

7140. Bátaszék, belterület
HRSZ.:46./21.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
7140 BÁTASZÉK, Belterület
HRSZ:46/21 SZ.
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



SUGÓ-TOURIST KFT.
6500. Baja, Budai Nagy Antal utca 33.

Baja, 2022. június 07.


Hamvas László
ingatlan vagyoneertekelo
IVÉK-55/2017
SUGÓ-TOURIST KFT.
6500 Baja, Budai N. A. u. 33.
Tel.: +36-30/337-9167
Adószám: 24152761-2-03

Ingyanforqalmi értékbcslés

Készült: Bátaszék város Önkormányzata megbízásából

Tárgy: Bátaszék Város Önkormányzata 7140 Bátaszék Szabadság utca 4. tulajdonában lévő Hrsz:46/21 számú ingatlan,-beépítetlen terület-forqalmi értékének megállapítása

Az ingatlan adatai:

Címe: **7140 Bátaszék**
Helyrajzi száma: **46/21**
Területe: **170 m²**
Művelési ága: **beépítetlen terület**
Jogcím: **átszállás**
Jogállás: **tulajdonos**
Tulajdonos: **Bátaszék Város Önkormányzata**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Bejegyző határozat: **Terhelés: nincs**

Széljegy: nincs

A megbízás célja:

Az ingatlan piaci értékének megállapítása.

Az ingatlan rövid ismertetése:

Az ingatlan, Bátaszék városban a Orbán utca 22/A. számú ingatlan mellett található. Családi házak környezetében helyezkedik el, az 56-os számú főúttól nyugatra és közel a Bonyhád felé vezető úthoz.

Az ingatlan utcája burkolt és összközműves. Az értékelendő, beépítetlen terület a telek északi oldalán helyezkedik el, hosszúsága megegyezik a 22/A számú ingatlan hosszával, szélessége pedig kb. 3 méter. ebből adódik, hogy a tárgyi telek önállóan semmire sem használható, legfeljebb annyi az előnye, hogy a 22/A számú ingatlan területe ennyivel növekszik.

Az ingatlan kicsi alapterülete miatt, önállóan be nem építhető, célszerű úgy hasznosítani, hogy a 22/A. számú ingatlan tulajdonosa megvásárolja.

Az értékbecslés során az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket veszem figyelembe:

Figyelembe veszem az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, városközponttól való távolságát, közművesítettségét, a környezetében kialakult ingatlanárakat a kereslet és kínálat függvényében, továbbá az ingatlan hasznosíthatóságát.

Jelen esetben növeli az ingatlan értékét az a tény, hogy a városban viszonylag kedvező elhelyezkedésű, családi házas övezetben található. Környezete rendezett, utcája burkolt, összközműves.

Jelen esetben csökkenti az ingatlan értékét az a tény, hogy önállóan be nem építhető, és csak egyetlen egy vásárlónak – a mellette (22/A) lévő ingatlan tulajdonosának - állhat érdekében az ingatlan megvásárlása. Tehát megítélésem szerint az ingatlan korlátozottan forgalomképes.

Forgalmi értékének meghatározása:

Az ingatlan forgalmi értékét hasonlító módszerrel állapítom meg az alábbi hasonlító ingatlanok segítségével.

Összehasonlító adatok:

1./Megvalósult értékesítés 2021 évben

Leírás:

Bátaszék belvárosában, Szabadság utca 3. szám alatt, 937m²-es építési telek.

Eladási ára: 8.600.000,-Ft

Mérete: 25 m x 37 m.

A telek 2 azonos nagyságú részre is bontható!

Teljesen közművesített.

Beépíthetősége 30% és 6 méter magasságig építhető.

A terület közvetlen szomszédságában található a gyönyörű templom, az önkormányzat és egyéb hivatalok.

Fajlagos ár: 9.178,-Ft/m²

Korrekciók:

- mínusz 25 %-os korrekció, a kedvezőtlenebb elhelyezkedés miatt
- mínusz 70 %-os korrekció, mert az értékelt telek önállóan nem beépíthető

Eredő módosító tényező: - 95 %

Korrigált fajlagos alapár: 9.178 m² Ft/m² x 0,05 =

459 Ft/m²

2./Megvalósult értékesítés 2022.

Beépítetlen összközműves építési telek.

Bátaszék, Lajvér utca 57.

Ára: 2.000.000,-Ft

Telek mérete: 915 m²

Fajlagos ár: 2.186,-Ft/m²

Korrekciók:

-mínusz 70 %-os korrekció, mert az értékelt telek önállóan nem beépíthető

Eredő módosító tényező: - 70 %

Korrigált fajlagos alapár: 2.186 Ft/m² x 0,3=

656 Ft/m²

3./Megvalósult értékesítés.

Bátaszék, Magyar utca.
Eladás: 2021. február hó.
Telek: 915 m²
Eladási ár: 1.900.000,-Ft
A telekre az összes közmű be van vezetve.

Fajlagos eladási ár: 2.076,-Ft/m²

Korrekciók:

- mínusz 70 %-os korrekció, mert az értékelt telek nem beépíthető

Eredő módosító tényező: -70%

Korrigált fajlagos alapár: 2.076 Ft/m² x 0,3 = 623 Ft/m²

Korrigált átlagos alapár:

(459 Ft/m² + 656 Ft/m² + 623 Ft/m²)/3= 579 Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke összehasonlító módszerrel:

170 m² x 579 Ft/m² = 98.430 Ft

Kerekítve: 100.000 Ft

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A 7140 Bátaszék, Belterület hrsz:46/21 helyrajzi számú ingatlan – beépítetlen terület - forgalmi értékét a helyszíni szemle, a megbízó adatszolgáltatása alapján és a településen kialakult ingatlanárakra figyelemmel határoztam meg.

Az ingatlan forgalmi értékét

100.000 Forint

azaz egyszázezer 00/100 forintban határozom meg.

Záradék:

A forgalmi érték becslésének érvényessége:

A keltezéstől számított 6 hónap!


Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

Baja, 2022. június 07.

Készítette: SUGÓ-TOURIST KFT.

6500. Baja, Budai Nagy Antal utca 33.


Hamvas László
ingatlan vagyoneertekelo
IVÉK-55/2017

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tohna Megyei Kormányhivatal
Szécsányi 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21823/2022

2022.05.30

BÁTASZÉK

Szektor : 53

Belterület 46/21 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alkalmazott adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	170	0 00	

2. bejegyző határozat: 38006/1992.01.01
7 számú tulajdoni lap.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/1992.01.01

jogcím: átzállás

jogállás: tulajdonos

név: BÁTASZÉK VÁROS ÖNHORMÁNYZATA

cím: 7140 BÁTASZÉK Szabadság utca 4.

törzsszám: 15733304

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 193580/2021.12.21

Önálló esőveses bejegyzés rendeltetési mód változás (1/3078-15/2021)

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Köormányhivatal
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.05.30 10:03:59

Helyrajzi szám: BÁTASZÉK belterület 46/21

Megrendelés szám: 7/797/2022

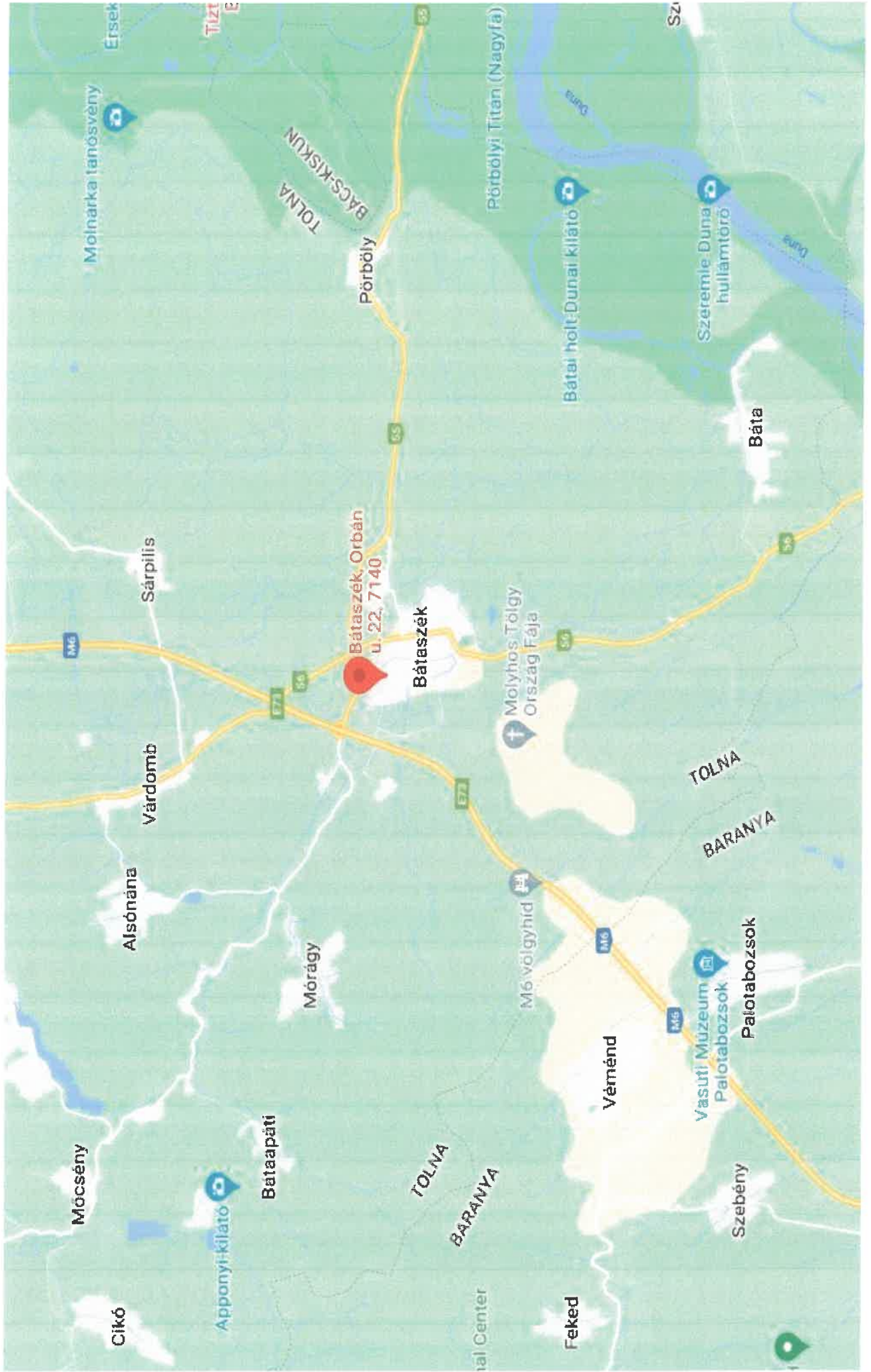
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 20434440002022



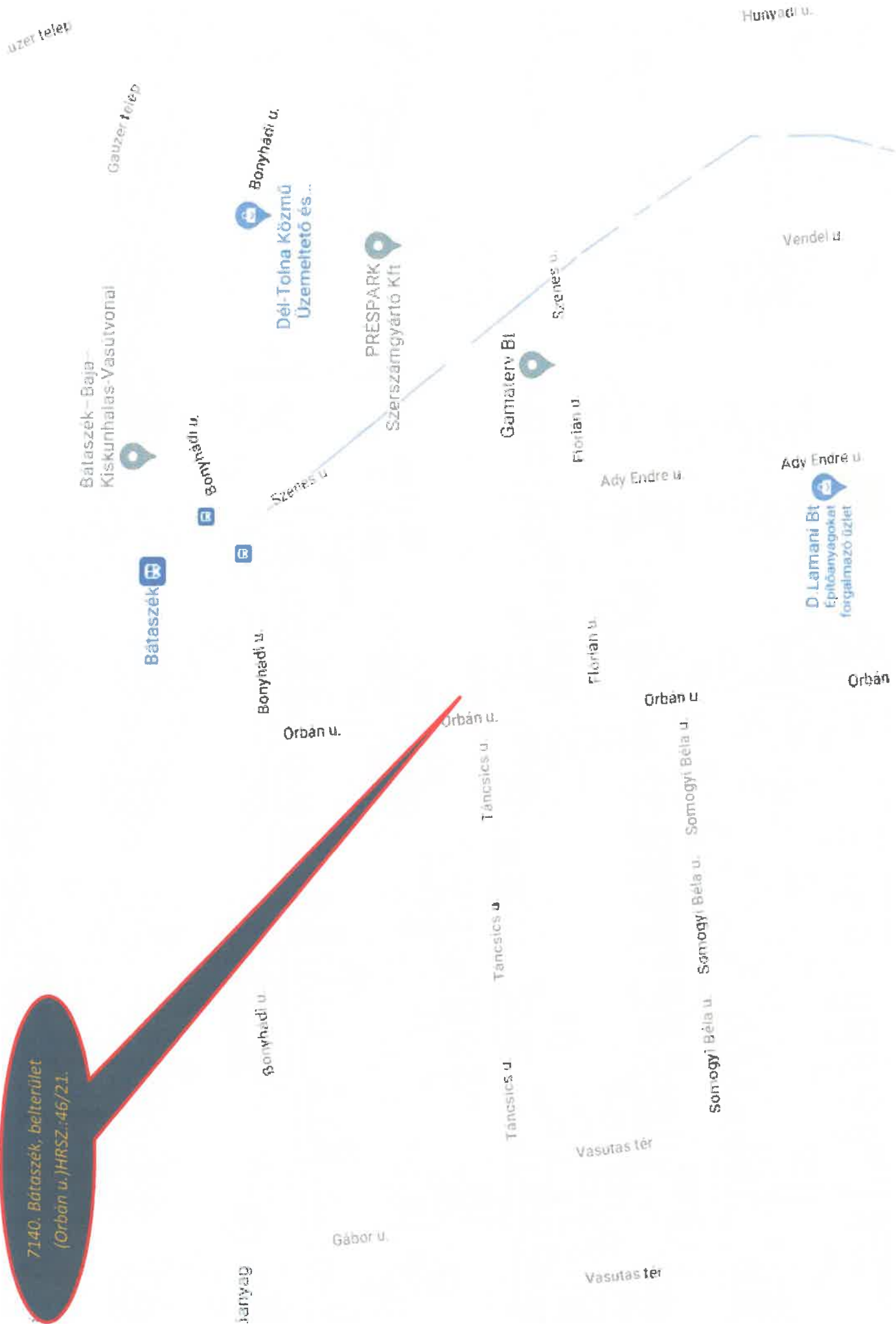
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

*7140. Bátaszék, belterület
HRSZ.:46/21.*



7140. Bátaszék, belterület
HRSZ.:46/21.

7140. Bátaszék, belterület
(Orbán u.)HRSZ.:46/21.



úzer telep

Gauzer telep

Bátaszék-Baja
Kiskunhalas-Vasútvonal

Bátaszék

Bonyhádi u.

Bonyhádi u.

Bonyhádi u.

Bonyhádi u.
Dél-Tolna Közmű
Üzemeltető és ...

PRÉSPARK
Szerszámgyártó Kft.

Szerecs u.

Orbán u.

Orbán u.

Táncsics u.

Táncsics u.

Táncsics u.

Gábor u.

Florian u.

Florian u.

Orbán u.

Somogyi Béla u.

Somogyi Béla u.

Somogyi Béla u.

Szerecs u.

Garmatev Bt.

Ady Endre u.

Vasutas tér

Vasutas tér

Vendel u.

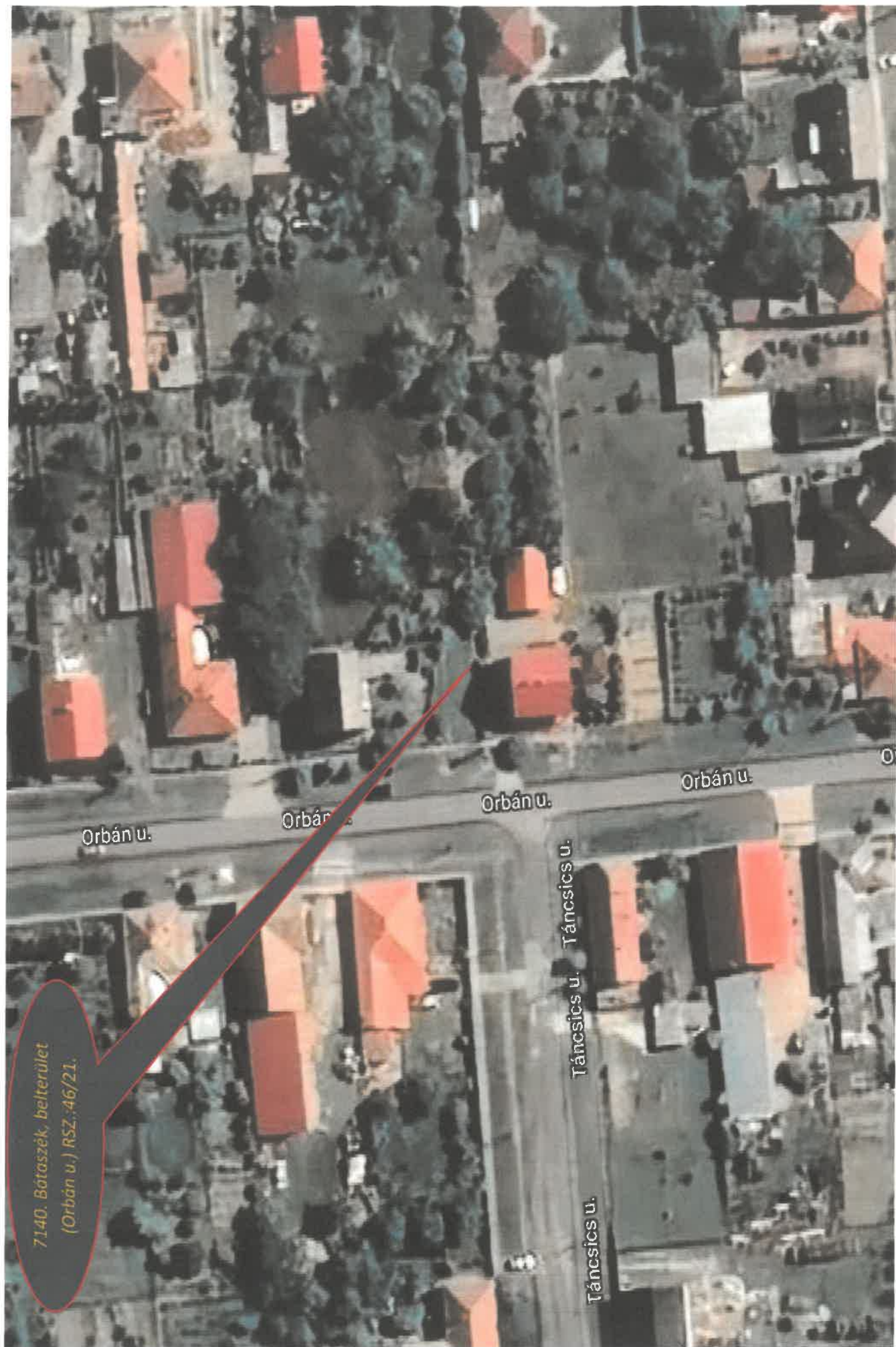
Ady Endre u.

D. Lamani Bt.
Építőanyagokat
forgalmazó üzlet

Orbán

Hunyadi u.

7140. Bátaszék, Belterület
HRSZ: 46/21.



7140. Bátaszék, belterület
(Orbán u.) HRSZ: 46/21.