

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 946/6 helyrajzi számú, 2310 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, 946/6 helyrajzi számú, 2310 m² alapterületű beépítettlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2016. Május 17.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, térképmásolat,
rendezési terv

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 2016.05.10-én 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 állapottrögzítő 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
- Végző 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 település nyugati szélén az 6-os fkl. úttól 2000 m-re helyezkedik el. A közelben a Radnóti utcai családi házak vannak. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető. A buszmegálló a telektől 1500m-re helyezkedik el.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: nincs

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterület alakja, formája: szabálytalan háromszög alakzatú,
sarkon lévő beépítetlen terület

Domborzati viszonyok: Az ingatlan lejtős terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli belterület

2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása:	Lke -1.2
Legkisebb telekméret:	400 m ²
Legkisebb telekszélesség:	20 m
Legnagyobb beépítettség:	60%
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Legnagyobb építm. magasság:	4,5/ 6,5 m az utcai kialakulthoz igazodjon
Beépítettség legnagyobb %-a:	30%
Szintterület mutató:	1,5 %
Zöldfelület legkisebb mérete:	20%

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 2016.05.10-én kiadott hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	946/6
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	2310 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata
	7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	VezetékJog
	Jogosult: E-ON DÉLDUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZAT

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: nincs

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, valamint ingatlanközvetítői portálon megjelentetett ingatlan kínálati adatait tartalmazza. Az értékelt ingatlantól eltérő jellemzők miatt az alábbiakban korrekciók kerültek alkalmazásra. Az ingatlanok pontos adatai 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	Bonyhád Hrsz.946/6	Bonyhád, Fazekas u.	Bonyhád, Fazekas u.	Bonyhád Bartók B. u.
Ingatlan típusa	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közút melletti	közút melletti	közút melletti	közút melletti
Eladás/Kínálat	2016	2013.	2013.	2016.
Alapterület (m2)	2310	932	983	1200
Eladási ár		1 800 000	1900000	2100000
Fajlagos ár (Ft/m2)		1 931	1 933	1 750
alakzat korrekció		95%	95%	95%
megközelíthe- tősége		100%	100%	105%
infláció korr.		110%	110%	100%
Közmű		95%	95%	105%
kínálati ár korr.		100%	100%	90%
Elhelyezkedés korr.		105%	105%	120%
Korrigált fajlagos ár		2013	2015	1980
Összes korrekciós tényező		104%	104%	108%
Fajlagos ár	2003			
Piaci összehasonlító adatokon	4 625 791 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	4 600 000,-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 946/6 hrsz-ú, 2310 m2 beépítettlen terület** megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke:

4.600.000,- Ft

azaz

Négymillió-hatszázezer 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, 2016. május 20.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK

