

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Szekszárd, 4296/4 helyrajzi számú ingatlanról



Szekszárd, 2008. július 31.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1.1. Megbízás tárgya
- 1.2. Kiindulási adatok, információk
- 1.3. Értébecslési 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. Értékbefolyásoló tényezők
- 3.3. Összehasonlító adatok
- 3.4. Forgalmi érték megállapítása
- 3.5. Összegzés
- 3.6. Megjegyzés

MELLÉKLETEK

- Fotók
- Tulajdoni lapok
- Változási vázrajz tervezet a földrészletek rendezéséről
- Szabályozási terv
- Város térképe

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya a **Szekszárd, 4296/4 helyrajzi számú** - beépítetlen területű-ingatlan értékbecslésének elkészítése

Megbízó: **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft**
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Helyszíni szemle időpontja: 2008. július 31.

Megbízó adatszolgáltatása: -Tulajdoni lapok
-Változási vázrajz

Értékbecslés célja:

Az ingatlan piaci értékének meghatározása aportálás céljából

1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Szekszárd, Körzeti Földhivatal által 2008.07-30--án kiadott tulajdoni lap másolatokat,
- Változási vázrajz tervezet
- A megbízó által szolgáltatott információkat, dokumentumokat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- Ingatlanforgalom környékbeli alakulását, a piaci árak mozgását,
- Az ingatlanról állapotörögzítő fényképek készültek.

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.

Érkelési 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, környezetszennyező 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 beszerezhetőek.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése, közműellátottsága, jellemzői, beépíthetősége:

2.1.1. Földrajzi környezet:

A vizsgált ingatlan Tolna-megye székhelyén található a város központjának közelében. Ebben az övezetben jellemzően többszintes társasházi lakóépületek és régebbi építésű családi házas épületek találhatóak. Helyi járatos buszmegállók 100 méteren belül vannak. Az ingatlan 100-300 m-es körzetében iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár, élelmiszer üzletek, valamint közvetlen szomszédságban az úgynevezett fecskéház helyezkedik el.

2.1.2. Megközelíthetőség, elhelyezkedés:

Az ingatlan a város déli részén, a Honvéd, az Alkotmány és a Dobó utcák által körülhatároltan - könnyen megközelíthetően - helyezkedik el. Az ingatlan körül a belső szilárdburkolatú közlekedési utak kiépítettek.

2.1.3. Közműellátottság:

A értékelt ingatlan előtti utca kiépített víz-, vezetékes gáz- és villamoshálózattal rendelkezik. Szekszárd város szennyvízcsatorna-hálózata, csapadékvíz-hálózata a vizsgált övezetben kiépített, melyre a vizsgált ingatlan is rácsatlakoztatható.

2.1.4. Telek jellemzői:

Domborzati viszonyok:

A telek sík terepadottságú, közel téglalap alakzatú, beépítetlen terület.

A terület nagysága: 5373 m²-es alapterületű

A telek határai, kerítettsége: Az ingatlan területe nyitott, nincs lekerítve

Növényzete: fűves terület

Beépíthetőség:

Övezeti besorolása: LK-2.1 (Kisvárosias lakóterület)

Beépítési mód: K-szabadonálló
oldalhatáron álló
zárt sorú

Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 60 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3. 1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A mellékelt változási vázrajz alapján a 5373 m²-e nagyságú 4296/4 hrsz-ú beépítetlen terület a 4603-4609, 4296/1, 4296/3, 4296/4 hrsz-ú ingatlanok telekalakításával jön létre (2008.07. 30-án kiadott tulajdoni lapok csatolva)

A tulajdoni lapon szereplő felépítmények időközben elbontásra kerültek.

Az ingatlanok mindegyikének tulajdonosa:

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
7100 Szekszárd, Béla tér 8.

Ingatlanok terhelései : Terhelést nem tartalmaznak

3.2. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értéknövelő tényezők:

- Városközponti közeli jó területi elhelyezkedés
- Kedvező alakzata, mérete
- Közmű rácsatlakozási lehetőség
- A területrészen az ingatlanok keresettek

3.3. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapításánál az ingatlanforgalmi adatokra alapozva a helyben létrejött adás-vételeket vettük figyelembe. Az alábbiakban részletezett összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása cégünk adatállománya.

2005-2006 év során realizálódott lakóház építésére alkalmas beépítetlen területű ingatlanok adásvételének adatai:

Címe	terület m ²	vételár Ft	fajlagos ár Ft/m ²	korrekciós f. ár %	ár Ft/m ²
Szekszárd, Rozsnyai u.	907	11.300.000	12.500	+ 25	15.600
Szeszárd, Dicenty	878	10.000.000	11.400	+ 30	14.800
Szekszárd, Rozsnyai u.	1000	12.000.000	12.000	+ 25	15.000
Korrigált fajlagos átlagár kerekítve:					15.100

A fenti számítás során az értékelt ingatlanhoz viszonyítva az összehasonlított ingatlanoknál, hasznosíthatóság és területi elhelyezkedésből adódó különbségek miatt korrekciók kerültek alkalmazásra.

3.4. Forgalmiérték megállapítása:

Forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus szerint az alábbi

Megnevezés	Alapter. m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Forgalmi érték Ft	Korrekc ió %	Forgalmi érték MFt
Szekszárd, hrsz.: 4296/4	5373	15.100	81.132.300	5	85.188.915
20% ÁFA					16.812.117
Forgalmi érték kerekítve:	102.226.698		kerekítve:		102.200.000

A fenti számítás során alkalmazott korrekció: +5% a nagy alapterület miatt

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 módszert alkalmazásával történt.

Valamennyi körülmény mérlegelésével, figyelemmel a szolgáltatott dokumentumokra, a rendelkezésre álló adatokra - az összehasonlító módszer alapján- az értékbecslés dátuma szerinti állapotra, a **Szekszárd, 4296/4 hrsz. alatt kialakítandó, 5373 m²-es beépítetlen terület** ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:

102.200.000,-Ft

azaz

Egyszázkettőmillió-kettőszázezer forint

Az ingatlan forgalomképessége:

Az ingatlan forgalomképes, hosszú távon kis mértékű egyenletes forgalmi értéknövekedés várható az ingatlantól.

3.6. Megjegyzés:

A forgalmi érték az általános forgalmi adót tartalmazza. Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Szekszárd, 2008. július 31.

Készítette :

Kutassy Csaba
ingatlanforgalmi értékbecslő