

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 6148 helyrajzi számú, 2792 m²
alapterületű szántóról



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. Összehasonlító adatok
- 3.2. Értékbefolyásoló tényezők
- 3.3. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata
- 3.4. Forgalmi érték megállapítása
- 3.5. Összegzés
- 3.6. Megjegyzés

MELLÉKLETEK

- 1. sz. Tulajdoni lap másolat
- 2. sz. Térképmásolat
- 3. sz. Fotók
- 4. sz. Település térkép

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 6148 helyrajzi számú, 2792 m² alapterületű szántó megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2016. június 20.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, térképmásolat,

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 2016.05.23-án kiadott E-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 zártkertek a Radnóti utcai családi házak vannak. Az ingatlan személy és tehergépkocsival murvás 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: téglalap alakzatú,

Domborzati viszonyok: Az ingatlan lejtős terepadottságú

Növényzete: szántónak használt zártkert

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3.1. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanforgalmi adatokra alapozva a helyben létrejött adás-vételek figyelembe vétele alapján történt. Az ingatlanok pontos adatai adatvédelmi szempontból nem került rögzítésre, azonban cégünk adatbázisában nyilván van tartva.

3.2. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értékcsökkentő tényező: nincs

Értéknövelő tényező: lakott terület közelsége

3.3. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Bonyhádi Járási Földhivatal által a 2016.05.23-án kiadott E-hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye: Bonyhád, zártkert

Helyrajzi száma: 6148

Megnevezése: szántó
Területe: 2792 m²

Tulajdonos: Bonyhád Város Önkormányzata
7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.

Tulajdoni hányad: 7/8

Tulajdonos: Faubl János
3509 Herzhausen, Forsthaus str. 5.

Tulajdoni hányad: 1/8

3.4. Forgalmi érték számítása:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7150
Település címe	Bonyhád Hrsz.6148	Bonyhád, belterület	Bonyhád, belterület	Bonyhád, belterület
Ingatlan típusa	szántó	szántó	szántó	szántó
elhelyezkedés	zártkert	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	műrvás út melletti	belterület, közút mellett	belterület, közút mellett	belterület, közút mellett
Eladás/Kínálat		2015.	2015.	2015.
Alapterület (m2)	2792	6626	3161	2842
Eladási ár		1 325 200	632200	568400
Fajlagos ár (Ft/m2)		200	200	200
feltöltött terület korrekció		100%	100%	100%
megközelíthe- tősége		100%	100%	100%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		100%	100%	100%
hasznosíthatóság		100%	100%	100%
Elhelyezkedés korr.		100%	100%	100%
Korrigált fajlagos ár		200	200	200
Összes korrekciós tényező		100%	100%	100%
Fajlagos ár	200			
Piaci összehasonlító adatokon	558 400 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	560 000 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 6148 hrsz-ú, 2792 m2 szántó** megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke:

560.000,- Ft

azaz

Ötszázhatvanezer 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. június 21.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK

