

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Bonyhád 3243/2 hrsz ingatlan

Készítette:
Katik Bt.
7349 Szászvár, Rákóczi F. u. 5.
Tel: 72/389-769, 30/463-3349

Bonyhád
3243/2 hrsz-ú ingatlan
Ingatlanforgalmi Értékbecslése

T A R T A L O M

1. ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3. oldal
2. ELŐZMÉNYEK	4. oldal
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5. oldal
3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	5. oldal
3.2. Az ingatlan és környezetének leírása	5. oldal
4. AZ ÉRTÉKELÉS	8. oldal
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	9. oldal
Az ingatlan forgalmi értéke	11. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan képei	12. oldal
Térkép	13. oldal
Térképmásolat	15. oldal
Tulajdoni lap másolat	16. oldal

Készítette:

Katik Bt.
7349 Szászvár, Rákóczi F. u. 5.
Tel: 72/389-769, 30/463-3349

1. ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	beépítetlen terület
----------------------------------	---------------------

AZ INGATLAN CÍME, AZONOSÍTÁSA

Település	Bonyhád
Utca, házszám	
Irányítószám	7150
hrsz	3243/2

TULAJDONVISZONYOK

A tulajdonos neve, tulajdoni hányad	megrendelő, 1/1
Tulajdoni helyzet / forgalomképesség	önkormányzati tulajdon /forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	beépítetlen terület
Közmű ellátottság	- / közművesíthető
Építés éve	-
Építési technológia	-
Rendeltetési egységek száma	1 db
Ingatlan területe	807 m ²

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés alkalmazott módszere	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2015. 10. 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>1.235.000.- Ft azaz Egymillió-kettőszázharmincötezer - forint.</i>
--

Szászvár, 2015. 10. 02.

Készítette:

KATIK Bt.
7349 Szászvár, Rákóczi u. 5.
tel.: 72/389-769, 30/46 -333 -49

2. ELŐZMÉNYEK

Bonyhád Város Önkormányzata (7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12.) megbízásából elkészítettem a Bonyhád 3243/2 hrsz-ú ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését, az értékesítési ár meghatározása céljából. Az ingatlan -a tulajdonos tájékoztatása szerint-forgalomképes.

Megbízás időpontja:	2015. szeptember
----------------------------	-------------------------

Az ingatlan forgalmi értékét a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a tulajdonos által rendelkezésre bocsátott iratok, adatok és információk alapján az ingatlan helyének, megközelíthetőségének, állagának, karbantartottságának a figyelembevételével piaci összehasonlító módszerrel állapítottam meg

Az értékmeghatározást nem befolyásolták sem a megbízó, sem a megbízott személyes szempontjai.

Helyszíni szemle: 2015. szeptember

Az aláíró személyesen tekintette meg az értékbecslés tárgyát képező ingatlant.

Jelen szakvélemény 1 példányban készült.

A szakvélemény érvényességi ideje: 12 hónap.

A fotókat saját magam készítettem.

Az értékelés folyamata:

- helyszíni bejárás,
- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Cím:	Bonyhád, Ladomány 3243/2 hrsz
Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
Helye:	egyéb belterület, falusias lakóövezet,
Ingatlan területe:	807 m ²
Tulajdonosok, terhelések:	megrendelő, per és tehermentes.

3.2. Az ingatlan és környezetének leírása

Bonyhád a Dél-dunántúli régióban, Szekszárd és Pécs között, a 6-os fő közlekedési út mellett található. Bonyhád Tolna megye negyedik legnagyobb népességű kisvárosa, a Bonyhádi járás központja. Gyakran nevezik a Völgyesség fővárosának.

A Völgyesség egy gyönyörű természeti környezetű kistáj, amit délen a Mecsek, északon a Tolnai hegység, keleten a Sárköz, nyugaton pedig a Kapos-völgy határolja.

A ma 15 ezer lakosú kisváros 1977-ben kapott városi címet.

A lakosság körében vonzerőt jelent a megfelelő intézményi ellátottság; az óvodák, az általános iskolák, a Petőfi Sándor Evangélikus Gimnázium, a Perczel Mór Közgazdasági szakközépiskola, a szakképző iskola, Zeneiskola, a két múzeum, a Városi Könyvtár és a sokszínű egyesületi élet.

A gazdasági válság már 2008 előtt is érezhetővé vált Bonyhádon, amikor a meghatározó munkahelyek (pl. cipőgyár) bezártak és megnőtt a munkanélküliség.

A város azonban nem veszítette el életképességét, és még fejlődni is tudott, mind gazdasági, mind demográfiai értelemben.

A városban 2007 és 2008 években új bevásárlóközpontok, 2014-ben pedig új könnyűipari gyárak épültek.

Az önkormányzat jól átgondolt, hosszú távú fejlesztési koncepcióval rendelkezik, a fejlesztési terveikkel a meglévő vállalkozásokat támogatják, ez mellett még újak letelepedését is elősegítik.

Az ingatlanpiac Bonyhádon jelenleg csendes, az árak stagnálnak.

Az értékelt ingatlan Ladományban található.

Ladomány a múlt század elején önálló kistelepülés volt, 1940-ben csatolták Bonyhádkhoz. Egykor virágzó, 100-200 fős, gazdagságáról híres kis falucska volt. Lakóinak túlnyomó többségét a II. világháború után kitelepítették, majd a folyamatosan elnéptelenedett.

Budapesttől 155 Km-re, Kakasd és Bonyhád között a Szekszárdi dombság egyik zárt völgyében található, zsákfalú. A faluba bevezető bekötőút Bonyhádszerdahelynél a 6-os főútról érhető el. A településig vezető betonút 1990-ben épült meg, az út átvezet a Rák-patakra duzzasztott halastavon, a zsilipnél lévő sárrázón kell átkelni.

A település az elszigeteltsége miatt néptelenedett el, de a betonút elkészülte után az elhagyott faluba megkezdődött a visszatelepülés, a falu 50 százalékig újra lakott. Az épületek az utóbbi

évek alatt felújításra illetve újraépítésre kerültek. Új házakat építettek, továbbá régi parasztházat is felújítottak a magyar és külföldi tulajdonosok. Napjainkban nem emlékeztet semmi a múltra. Rendezett falut lát az arra járó idegen.

A falu dél-nyugati tájoltságú, enyhe lankás fekvésével, sajátos mikroklímájával kitűnő pihenő és lakókörnyezet. A körülötte kiterjedt szántók, erdők vannak.

A faluban víz, villany és telefon található.

A templomot az elszármazottak segítségével újítták fel.

Az értékelt ingatlan a templomtól 60 m-re, dél-keletre fekszik, a belterület keleti szélén van. Beépítetlen terület, falusias (építési) lakóövezetbe sorolt.

Az értékelt ingatlanhoz a természetben a szomszédos ingatlanokon keresztül egy járható földút vezet, a térképen az ingatlannak közterülettel, vagy úttal nincs közvetlen kapcsolata.

Az ingatlan mellett a 3243/38 hrsz -ú árok van.

Szomszédok:

Beépítetlen területekkel és belterületi árokkal határolt.

A telek ismertetése

A 3243/2 hrsz-ú ingatlan a templomtól dél-keletre, a belterület szélén fekszik. A terület szabálytalan formájú.

Az ingatlanon nincs épület, nincs kerítés.

Földúton közelíthető meg, az út a térképen nem szerepel, a szomszédos ingatlanokon vezet keresztül.

A terület bozótos, cserjével, fás szárú növényzettel takart.

Az ingatlan határait, sarokpontokon elhelyezett karók jelzik.

Lombos fák: diófa, körtefa, akác.

A telek területe nem egyenletes, az árok felé enyhén lejtős, a telek észak-keleti hosszoldalán fölrézsű van, ami a közel 1 m-es szintkülönbséget hidal át.

Az árok belterületi vízfolyás része, illetve nyúlványa.

A szomszédos területek falusias lakóövezetbe sorolt belterületi ingatlanok, illetve a déli oldalon üdülőházas övezetbe sorolt beépítetlen terület van.

Közmű: az ingatlan nem közművesített.

Bonyhád Város Önkormányzatának a Bonyhád Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2004.(VIII.27.) számú rendelete (HÉSZ) 18. § -a az ingatlan felhasználását az alábbiak szerint szabályozza:

Falusias lakóterület (Lf)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi-, szolgáltató- és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lf-1.2. jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 16	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A megengedett legnagyobb szintterület mutató		0,5	
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* - az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

- a) Telekalakítás: A lakóterület hagyományos telekstruktúrájának megtartása érdekében a lakótelkek nem vonhatók össze. A telekhatár-rendezés maximum 20,0 m-es telekszélességig megengedett.
- b) Beépítési mód, építési hely:
Az egyes épületeket a kialakult beépítéshez illeszkedően kell elhelyezni.
Majosi településrészen Majos XIII. utca keleti oldalán található Lf-1.2 falusias lakóterületen a kialakult beépítési mód miatt a hátsókert mérete 0.
- c) Az épületekre és építményekre vonatkozó követelmények:
- A területen csak magastetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge 30-45° között lehet.
 - A tetőfedés anyaga csak a hagyományos égetett agyagcserép illetve azzal textúrájában és színében harmonizáló betoncserép és zsindely lehet.
 - A homlokzatokon csak hagyományos építőanyagok (vakolat, tégl, kő, fa, üveg, stb.) alkalmazhatók, a nyílászárók műanyagból is készülhetnek.
- (4) Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani.
- (5) Utcai kerítés: Az utcáfronton a környezetben kialakult módon kerítés létesíthető hagyományos anyagokból – 1,2-1,8 m magassággal, vízszintes vonalvezetéssel, tömbönként egységes megjelenéssel.

A telken oldalhatáron álló beépítési móddal lakóház épülhet. A beépítés feltételeit, az épület lehetséges elhelyezését az építésügyi hatósággal kell egyeztetni.

4. Az értékelés

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet alapján az ingatlan forgalmi értékét a következő 3 módszerrel lehet megállapítani:

- újraelőállítási (pótlási) költség számítás,
- a piaci összehasonító értéken alapuló számítás,
- hozamszámítás.

Jelen esetben fő módszerként a piaci összehasonlító értéken alapuló számítást alkalmaztuk.

Forgalmi érték: valamely termék, vagy szolgáltatás elérhető ára feltételezve a normális piaci körülményeket, és független feleket. Jelen esetben a termék az ingatlan, melynek értékét óvatos becsléssel kell meghatározni.

Újraelőállítási (pótlási) költség:

Ez az eljárás valójában nem értékelés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költsége alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel.

Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére: az *újraelőállítási* és a *helyettesítési költség* meghatározása.

Az újraelőállítási költség pillanatnyi árakon határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával. A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékelendő ingatlanéhoz.

Piaci érték: a nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartamra áll rendelkezésre
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- a vagyontárgy szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Hozamszámítás: az értékelő összehasonlító elemzésekre támaszkodhat különböző, az ingatlan értékét meghatározó tényezők megbecsléséhez is.

A fő meghatározó tényezők:

bevétel/bérleti érték, a bérlet időtartama, a bérlet feltételei, a bérleti díj felülvizsgálati lehetőségei, hozam

Az értékelőnek az ingatlan-befektetésből befolyó bevételt, illetve a piaci értéket kell felbecsülnie azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tehermentes, és bérbe adható. Az értékelő annak érdekében, hogy megbecsülje a valószínű bérleti értéket, igen nagymértékben a más ingatlanokkal való összehasonlításra támaszkodik.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Összehasonlító ingatlan adatok:

1.,

Baranya megye, Lovászhetény

Eladó, lakóövezeti telek



4.9 M Ft

18 500,00 €

2 982 m² telekterület

Típus lakóövezeti telek Víz utcában

Villanyutcában Gáz utcában

Pécsről 19, Pécsváradtól csupán 3km-re lévő, Tündéri zsákfaluban csupán 30 ház épült.

A telkek egy központi tér mentén helyezkednek el, minek közepén egy kristálytisza vizű patak folyik keresztül.

Ez a csoda 15-20 évvel ezelőtt majdnem elnéptelenedett, de mostanra elkezdtek felfedezni a külföldiek és a közelben lakó értelmiség.

Üdülő jellegű festői falucska közepén, patak partján MÓDOS NAGYGAZDAHÁZ mellett található ez a 24méter széles utcafrontú foghíj telek.

Igény esetén, a felette lévő üres telek is megvásárolható.

m² ár= eladási ár 4 900 000 Ft / alapterület 2982 m² 1643 Ft/m²

2.,

Tolna megye, Sióagárd, Bartók Béla utca 6

Eladó, lakóövezeti telek

2.4 M Ft

1 200 m² telekterület

Típus lakóövezeti telek Gáz nincs

Villanytelken belül Csatorna telken belül

Víz telken belül

Eladó Sióagárdon új, csendes utcában egy 1200 m² területű építési telek. Ha egy nyugodt környezetű telekre vágyik, mégis közel a megyeszékhelyhez, hívjon bizalommal.

m² ár= eladási ár 2 400 000 Ft / alapterület 1200 m² 2000 Ft/m²

3.,

Tolna megye, Zomba, Darvas József utca

Eladó, lakóövezeti telek

0.99 M Ft

800 m² telekterület

Típus lakóövezeti telek Gáz utcában

Villanyutcában Csatorna utcában

Víz utcában

Zomba Darvas u. építési telkek eladók. A telkek 800-850 m²-es. irányár: 990.000,-Ft

6 db telek egyben történő megvásárlása esetén jelentős árengedmény.

m2 ár= eladási ár 990 000 Ft / alapterület 800 m2 1238 Ft/m2

4.,

Baranya megye, Hosszúhetény (Kisújbánya), Kisújbánya utca

Eladó, lakóövezeti telek

15 M Ft

5 000 m² telekterület

Baranya Megyében, Hosszúhetényhez tartozó Zsákfaluban, mely a Mecsek-Hegység Szívében

Található meg Kisújbányán 5000 M2 tulajdon, 2 DB. Építési Házhellyel rendelkező Ingatlan

Eladó!

Típus lakóövezeti telek Gáz nincs

Villany van Csatorna nincs

Víz van Kilátás panorámás

m2 ár= eladási ár 15 000 000 Ft / alapterület 5000 m2 3000 Ft/m2

5.,

Tolna megye, Öcsény, Zrínyi utca

Eladó, lakóövezeti telek

2.5 M Ft

1 079 m² telekterület

Típus lakóövezeti telek Gáz utcában

Villany utcában Csatorna telken belül

Víz telken belül

Hihetetlenül alacsony áron eladó Öcsény legmagasabb, belvizektől mentes pontján, csendes helyen, kiváló szomszédok között, pihent termőfölddel rendelkező ház hely. Víz, szennyvíz a telekhatáron belül, gáz, villany az utcában. A telek fűt kúttal és egy villanyoszloppal is rendelkezik. <http://www.otpip.hu>

m2 ár= eladási ár 2 500 000 Ft / alapterület 1079 m2 2317 Ft/m2

Fajlagos m2 ár= a m2 árak számtani átlaga:	2 040 Ft/m2				
Értéknövelő tényezők:					
-					
Értékcsökkenő tényezők:					
közterülettel nem határos, nincs út	-15%				
rendezetlen terepszint, vízjárta terület	-10%				
Korrigált fajlagos m2 ár:	1 530 Ft/m2				
Forgalmi érték meghatározása:					
Alapterület x korrigált fajlagos m2 ár =	807 m2	X	1 530 Ft/m2	=	1 234 710 Ft

A kalkulált piaci érték ezer forintba kerekítve:

**1.235.000.- Ft azaz
Egymillió-kettőszázharmincötezer - forint.**

Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan végső piaci értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott értéken állapítottuk meg, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre a vizsgált ingatlan szűken vett földrajzi környezetében az azonos ingatlantípusokat tekintve.

Az ingatlan forgalmi értéke:

***1.235.000.- Ft azaz
Egymillió-kettőszázharmincötezer - forint.***

Megjegyzés: A megállapított forgalmi érték nettó összeg, az adás-vételi ügyletre vonatkozó Általános Forgalmi Adó az eladó és a vevő adóalanyisága, valamint a mindenkor hatályos ÁFA törvény alapján kerül meghatározásra.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés egésze, illetve részletei, illetve semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba vagy jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen szakvélemény 12 hónapig érvényes.

Szászvár, 2015. 10. 02.

Készítette:

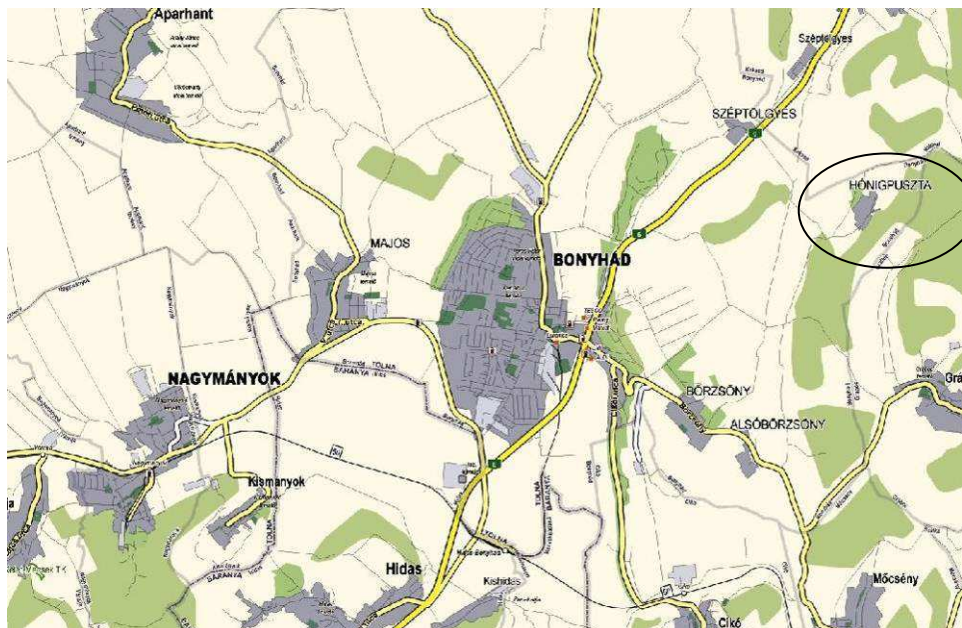
**Katik Bt.
7349 Szászvár, Rákóczi F. u. 5.
Tel:72/389-769, 30/463-3349**

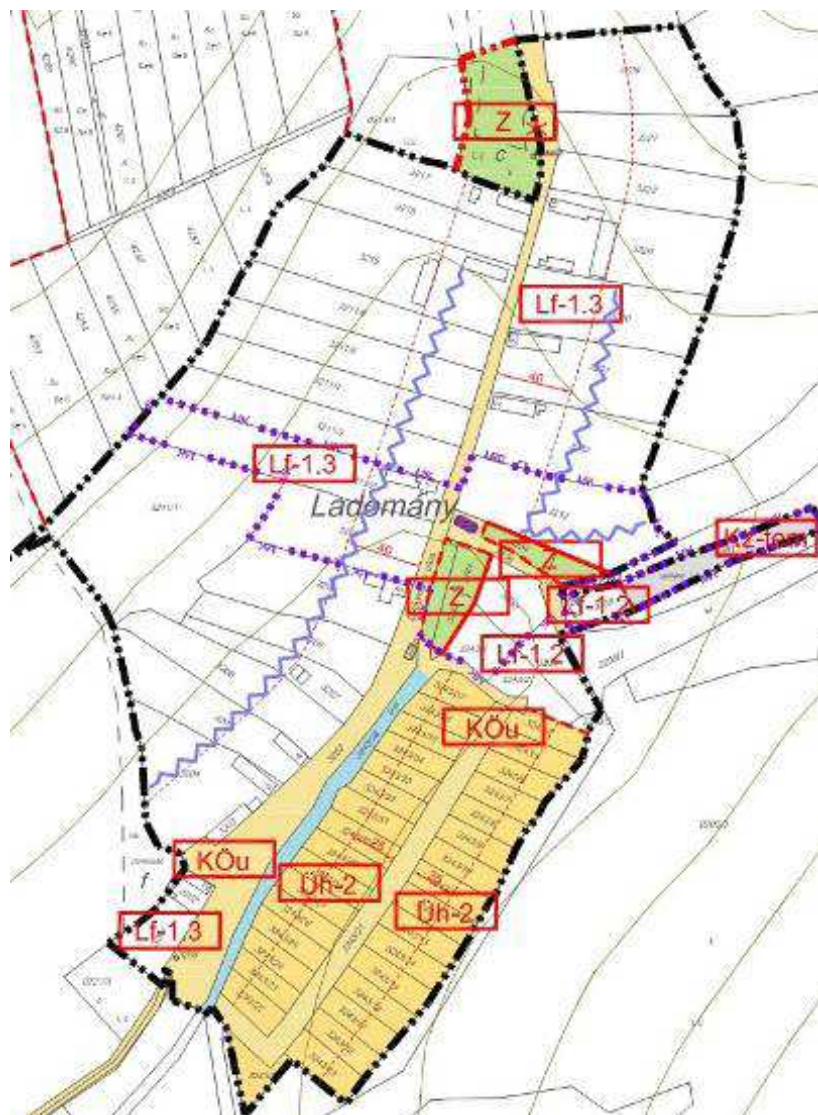
Az ingatlan képe





TÉRKÉP





Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

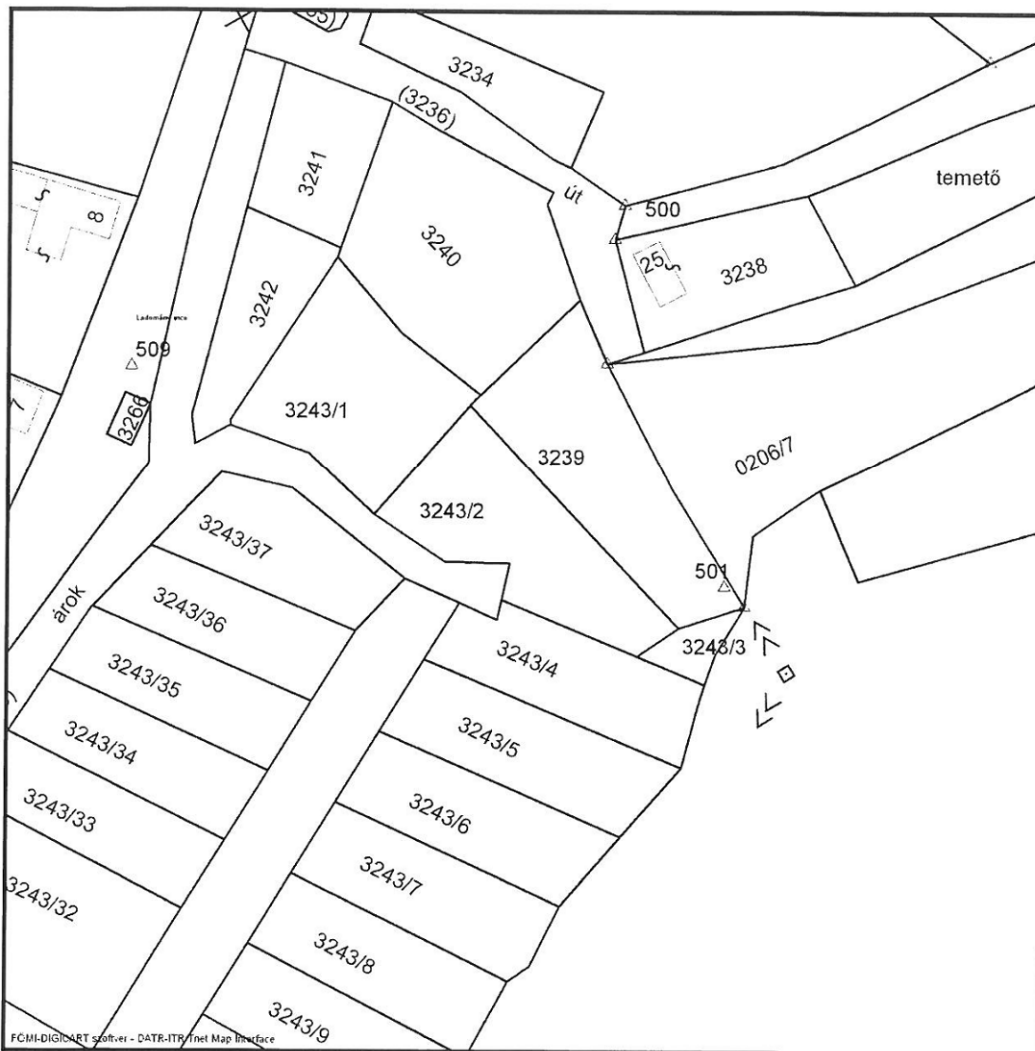
2015.08.28 10:18:54

Helyrajzi szám: BONYHÁD belterület 3243/2

Megrendelés szám: 7/290/2015

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 05498380002015



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

Tulajdoni lap

134-2/2015/55 1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/8366/2015

2015.08.28

BONYHÁD

Szektor : 53

Belterület 3243/2 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jov.

k.fill

alrészlet adatai

ter. kat.jov

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

I R E S Z

607

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30812/1991.05.07

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: BONYHÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7150 BONYHÁD Széchenyi tér 12

törzsszám: 15415107

I I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32302/1995.07.31

Onálló azovegen bejegyzés átjegyezve a 3243 helyrajzi szám ingatlanból.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

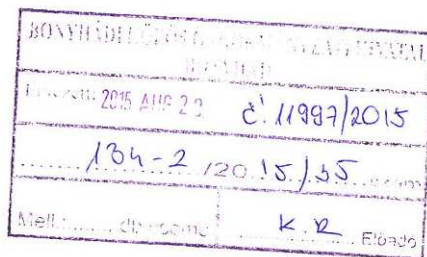
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520150828100918ozVh7oOfimlt-67843054-1-6...> 2015.08.28.