

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 2242/4, 2242/6, 2242/7 helyrajzi számú beépítetlen
területekről



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. Forgalmi érték megállapítása
- 3.4. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata
és 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, 2242/4, 2242/6, 2242/7 helyrajzi számú beépítetlen területek megnevezésű ingatlanok értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2017. Október 24.

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 2017.10.19-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
- 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 ingatlanok Szekszárdtól 20 km-re elhelyezkedő Bonyhád városban található, a település déli szélén az 6-os fkl. úttól 200 m-re helyezkedik el a Borbély és az Etelka utcák között. A három ingatlan egymás mellett helyezkedik el. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető. A buszmegálló a telektől 800 m-re helyezkedik el.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: gázcsanak a telken

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterületek alakja, formája: téglalap alakzatú

Domborzati viszonyok: A három ingatlan sík terepadottságú

Tájolás: Déli

Növényzete: Művelés nélküli belterület

2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása: Lk -1.4

Legkisebb telekméret: 600 m²

Legkisebb telekszélesség: 20 m

Legnagyobb beépítettség: 60%

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Legnagyobb építm. magasság: 5,0 m az utcai kialakulthoz igazodjon

Beépítettség legnagyobb %-a: 60%

Szintterület mutató: 1,5 %

Zöldfelület legkisebb mérete: 20%

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

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 összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása a realizált adat, a cégünk adatbázisa.

3.2. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értékcsökkentő tényező: település széli elhelyezkedés

3.3. 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.

3. 4. Az ingatlanok jogi szempontból történő vizsgálata és forgalmi érték számítása

Jogi szempontból történő vizsgálat:

A Bonyhádi Járási Földhivatal által a 2017.10.19-én kiadott hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

1., sz. ingatlan:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	2242/4
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	559 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata 7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	-

Forgalmi érték számítás:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7100
Település címe	Hrsz.: 2242/4	Bonyhád Radnóti u.	Bonyhád Budai N.A.	Bonyhád Móra F. u.
Ingatlan típusa	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közút melletti	közút melletti	közút melletti	közút melletti
Eladás/Kínálat	2017	2017.	2017.	2016.
Alapterület (m2)	559	1516	762	941
Eladási ár		4 244 800	1524000	2681850
Fajlagos ár (Ft/m2)		2 800	2 000	2 850
terület korrekció		110%	100%	105%
megközelíthe-tősége		100%	100%	100%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		105%	105%	100%
Kínálati korr.		100%	100%	100%
település széli elhelyezkedés		90%	90%	90%
Korrigált fajlagos ár		2911	1890	2693
Összes korrekciós tényező		104%	95%	95%
Fajlagos ár	2498			
Piaci összehasonlító adatokon	1 396 354 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	1.400.000,-Ft			

Jogi szempontból történő vizsgálat:

A Bonyhádi Járási Földhivatal által a 2017.10.19-én kiadott hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

2., sz. ingatlan:

Helye: Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma: 2242/6
Megnevezése: Beépítetlen terület
Területe: 562 m²
Tulajdonos: Bonyhád Város Önkormányzata
7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek: -

Forgalmi érték számítás:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7100
Település címe	Hrsz.: 2242/6	Bonyhád Radnóti u.	Bonyhád Budai N.A.	Bonyhád Móra F. u.
Ingatlan típusa	beépítetlen ter.	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közút melletti	közút melletti	közút melletti	közút melletti
Eladás/Kínálat	2017	2017.	2017.	2016.
Alapterület (m²)	562	1516	762	941
Eladási ár		4 244 800	1524000	2681850
Fajlagos ár (Ft/m²)		2 800	2 000	2 850
terület korrekció		110%	100%	105%
megközelíthetősége		100%	100%	100%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		105%	105%	100%
Kínálati korr.		100%	100%	100%
település széli elhelyezkedés		90%	90%	90%
Korrigált fajlagos ár		2911	1890	2693
Összes korrekciós tényező		104%	95%	95%
Fajlagos ár	2498			
Piaci összehasonlító adatokon	1 403 848 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	1.400.000,-Ft			

Jogi szempontból történő vizsgálat:

A Bonyhádi Járási Földhivatal által a 2017.10.19-én kiadott hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

3., sz. ingatlan:

1. Helye: Bonyhád, belterület
 Helyrajzi száma: 2242/7
 Megnevezése: Beépítetlen terület
 Területe: 562 m²
 Tulajdonos: Bonyhád Város Önkormányzata
 7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Terhek: -

Forgalmi érték számítás:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7100
Település címe	Hrsz.: 2242/7	Bonyhád Radnóti u.	Bonyhád Budai N.A.	Bonyhád Móra F. u.
Ingatlan típusa	beépítetlen ter.	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közút melletti	közút melletti	közút melletti	közút melletti
Eladás/Kínálat	2017	2017.	2017.	2016.
Alapterület (m²)	562	1516	762	941
Eladási ár		4 244 800	1524000	2681850
Fajlagos ár (Ft/m²)		2 800	2 000	2 850
terület korrekció		110%	100%	105%
megközelíthe-tősége		100%	100%	100%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		105%	105%	100%
Kínálati korr.		100%	100%	100%
település széli elhelyezkedés		90%	90%	90%
Korrigált fajlagos ár		2911	1890	2693
Összes korrekciós tényező		104%	95%	95%
Fajlagos ár	2498			
Piaci összehasonlító adatokon	1 403 848 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	1.400.000,-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

1., Bonyhád, 2242/4 hrsz-ú, 559 m²-es beépítettlen terület
megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke: 1.400.000,-Ft

2., Bonyhád, 2242/6 hrsz-ú, 562 m²-es beépítettlen terület
megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke: 1.400.000,-Ft

3., Bonyhád, 2242/7 hrsz-ú, 562 m²-es beépítettlen terület
megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke: 1.400.000,-Ft

Minösszesen: **4.200.000,- Ft**

azaz

Négymillió-kettőszázezer 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, 2017. október 30.

Készítette:

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK

