

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7150 Bonyhád, Rákóczi utca 10. A lh. I. em. 1. ajtó,
109/A/3. helyrajzi szám alatti lakás ingatlanról



Készült: Szekszárd, 2022. Április 07.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY

- 1.1. Megbízás tárgya
- 1.2. Kiindulási adatok, információk
- 1.3. Értékbecslési módszer

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. Forgalmi érték megállapítása
- 3.3. Értékbefolyásoló tényezők
- 3.4. Összehasonlító adatok

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5. ÖSSZEGZÉS

- 5.1. Forgalmi érték
- 5.2. Megjegyzés

6. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: Tulajdoni lap
- 2. számú melléklet: Alaprajz
- 3. számú melléklet: Fotók
- 4. számú melléklet: Térkép

1. ELŐZMÉNY:

1. 1. Megbízás tárgya, célja:

Az ALFADUKT Értébecslő Kft. megbízást kapott a **7150 Bonyhád, Rákóczi utca 10. A lh. I. em. 1. ajtó – 109/A/3.** helyrajzi szám – alatti ingatlan értébecslésének elkészítésére.

Az ALFADUKT Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, szabályozások - a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet - szerint elvégezte.

Megbízó/ tulajdonos: BONYCOM Közülemi Nonprofit Kft.
7150 Bonyhád, Mikes utca 3.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. Április 01.

A szemle diagnosztikai vizsgálat nélküli, műszaki szemrevételezéssel történt.

Értébecslés célja:

Az ingatlan piaci értékének meghatározása.

1. 2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Tolna Megyei Kormányhivatal által kiadott tulajdoni lap másolatát,
- Az ingatlan műszaki állapotára vonatkozóan a tulajdonos képviselője által szolgáltatott információkat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- A helyi ingatlanforgalom vizsgálatának eredményeit,
- A helyszíni szemle során az ingatlan felmérésre került, továbbá az ingatlanról állapottrögzítő fényképek készültek.

1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGOVA módszertani ajánlása, és a PM. 25/1997 (VIII.1) rendelete és a módosított 32/2000. (VIII.29.) PM rendelet előírása szerint készült.

Érékelési módszerek:

I. A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus

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

II., Költség alapú módszer: az újraelőállítási költségek adataiból indul ki. Az így meghatározott új értéket csökkenteni kell a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően, majd ehhez hozzáadandó a földterület értéke.

III. Hozamszámításon alapuló módszer: az üzleti hasznosításból származó profit

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése jellege:

Az ingatlan Bonyhád város központjában helyezkedik el a Rákóczi utcában. Az értékelte lakás közvetlen környezetében lakóépületek és földszinti üzletek helyezkednek el. Az ingatlan könnyen, jól megközelíthető, az épület körül megfelelő számú parkoló biztosított. A helyi járatú buszmegálló 100 méterre van.

Közműellátottság:

Az ingatlan összközműves: ivóvíz ellátása, szennyvízelvezetése, csapadékvíz elvezetése közüzemi, az elektromos energiaellátás, vezetékes gázellátás biztosítva van.

2. 2. Lakás fő műszaki jellemzői:

Építési éve / becsült: 1900

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 70 %

Szobák száma: 2

Alapterülete bruttó/hasznos: tulajdoni lapon: 46,00 m², Felmért: 58,50 m²

Belmagasság: 3,30 m

Építési és szerkezeti rendszere: hagyományos

Alapozása: sávalap

Függőleges szerkezetek: téglá

Födémszerkezet anyaga: fa

Tetőszerkezet: magas tető, cserépfedéssel

Homlokzata: festett vakolat

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű, egyesített szárnyú ablakok, típus belső ajtók, közepes állapotban.

Falburkolat: fürdőszobában, konyhában: csempe burkolat

Padlóburkolat anyaga: helységlistában részletezve

Gépészeti felszereltség: - fűtési mód: egyedi: gázkonvektoros

- használati melegvíz ellátás: villanybojler

A lakás helyiségei: helyiséglistában részletezettek szerint.

Lakás műszaki állapota, karbantartottsága:

A lakás egy emeletes társasház első emeletén helyezkedik el. A lakást belső lépcsőházból lehet megközelíteni. A lakás jó alaprajzi elrendezésű, az előszobából minden helyiség megközelíthető. A lakótérbelső közepes állapotú, a hideg burkolatok gyenge igény szintűek. A szobák nyugati tájolásúak.

Hasznosíthatóság: Jelenleg szociális bérlakásként hasznosul, azonban piaci alapon történő bérbeadással is jól hasznosítható.

Helyiséglista

Megnevezés	alapterület	burkolat	állapota	tulajdoni lapon alapterület (m2)
előszoba-közlekedő	11,30	mozaiklap	gyenge	
közlekedő	6,70	pvc	gyenge	
szoba	17,20	pvc	közepes	
konyha	5,00	mozaiklap	gyenge	
fürdőszoba	3,30	mozaiklap	gyenge	
kamra	1,20	mozaiklap	közepes	
szoba	12,30	pvc	közepes	
wc	1,00	mozaiklap	közepes	
összesen:	58,00			46

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTKELÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Tolna Megyei Kormányhivatal által kiadott tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Bonyhád, belterület Bonyhád, Rákóczi Ferenc utca 10. A lh. I. em. 1. ajtó
 Helyrajzi száma: 109/A/3.
 Megnevezése: lakás
 Szoba szám: 2
 Területe: 46 m²
 Tulajdonos: Bonycom Közülemi Nonprofit Kft.
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Terhelés: Bejegyzést nem tartalmaz.

3.2. Forgalmi érték megállapítása:

3.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7150	7150	7150	7150
Település	Bonyhád	Bonyhád	Bonyhád	Bonyhád
Ingatlan típusa	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
	Rákóczi u. 10. A.Iem. 1.	belváros	Vörösmarty tér 1.em.	Bezerédj u. 1 em..
Jellemzők	Gyenge állapotú és igénysszintű, téglafalazatos, 2 szobás, komfortos, gázkonvektoros	Jó állapotú és igénysszintű, téglafalazatos. 2 + 1 fűszobás, egyedi gázkonvektoros Kínálat: 2022	Jó állapotú és igénysszintű, téglafalazatos, 1+1/2 szobás, gázkonvektoros Kínálat: 2022	Felújítandó állapotú 2 +1/2 szobás, téglafalazatú,öszkomfortos ,távűtéses Kínálat: 2022
Építés éve	1900	1940	1960	1965
Telek alapterülete (m2)				
Számított alapterület (m2)	46	72	53	61
Eladási/Kínálati ár		10 800 000	11200000	13100000
Fajlagos ár (Ft/m2)		150 000	211 321	214 754
Infláció/kínálati korrekció		90%	90%	90%
Infrastruktúra korrekció		100%	100%	105%
Állapot korrekció		95%	85%	100%
Építési kor korrekció		95%	95%	95%
Környezeti korrekció		100%	100%	100%
Alapterület korrekció		120%	105%	110%
Korrigált fajlagos ár		146205	161256	212075
Összes korrekciós tényező		97%	76%	99%
Fajlagos ár	173179			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:		7 966 223 Ft		
Forgalmi érték kerekítve:		8 000 000 Ft		

3.2.2. Hozam alapú értékmeghatározás

Az érték megállapításánál a helyben kialakult bérbe adott, valamint a bérbeadásra kínált lakások fajlagos átlag (995 Ft/m²) árait vettük figyelembe. Bérbeadásra kínált lakások bérleti díja:

- Fáy ltp.-en 61m²-es, 2,5 szobás, távfűtésű lakás 42000,-Ft: 688,-Ft/m²
- Zrínyi utcában, 1 szobás, 16m²-es, egyedi fűtésű lakás 15300,-Ft: 956,-Ft/m²
- Földszinti 1,5 szobás, 56 m²-es cirkó fűtésű lakás 75000,-Ft: 1340,-Ft/m²

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség					Összeg
Bevételek						
Meglévő szerződések szerint számolva						
Piaci adatok szerint számolva	46 m ²	×	995 Ft/m ²	×	12	549 240
Kihasználtság						90 %
Figyelembe vehető bevétel						494 316 Ft
Költségek						
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	2 %-a				9 886 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	2 %-a				9 886 Ft
Felújítási költség alap	Pótlási ktg.	1 %-a				4 943 Ft
Egyéb költségek						Ft
Éves üzemi eredmény						469 600 Ft
Tőkésítési ráta						10 %
Tőkésített érték						4 696 002 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)						Ft
Az ingatlan hozadéki értéke						4 696 002 Ft

3.3. Az érték megállapítás során figyelembe vett értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényező: Városközponti jó területi elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényező: Lelakott, teljeskörű felújításra szoruló, nyílászáró korszerűtlen állapotúak.

3.4. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték számítása során alkalmazott összehasonlító adatok az ingatlanközvetítők kínálati portáljaiból származnak.

A felhasznált összehasonlító ingatlanoknál az értékelt ingatlantól való eltérések korrekcióval módosításra kerültek.

4. Korlátozó feltételek

- 1., A szakvélemény csak a megjelölt célra használható fel, az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül más célra nem alkalmazható.
- 2., A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a szakértői jelentés nem terjeszthető a nyilvánosság elé egyetlen médiában sem.
- 3., A szakvélemény készítője a tudomására hozott szóbeli és írásbeli információkat, pénzügyi és működési adatokat hitelesnek fogadta el, annak helyességét az adatszolgáltató szavatolja.
- 4., A szakértői vizsgálat során nem jutott tudomásomra egyetlen olyan tényező sem, melynek birtokában azt feltételezhettem volna, hogy a szakértői véleményben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 5., A forgalmi vagyoneérték megállapítása per-, igény-, és tehermentes állapotot feltételez.
- 6., A szakértői jelentés a benne foglalt megállapításokkal, tényekkel és számszerűsített értékekkel az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.
- 7., Az értékelés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók
- 8., Az érték megállapításhoz használt adatokat, dokumentumokat – jogszabály tiltásának megfelelően nem csatoltam (pl. bérleti szerződés, adásvételi szerződések, pontos ingatlan címek).
- 9., Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik a tárgyi ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja
- 10., A szakvélemény – a tényszerű, és valamennyi bizonytalanságot magába hordó elemek tekintetében is csak – becsült érték
A tényleges forgalmi érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki.
- 11., Az értékelést követően bármilyen körülmény megváltozásáért (bontás, állagromlás, engedély nélküli építkezés, fizikai avulás stb.) – melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok
- 12., A megrendelő nyilatkozta, hogy környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs tudomása. A helyszíni szemle alapján, az ingatlanon környezetvédelmi kockázat nem feltételezhető.

5. ÖSSZEGZÉS:

Az ingatlan forgalmi értéket az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer tükrözi leginkább, így az képezi a helyben érvényesíthető piaci forgalmi értéket. A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke. Figyelembevételre került a létesítmény földrajzi elhelyezkedése, a környezet jelenlegi és várható hatásai, az ingatlan műszaki állapota, funkcionális rendje és beosztása, kihasználhatósága.

5.1. Forgalmi érték:

Valamennyi körülmény mérlegelése alapján az összehasonlító módszerrel történt számítás szerint a 7150 Bonyhád, Rákóczi Ferenc utca 10. A lh. I. em. 1. ajtó, **109/A/3.** helyrajzi szám alatti lakás becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.000.000,-Ft

azaz

Nyolcmillió forint

Az ingatlan forgalomképessége:

Az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéktartás várható az ingatlantól. Az ingatlan értékesíthetősége: 90 napon belül.

5.2. Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza. Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap. Készült két eredeti példányban.

Szekszárd, 2022. Április 07.

ALFADUKT Értékbecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.

Adószám: 23460577-1-17

Bank: 10404601-50526669-71901009

Készítette:



Kútassy Csaba

Ingatlanforgalmi értékbecslő

FOTÓK



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

BON5125 (Lejárat:2021.10.06)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal
Bonyhád Perczel Mór u. 23 Pf. 72 7151

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7467/2021

2021.07.23

BONYHÁD

Belterület 109/A/3 helyrajzi szám

7150 BONYHÁD Rákóczi Ferenc utca 10. 1h:A. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt." társasház ki
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	46	2 0	60/1000	társasági

Bejegyző határozat: 32906/2010/2010.07.21

2. bejegyző határozat: 30050/1995.01.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32906/2010/2010.07.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BONYCOM KÖZÜZEMI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 7150 BONYHÁD Mikes utca 3.

törzsszám: 10701551

31.596/2010.07.21. szám alatt feljegyzett tulajdonjog fenntartás rangsorában.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

ALAPRAJZ

7150 Bonyhád, Rákóczi F. u. 10. lh. A. 1. em. 1. ajtó

Hrsz.: 109/A/3



