

*INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS*  
a  
7150 Bonyhád, 2541/6 helyrajzi számú, 1740 m<sup>2</sup>  
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. Megosztási vázrajz
- 2. sz. HESZ, rendezési terv kivonata
- 3. sz. Fotók
- 4. sz. Település térkép

## 1. ELŐZMÉNY :

### 1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7150 Bonyhád, 2541/3 helyrajzi számú, kivett beépítettlen terület megosztása során a kialakított **2541/6 hrsz-ú, 1740 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2017.03.13.

Megbízó adatszolgáltatása: megosztási vázlat, rendezési terv

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

### 1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A kiindulás alapja a Tolna megyei Kormányhivatal Bonyhádi Járási Hivatala által 2017.02.01-én kelt jogerős – 2/91/2017 számú - változási vázrajz és területszámítás
- A megbízó által szolgáltatott információkat, dokumentumokat,
- 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
- 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 keleti szélén az 6-os számú főút mellett helyezkedik el.

Az ingatlan a Bartók Béla és a 6-os számú főút kereszteződésébe lévő telek, a környezete családi házakkal és üzletekkel beépített utcák. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető.

### 2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: utcában rendelkezésre áll

2.2.2. A terület jellemzői:

A földterület alakja, formája: szabálytalan téglalap alakzat,  
nyeles telek

Domborzati viszonyok: Az ingatlan enyhén lejtős terepadottságú

Növényzete: Művelés nélküli, nem üzemszerűen telepített fás/erdős terület

### 2.3. Helyi Építési Szabályzat előírása:

Övezeti besorolása: Gksz -1

Legkisebb telekméret: K m<sup>2</sup>

Legnagyobb beépítettség: 60% (képlet szerint)

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Legnagyobb építm. magasság: K-9 m

Beépítettség legnagyobb %-a: 60%

Zöldfelület legkisebb mérete: 20% (be nem építhető terület minimum 50%-a)

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 Bonyhádi Járási Hivatala által 2017.02.07-én a 2/91/2017 számon jóváhagyott változási vázrajzra és területszámításra vonatkozó jogerős engedély alapján az ingatlan adatai az alábbiak:

Helye:	Bonyhád, belterület
Helyrajzi száma:	2541/6
Megnevezése:	Beépítetlen terület
Területe:	1740 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Bonyhád Város Önkormányzata

#### 3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanforgalmi adatokra alapozva a helyben létrejött adás-vételek és kínálati adatok figyelembe vétele alapján történt. Az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása a cégünk adatbázisa.

#### 3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értéknövelő tényező: Jó területi elhelyezkedés, jó hasznosíthatóság, könnyen megközelíthető.

Értékcsökkentő tényező: A terület nyeles telken közelíthető meg, vezetékjogokkal terhelt.

### 3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus 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 címei adatvédelmi szempontból nem kerültek 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>	hrs.: 2541/6	Bonyhád, Radnóti u.	Bonyhád, Fazekas u.	Bonyhád Bartók B. u.
<b>Ingatlan típusa</b>	beépítettlen ter.	beépítettlen	beépítettlen	beépítettlen
<b>elhelyezkedés</b>	belterület	belterület	belterület	belterület
<b>Jellemzők</b>	közmű az utcában	közút melletti, közművek az utcában	közút mell., közművek az utcában	közút mell., össz. közműves
<b>Eladás/Kínálat</b>		2016.	2013.	2017.
<b>Alapterület (m2)</b>	<b>1740</b>	1516	983	1230
<b>Eladási ár</b>		4 244 800	1900000	3000000
<b>Fajlagos ár (Ft/m2)</b>		<b>2 800</b>	<b>1 933</b>	<b>2 439</b>
<b>nyeles telek korrekció</b>		95%	95%	95%
<b>Alapterület (m2)</b>		100%	110%	105%
<b>infláció korr.</b>		100%	120%	100%
<b>Közmű</b>		100%	100%	100%
<b>kínálati ár korr.</b>		100%	100%	100%
<b>Elhelyezkedés korr.</b>		100%	100%	100%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>2660</b>	<b>2424</b>	<b>2433</b>
<b>Összes korrekciós tényező</b>		95%	125%	108%
<b>Fajlagos ár</b>	<b>2506</b>			
<b>Piaci összehasonlító adatokon</b>	<b>4 359 704 Ft</b>			
<b>Forgalmi érték kerekítve:</b>	<b>4 360 000 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 metódus alkalmazásával történt, 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 csatolt megosztási vázrajzon szereplő **Bonyhád 2541/6 hrsz-ú, 1740 m<sup>2</sup> beépítettlen terület** megnevezésű ingatlan Áfa nélküli piaci forgalmi értéke:

**4.360.000,- Ft**

azaz

**Négymillió-háromszázhatvanezer 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 a fenti adatokat tartalmazó friss hiteles tulajdoni lap másolat és térképmásolat birtokában érvényes. Az értékbecslés érvényességi ideje az értékbecslés keltétől számított 60 nap.

Szekszárd, 2017. március 14.

Készítette:

Kutassy Csaba  
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK



