



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően (1.800,- Ft/m² fajlagos értékkel) legfeljebb

1.435.000.- Ft

azaz **EGYMILLIÓ-NÉGYSZÁZHARMINCÖTEZER**
forgalmi értéket képvisel.

forint nyíltpiaci tehermentes

Kelt, Badacsony, 2016.09.09.

Összeállította:

Sall Csaba

Képesített vagyonértékelő és ingatlanközvetítő
OKJ 54 3439 02: 4/26/2007.
8261 Badacsony, Park utca 53.

FÖLDTERÜLET ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi u. 13.

Ingatlan címe: Ábrahámhegy, Napsugár köz 2

Helyrajzi száma: belterület 435/9

Telek területe: 797 m²

Tulajdonos: ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13. Törzsszám: 15427786

Előzményi adatok

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának képviselője azzal bízta meg a Társaságunkat, hogy a fentebb nevesített földterület értékéből piaci forgalmi értékét határozza meg.

Megbízó 2016.09.08.-án átadott a területet bemutató a település rendezési térkép idevonatkozó másolatát, ami melléklete az értékbecslésnek.

2016.09.08 -án az ingatlan beazonosítása megtörtént, adatokat helyszíni szemrevételezéssel gyűjtöttem.

Földterület fajtája

01.)

A földingatlan Ábrahámhegy 437/9 HRSZ. ingatlan az Akácfa utcáról nyíló, Napsugár közben baloldali első (sarok) telek.

02.)

A Napsugár közben közművek közül a szennyvíz csatorna, vezetékes víz, áram és földgáz kiépítésre kerül, gáz csonk, és szennyvíz csatlakozás a telken van áram, telefon és kábel TV csatlakozási lehetőséggel.

03.)

Kerítés: az ingatlan nincs bekerítve.

04.)

A területet jelenleg nem használják, parlagon van, rendszeres kaszálás eredménye látható

05.)

A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe keleti lejtéssel. Panoráma a település dombjára (fotó mellékeleve).

07.)

A telek (nagysága és a talaj minősége miatt) mezőgazdasági kistermelésre és beépítésre alkalmas.

08.)

A telek azonnali építkezésre alkalmas, az ÁRT szerint építési övezetnek jelölték ki, LKE-04 övezetű. 4,5 méter építmény magassággal, 15 %-os beépítés lehetséges.

09.)

A telek Ábrahámhegy belterületén belül fekszik, részben gondozott ingatlanok között, az ingatlan test a Napsugár közben az utánuk következő 5 területekkel együtt lett kialakítva.

10.)

Személygépkocsivala bekötő Akácfa utcáig aszfaltos úton elérhető, valamint a Kereszt utca felől is. Autóbuszszal és vonattal a település központjáig közelíthető meg.

11.)

A legközelebbi autóbusz- és vasúti megállótól cca. 1.200 m-re van.

12.)

Balatonfüred és Badacsony irányából a 71-es útról, míg a Káli-medencén keresztül Salföld felől megközelíthető.

13.)

Az ingatlanról korábbi értékbecslés 2010. március 18. -án készült.

14.)

A környékbeli telkek tényleges eladási árát vettem figyelembe, mivel 2013-16-os eladási adatokkal rendelkezünk Ábrahámhegy területéről.

Eper utca	387	3.042,- Ft/m ²
Badacsonyörs Kiserdő u.	1795/1	2.349,-
Badacsonyörs Felsőbüki út	2718	3.075,-
Átlag érték számítva:		2.822,- Ft / m ²

Értécsökkentő tényezők

- *Lejtős területen az épület elhelyezése, illetve lábazat kiemelése miatt 35 % csökkentés számolható*

$$2.822 \times 0,65 = 1.834 \text{,-}$$

Kerekített fajlagos értéke 1.800,- Ft / m2.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

a.) *A forgalmi érték megállapítását a megrendelő azért kérte, mert annak reális piaci értékét nem ismeri. Az értébecsléshez szükséges adatokat, részben a megbízó szolgáltatta.*

b.) *Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy minden ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése:*

- *a vizsgált ingatlan rendeltetése, a hely, a település jellege,*
- *az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,*
- *infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,*
- *az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben.*

c.) *A környezeti ismeretek alapján a kerekített fajlagos árral ajánlatos számolni.*

$$1.800,- \text{ Ft / m}^2 \times 797 \text{ m}^2 = 1.434.600,- \text{ Ft}$$

Mindezekre-, és az inflációs hatásokra is figyelemmel az itt jelzett 435/9 helyrajzi számon szereplő telek fajlagos forgalmi értéke 1.800,- Ft/m²-ben, összességében, kerekítve.

1.435.000,- Ft azaz EGYMILLIÓ-NÉGYSZÁZHARMINCÖTEZER forintban nevesíthető.

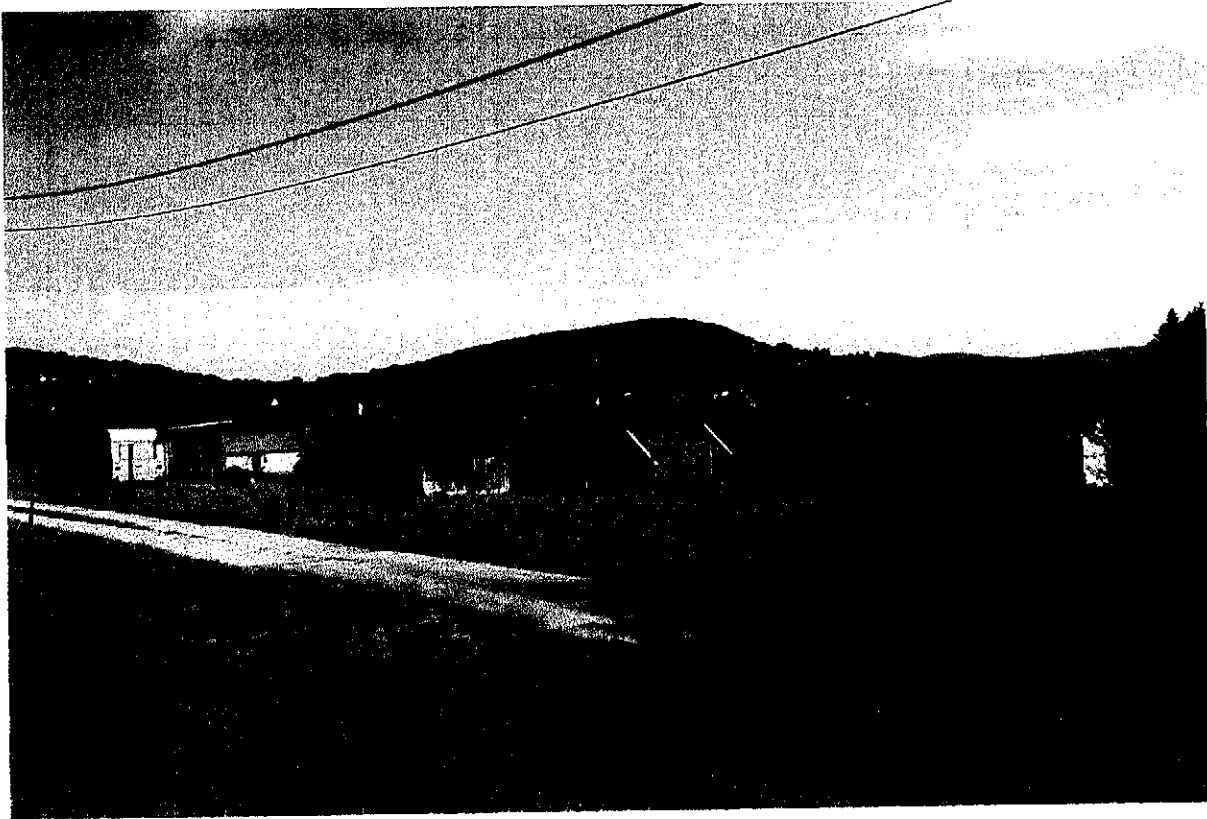
A megbízó nem adott információt az értébecslés céljáról.

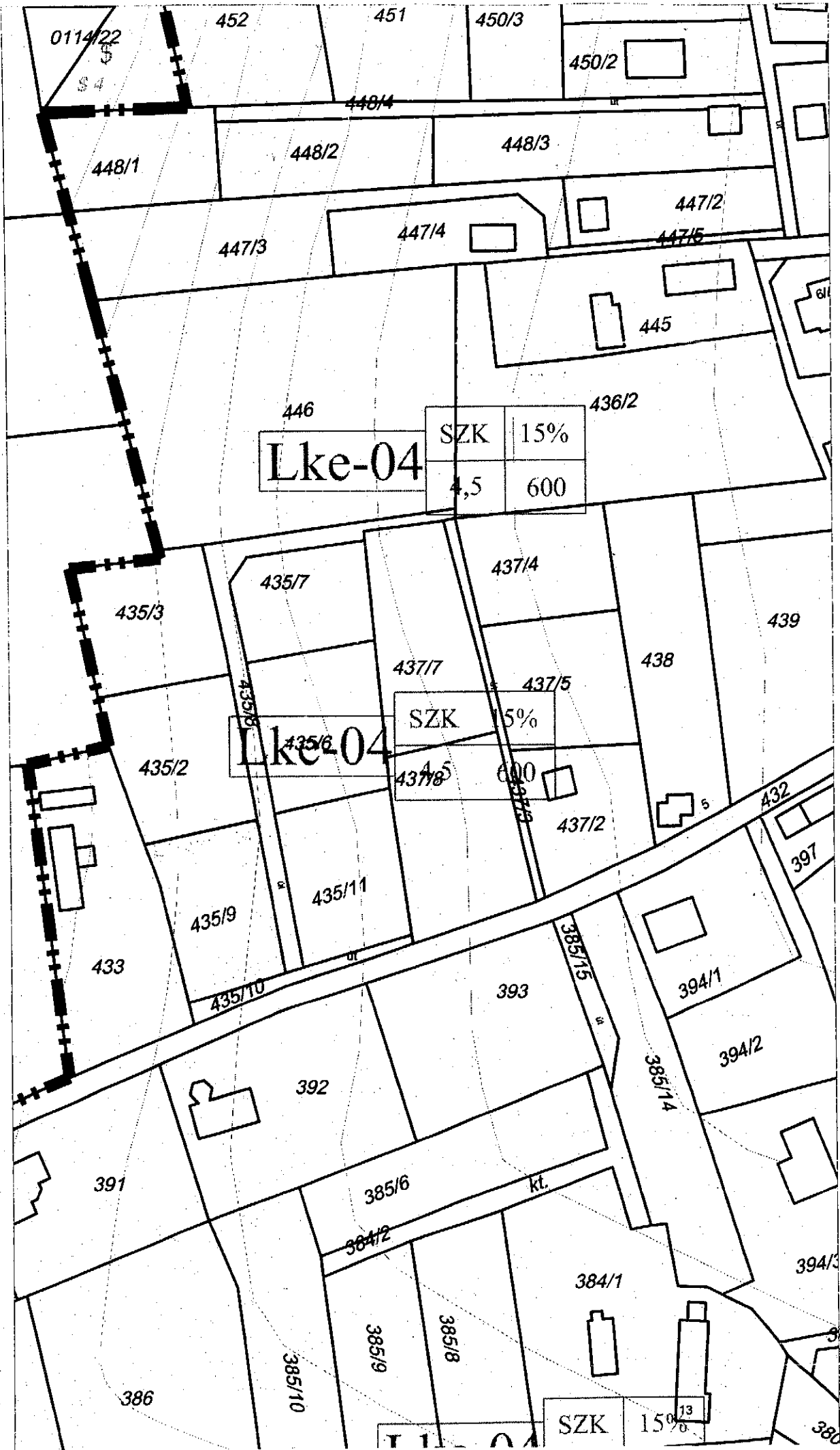
Megfelelő tervszinti állapotban ezen az értéken tudná a tulajdonos a földterületet eladni, és ez a mai piaci viszonyok mellett a vevő és az eladó számára is kedvező jogügylet lehet.

Egyéb megjegyzések

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült.

Értékesítés esetén a jelenlegi piaci viszonyok szerint a becsült ártól +/- 10 %-al el lehet térni.





Lke-04

SZK	15%
4,5	600

Lke-04

SZK	5%
4,5	600

SZK 15%

13

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapok, Hősköter 11. Pf: 122

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerke mäsolat

Megrendelés szám: 549958/4/2016

2016.09.08

ABRAHÁMHEGY

Szektor : 53

Beltérület 435/9 helyrajzi szám

TERESE	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület
növekedési ág/kivett megnevezés/	ha:m2
	kat.t.jov.
	kat.jov.
	ha:m2
	kat.jov.
	ha:m2
Kivett beépítetlen terület	0
	797
TERESE	

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 42706/2009.12.23
 eredeti határozat: 40759/2009.11.06
 jogcím: vétel 40053/1998.11.20
 jogállás: tulajdonos
 név: ABRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8256 ABRAHÁMHEGY, Badacsony út 13
 törzesszám: 15427786

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42706/2009.12.23
 Önálló szöveges bejegyzés a hrsz.: a 435/1, 435/4, 435/5 helyrajzi számok megszüntetéséből alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33163/2/2013.09.19
 Vezetékjog
 1 m2 vezetékjoggal és biztonsági övezettel a területre a változási vázrajz szerint.
 jogosult:
 név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI KÖZLEKÉSEK ZRT. törzesszám: 10741980
 cím: 9022 GYÖR, Kerdő Kálmán utca 11.

TULAJDONI LAP VÉGE

