hozamalapú módszer a strand idényjellegű üzemelése (évi 4 hó maximális bevétele) miatt nem alkalmas a piaci forgalmi érték meghatározására, továbbá e módszer eredménye nem a piaci értéket tükrözi - piaci ár alatti - ebből eredendően a megtérülési idő igen hosszú távúnak bizonyul.

Az ingatlan forgalmi értékelése során a helyszíni viszonyok tanulmányozásával, valamint a tágabb környezeti és a hasonló jellegű ingatlanokkal való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával lett meghatározva. Valamennyi körülmény mérlegelésével, figyelemmel a szolgáltatott dokumentumokra, a rendelkezésre álló adatokra az értékbecslés dátuma szerinti állapotra, a **Dombóvár Tó utca 12. szám alatti, 5270 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értéke** kerekítve:

9.125.000,-Ft

azaz

Kilencmillió-százhuszonötezer forint

3.6. Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.
Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap. Készült egy eredeti példányban.
Az értékelő nyilatkozik, hogy személyes érdeke a nem fűződik a tárgyi ingatlanhoz, pártatlanságát semmi nem befolyásolta.

Szekszárd, 2019.08.14.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK

