

7140. Bátaszék, belterület
HRSZ.:46/25.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY


A

7140 BÁTASZÉK, belterület
HRSZ:46/25 szám alatti
BEÉPÍTETLEN TERÜLET
FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



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

Baja, 2022. Június 07.


Hamvas László
ingatlan vagyónértékelő
IVÉK-55/2017

SUGÓ-TOURIST KFT.
6500 Baja, Budai N. A. u. 33.
Tel.: +36-30/337-9167
Adószám: 24152761-2-03

Ingyanforralmi értékecslés

Készült: Bátaszék város Önkormányzata megbízásából

Tárgy: Bátaszék Város Önkormányzata 7140 Bátaszék Szabadság utca 4. tulajdonában lévő Hrsz:46/25 számú ingatlan,-beépítetlen terület-forralmi értékének megállapítása

Az ingatlan adatai:

Címe: **7140 Bátaszék**
Helyrajzi száma: **46/25**
Területe: **1060 m²**
Művelési ága: **beépítetlen terület**
Jogcím: **-**
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/B. számú ingatlan mögött található (egy keskeny sávban találkozik az utcafronttal, tehát egy nyeles telekről van szó) 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 lakóépület mögött helyezkedik el. (lásd. térképmásolat) Elvileg a tárgyi telekre a mérete miatt, lehetne építeni, főleg abban az esetben, ha 22/B számú ingatlan tulajdonosa megvásárolja, így az ő telekmérete nőni fog. Azonban az esetleges beépítést akadályozza több tényező is. A telken jelenleg található egy kisméretű, romos épület, mely korábban szivattyúház volt, mely elbontandó. A telken továbbá található 2 darab földalatti betonból készült műtárgy, mely víztározó szerepét töltötte be. Az egyik tározóban található víz mélységét meg tudtam mérni, mely közel 3 méter volt. Ezeknek a tárolóknak a jelenlegi lezárása nem túl biztonságos, ezért ezt előbb-utóbb meg kell oldani, illetve előbb-utóbb a 2 tartályt minimum tömedékelní kellene, a vizet pedig kiszivattyúzni belőle. A területen található még egy fűrt kút is, azonban az már tömedékelve van. A telek gondozatlan, gyomos. Ezeket a tényeket értékeszőként veszem figyelembe.

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 A beépítetlen terület több, mint 90%-a, a 22/B számú ingatlan mögött található, elsősorban annak az ingatlan tulajdonosnak állhat érdekében megvásárolni, ezért ez a telek korlátozottan forgalomképes. Továbbá csökkenti az értékét a már korábban ismertetett több műtárgy is.

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 udvari elhelyezkedésű

-mínusz 25 % -os korrekció a korábban már említett műtárgy

Eredő módosító tényező: - 95 %

Korrigált fajlagos alapár: 2.186 Ft/m² x 0,05=

109 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 udvari elhelyezkedésű

-mínusz 25 %-os korrekció a korábban már említett műtárgy

Eredő módosító tényező: -95%

Korrigált fajlagos alapár: 2.076 Ft/m² x 0,05 = 104 Ft/m²

Korrigált átlagos alapár:

(459 Ft/m² + 109 Ft/m² + 104 Ft/m²)/3= 224 Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke összehasonlító módszerrel:

1060 m² x 224 Ft/m² = 237.440 Ft

Kerekítve: 200.000 Ft

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A 7140 Bátaszék, Belterület hrsz:46/25 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

200.000.- Forint

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal
Szekszárd 71 00 Szechenyi u. 54-58.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21831/2022

2022.05.30

Szektor : 53

BÁTASZÉK
Belterület 46/25 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivált megnevezés/	m ²	terület ha m ²	alkotórészlet adatok	
			kat.t.jöv. k.fill	ter. kat.jöv. ha m ² k.fill
. Kivált beépítetlen terület	0	1060	0,00	

2. bejegyző határozat: 32983/1994/1993.06.07
3576 számú tulajdoni lap.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30250/2016.01.08
jogcím: -
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név: BÁTASZÉK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7140 BÁTASZÉK Szabadság utca 4.
törzsszám: 15733304
2011. évi CCIX. törvény 6. §. (1).

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 387/1980.01.24
Önálló szöveges bejegyzés a 49/9 hrsz negatív 46/25-46/26 hrsz-okra.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 183696/2022.04.13
Önálló szöveges bejegyzés rendeltetési mód változás (I/391-7/2022).

Ex 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

Toina Megyei Kormányhivatal
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.05.30 10:05:23

Helyrajzi szám: BÁTASZÉK belterület 46/25

Megrendelés szám: 7/798/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 20434450002022



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

Fényképmelléklet
Készült: 2022. 06. 03.

7140 Bátaszék
HRSZ.: 46/25

Valamikori szivattyúház



Tárgyi telek



Az egyik víztározó föld feletti része



„Vízmerce” és a tárgyi telek



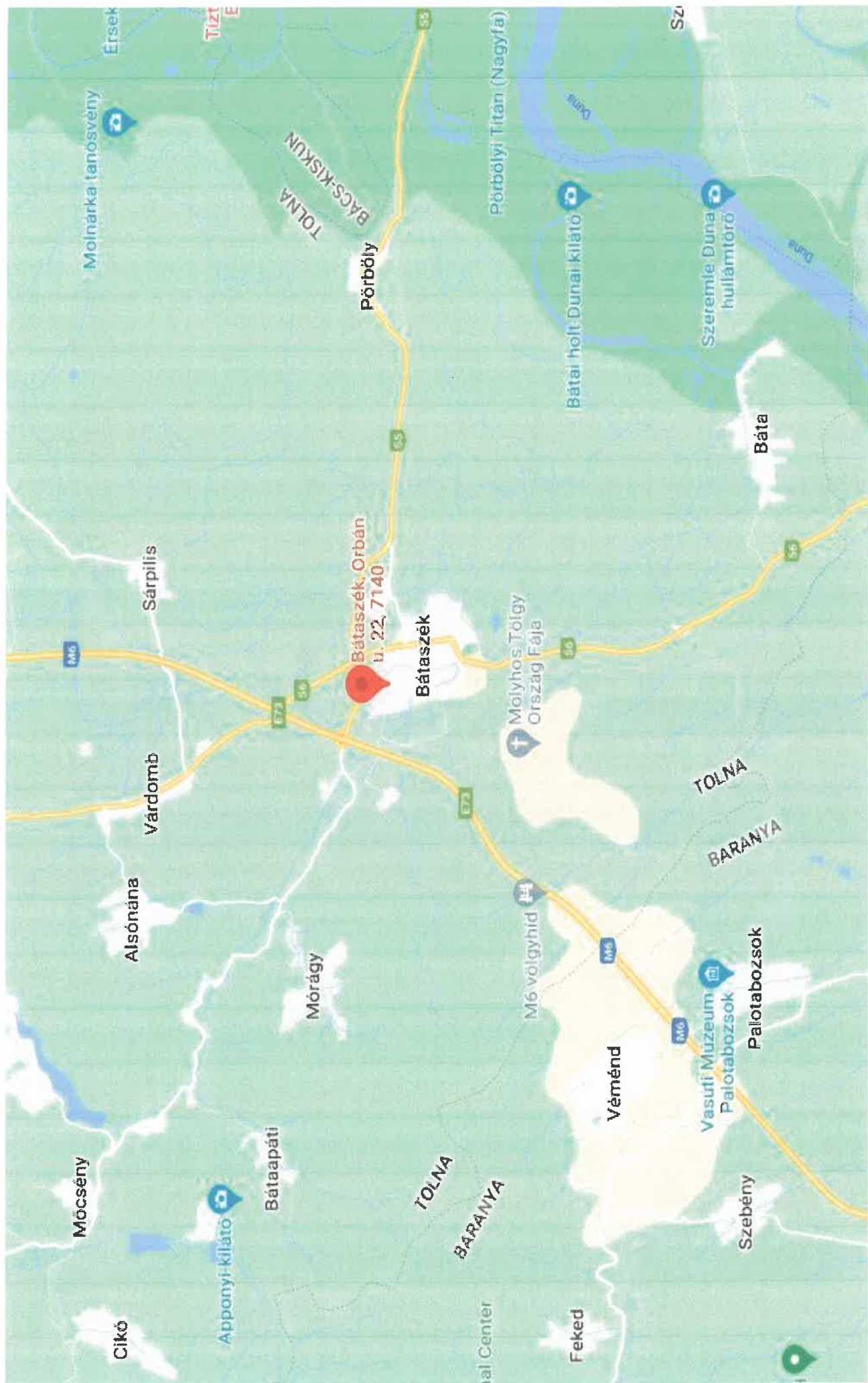
Volt víztározó



Alatta a másik víztározó



7140. Bátaszék, belterület
HRSZ.: 46/25.



7140. Bátaszék, Belterület
HRSZ: 46/25.



7140. Bátaszék, belterület
(Orbán u.) HRSZ: 46/25.