

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

a

7150 Bonyhád, 305/1 helyrajzi számú, 2618 m<sup>2</sup>  
alapterületű beépítetlen területű ingatlanból 413 m<sup>2</sup>



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

## 1. ELŐZMÉNY :

### 1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

**7150 Bonyhád, 305/1 helyrajzi számú, 2618 m<sup>2</sup>** alapterületű, beépítettlen terület megnevezésű ingatlanból 413 m<sup>2</sup> értébecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2021. szeptember 13.

Megbízó adatszolgáltatása: tulajdoni lap másolat, térképmásolat,

Értébecslés célja:  
Az ingatlan piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi értesüléseket, okmányokat:

- A Tolna Megyei Kormányhivatal által 2021.05.13-án kiadott nem 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 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 városon belül a Szecskai városrészben, a Székely Mózes utcában helyezkedik el. Környezetében családi házak és horgászto található. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető. A buszmegálló az ingatlantól 600 méteren belül helyezkedik el.

### **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: lejtős terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli, rendezésre szoruló terület

2.2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Az értékelt ingatlan a település 3-as számú szerkezeti egységébe esik, amelyre a fejlesztési szándékok szerinti 2021 évi módosítások vonatkoznak.

Övezeti besorolása: Lf-1

A fenti övezetre vonatkozó előírásokat bővebben a HÉSZ részletezi.

### 3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

#### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Tolna Megyei Kormányhivatal által a 2021.05.13-án kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	305/1
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	2618 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata
	7150 Bonyhád Széchenyi tér 12.
Tulajdoni hányad:	1/1

#### 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: Település szélén lévő elhelyezkedése

Értéknövelő tényező: -

#### 3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján történt.

Az alábbi összehasonlító ingatlanok a helyben eladott hasonló ingatlanok adásvételi szerződéseinek adatait tartalmazza, valamint ingatlanközvetítő/kínálati portáljából származik. 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
<b>Irányító szám</b>	7150	7150	7150	7100
<b>Település címe</b>	Bonyhád 305/1	Bonyhád Gyár utca	Bonyhád Bartók Béla	Bonyhád Székely
<b>Ingatlan típusa</b>	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
<b>elhelyezkedés</b>	belterület	belterület	belterület	belterület
<b>Jellemzők</b>	közművek nélküli	50%-os beépíthetőség, villany a telken, közművek az utcában	30%-os beépíthetőség, 7,5 m építménymagas., gáz, víz telken..	közút melletti, közművek az utcában
<b>Eladás/Kínálat</b>		2021	2021	2020.
<b>Alapterület (m2)</b>	<b>413</b>	2000	1420	1089
<b>Eladási ár</b>		9 900 000	5500000	3921000
<b>Fajlagos ár (Ft/m2)</b>		<b>4 950</b>	<b>3 873</b>	<b>3 601</b>
<b>terület korrekció</b>		80%	85%	90%
<b>megközelíthe-tősége</b>		85%	85%	85%
<b>infláció korr.</b>		100%	100%	105%
<b>Közmű</b>		80%	80%	80%
<b>Kínálati korr.</b>		90%	90%	100%
<b>elhelyezkedés</b>		90%	90%	100%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>2181</b>	<b>1813</b>	<b>2314</b>
<b>Összes korrekciós tényező</b>		44%	47%	64%
<b>Fajlagos ár</b>	<b>2103</b>			
<b>Piaci összehasonlító adatokon</b>	868 539 Ft			
<b>Forgalmi érték kerekítve:</b>	<b>870.000,-Ft</b>			

### 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 305/1 hrsz-ú ingatlanból 413 m2 terület Áfa nélküli- piaci forgalmi értéke:**

**870.000,- Ft**

azaz

Nyolcszázhetvenezer-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, 2021. szeptember 13.

Készítette:

Kutassy Csaba  
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő



## FOTÓK

