

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, 2338-10 helyrajzi számú, 1928 m²
alapterületű beépítetlen területű ingatlanról



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 INGATAN 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. Térképmásolat

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 2338-10 helyrajzi számú, 1928 m² alapterületű, beépítettlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2023.03.06.

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 értesüléseket, okmányokat:

- hiteles tulajdoni lapot, valamint térképmásolatot,
- A megbízó által szolgáltatott okmányokat és tájékoztatást,
- 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 ingatlan a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

1.4.2. A helyszíni szemle során az értékelő földmérést, üregkutatót, 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 város belterületén található. A település központ közeli részén a Perczel Mór utca 63. számú ingatlan mögött helyezkedik el. A környezetben társasház, családi házak, garázsok, szántó és egy vállalkozás telephelye van. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: közmű nélküli, közművek az utcában

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterület alakja, formája: szabálytalan alakzat

Domborzati viszonyok: sík terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli, terület

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása: Lke-1B

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

A kialakítható legkisebb telekterület méret: 800 nm

A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 18 m

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%

A beépítési mód: oldalhatáron álló

Max építmény magasság: 7,5 m

Szintterületmutató: 0,6

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3. 1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	2338/10
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	1928 m ²
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata 7150 Bonyhád, Széchenyi. tér 12
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhelés:	-

3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanközvetítők kínálati adataira alapozva, a helyben hirdetett ingatlanok figyelembe vétele alapján történt.

Az összehasonlító ingatlanok forrása az ingatlanközvetítő/k hirdetési portáljai.

3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értéknövelő tényező: -többcélú hasznosíthatóság

Értékcsökkenő tényező: -közművek hiánya
-településszéli elhelyezkedése

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján történt.

Az értékelt ingatlantól eltérő jellemzők miatt az alábbiakban korrekciók kerültek alkalmazásra. Az ingatlanok 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	7150
Település címe	Bonyhád 2338/10	Bonyhád Gyár utca	Bonyhád Fazekas M	Bonyhád Körösi Cs.
Ingatlan típusa	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	közművek nélküli	telken belül	összközmű az utcában lejtős terepen	közművek az utcában
Eladás/Kínálat		2023	2023	2021
Alapterület (m2)	1928	5800	800	3593
Eladási ár		39 900 000	7000000	28 025 400
Fajlagos ár (Ft/m2)		6 879	8 750	7 800
terület korrekció		100%	100%	100%
hasznosítható-ság		100%	105%	100%
infláció korr.		100%	100%	100%
Közmű		95%	100%	100%
Kínálati korr.		90%	90%	100%
elhelyezkedés		110%	110%	110%
Korrigált fajlagos ár		6470	9096	8580
Összes korrekciós tényező		94%	104%	110%
Fajlagos ár	8049			
Piaci összehasonlító adatokon	15 518 472 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	15 520 000 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, 2338/10 hrsz-ú (beépítettlen területű) ingatlan 1928 m², Áfa nélküli- piaci forgalmi értéke:**

15.520.000,- Ft/m²

azaz

Tizenötmillió-ötszázhuszezer 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, 2023. március 07.

Készítette:

ALFADUKT Értékbecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.

Adószám: 23460577-1-17

Bank: 10404601-50526669-71901009



Kutassy Csaba

ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

Tolna Vármegyei Kömhányhivatal
Bonyhád Perczel Mór u. 23 Pf. 72 7151

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1976/2023

2023.03.06

Szektor: 53

BONYHÁD

Belterület 2338/10 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1928

0.00

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36640/2021.11.11

eredeti határozat: 34714/2016.11.22

jogcím: átadás 30434/1992.03.24

jogállás: tulajdonos

név: BONYHÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7150 BONYHÁD Széchenyi tér 12

törzsszám: 15415187

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36640/2021.11.11

Önálló szöveges bejegyzés a bonyhádi, belterületi 2338/7 hrsz.-ú ingatlan megszűnt, megoszlott a bonyhádi, belterületi 2338/10, 2338/11 hrsz.-ú ingatlanokra az E-50/2021. számú változási vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Bonyhád, 2338/10 Hrsz. Értébecslés megrendelése



E - K Ö Z M Ű

Készült az E-közmű rendszerben (2023. 03. 02.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel.



