

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 1823/9 helyrajzi számú, 9881 m²
alapterületű beépítetlen területű ingatlanból 680 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 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. Helyszínrajz

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 1823/9 helyrajzi számú, 9881 m² alapterületű, beépítetlen területű ingatlanból 680 m² értébecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2022. március 18.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, helyszínrajz

Értébecslés célja:
Az ingatlan piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Tolna Megyei Kormányhivatal által 2022.03.17-én kiadott nem 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, üregkutatást, 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 Ipari park utca és a garázssor között helyezkedik el, környezetében garázsok és ipari park van.

Az ingatlan személy és tehergépkocsival murvás burkolatú úton megközelíthető.

A buszmegálló a telektől 600 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,

Domborzati viszonyok: Az ingatlan sík terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli terület

Hasznosíthatóság:

Területi elhelyezkedéséből adódóan korlátozott célra hasznosítható

2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Építési övezeti besorolása: Gksz

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Tolna Megyei Kormányhivatal által a 2022.03.17-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, zártkert
Helyrajzi száma:	1823/9
Művelési ág	beépítettlen terület
Területe:	9881 m ²
Tulajdonos:	Dr Balázs János 7695 Mecseknádasd Felszabadulás u. 20.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	Özvegyi jog
Jogosult:	özv. Balázs Istvánné 7695 Mecseknádasd Liszt F. u. 45.

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: jó területi elhelyezkedés

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer 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:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7100
Település címe	Hrsz.1823/9	Bonyhád Székely M. u.	Bonyhád Gyár u.	Bonyhád Új bekötő út
Ingatlan típusa	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	belterület melletti	közút melletti, közművek az utcában	közút melletti, közművek az utcában	közművek az utcában
Eladás/Kínálat		2020.	2021.	2020.
Alapterület (m2)	680	1089	2000	2066
Eladási ár		3 921 000	9800000	7353000
Fajlagos ár (Ft/m2)		3 601	4 900	3 559
terület korrekció		100%	100%	100%
hasznosíthatóság		100%	100%	100%
infláció korr.		105%	100%	105%
Közmű		85%	85%	85%
Kínálati korr.		100%	90%	100%
elhelyezkedés		90%	90%	90%
Korrigált fajlagos ár		2892	3374	2859
Összes korrekciós tényező		80%	69%	80%
Fajlagos ár	3042			
Piaci összehasonlító adatokon	2 068 560 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	2 070 000 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 módszer 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 1823/9 hrsz-ú ingatlanból 680 nm** terület Áfa nélküli- piaci forgalmi értéke:

2.070.000,- Ft

azaz

Kettőmillió-hetvenezer 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, 2022. március 18.

Készítette:

ALFADUKT Értékbecslő Kft.
7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.
Adószám: 23460577-1-17
Bank: 10404601-50526669-71901009



Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyonértékelő

FOTÓK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal

Bonyhád Ferczel Mór u. 23. H 72 7151

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2984/2022

2022.03.17

BONYHÁD

Szektor : 61

Belterület 1823/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alosztály adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.f.ill.

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

0

9981

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33277/2001.08.28

eredeti határozat: 31636/1994.06.30

jogcím: részarány kiadás 31636/1994.06.30

jogállás: tulajdonos

név : dr. Balázs János

szül. : 1946

a.név : Kozma Teréz

cím : 7695 MECSEKNÁDASD Felszabadulás utca 20

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33277/2001.08.28

eredeti határozat: 30320/1995.02.01

Özvegyi jog

az ingatlanból 7706 m2 nagyságú, 24,12 aranykorona értékű földterületre.

jogosult:

név : Özv.Balázs Istvánné

sz.név: Kozma Teréz

szül. : 1909

a.név : Bálint Mária

cím : 7695 MECSEKNÁDASD Liszt Ferenc utca 45

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33277/2001.08.28

Onálló özvegyes bejegyzés átjegyezve a 1823/8 hrsz-ú ingatlanból.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

