



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

2.190.000.- Ft

azaz **KETTŐMILLIÓ-EGYSZÁZKILENCVENEZER** forint nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel.

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.

Ingtalan címe: Ábrahámhegy, Napsugár köz 4

Helyrajzi száma: belterület 435/2

Telek területe: 885 m²

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányaddal, Bindics Renáta (1981), Ábrahámhegy Ifjúság utca 9.

Teher: III. /2. Beépítési, valamint kedvezmény visszafizetési kötelezettség biztosítására 14 évre.
III. /3. Jelzálogjog 500.000,- Ft helyi támogatás erejéig.

Előzményi adatok

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

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

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

Földterület fajtája

01.)

A földingatlan Ábrahámhegy 437/2 HRSZ. ingatlan az Akácfa utcáról nyíló, Napsugár közben baloldali második telek.

02.)

A Napsugár közben közművek közül a szennyvíz csatorna, vezetékes víz, áram és földgáz kiépítésre került. Gáz csonk, vízvezeték (mérőórával), áram (mérőórával) és szennyvíz csatlakozása a telken van. Telefon és kábel TV csatlakozási lehetőség az utcában.

03.)

Kerítés: az ingatlan nincs bekerítve.

04.)

A területet jelenleg nem használják, parlagon van, Gyomtalanítás – kaszálás nem történt.

05.)

A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe keleti lejtéssel. Panoráma a település domdjára (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. Építési engedéllyel megkezdett építkezést láthatunk, az alapozás elkészült.

09.)

A telek Ábrahámhegy belterületén belül fekszik, részben gondozott ingatlanok között, az ingatlan test a Napsugár közben további 4 építési telekkel együtt lett kialakítva.

10.)

Személygépkocsivala bekötő Akácfa utcáig aszfaltos úton elérhető, valamint a Kereszt utca felől is. Az előtte álló telekig aszfaltos a Napsugár út, az értékelendő területhez 80 -100 méteresen murvás út van építve . Autóbussszal 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.

Telek:	$1.800,- \text{ Ft/m}^2 \times 885\text{m}^2 = 1.593.000,- \text{ Ft}$
Alapozás:	500.000,- Ft
<u>Közmű bekötések:</u>	<u>100.000,- Ft</u>
	2.193.000,- Ft

2.190.000,- Ft azaz KETTŐMILLIÓ-EGYSZÁZKILENCVENEZER forintban
nevesíthető.

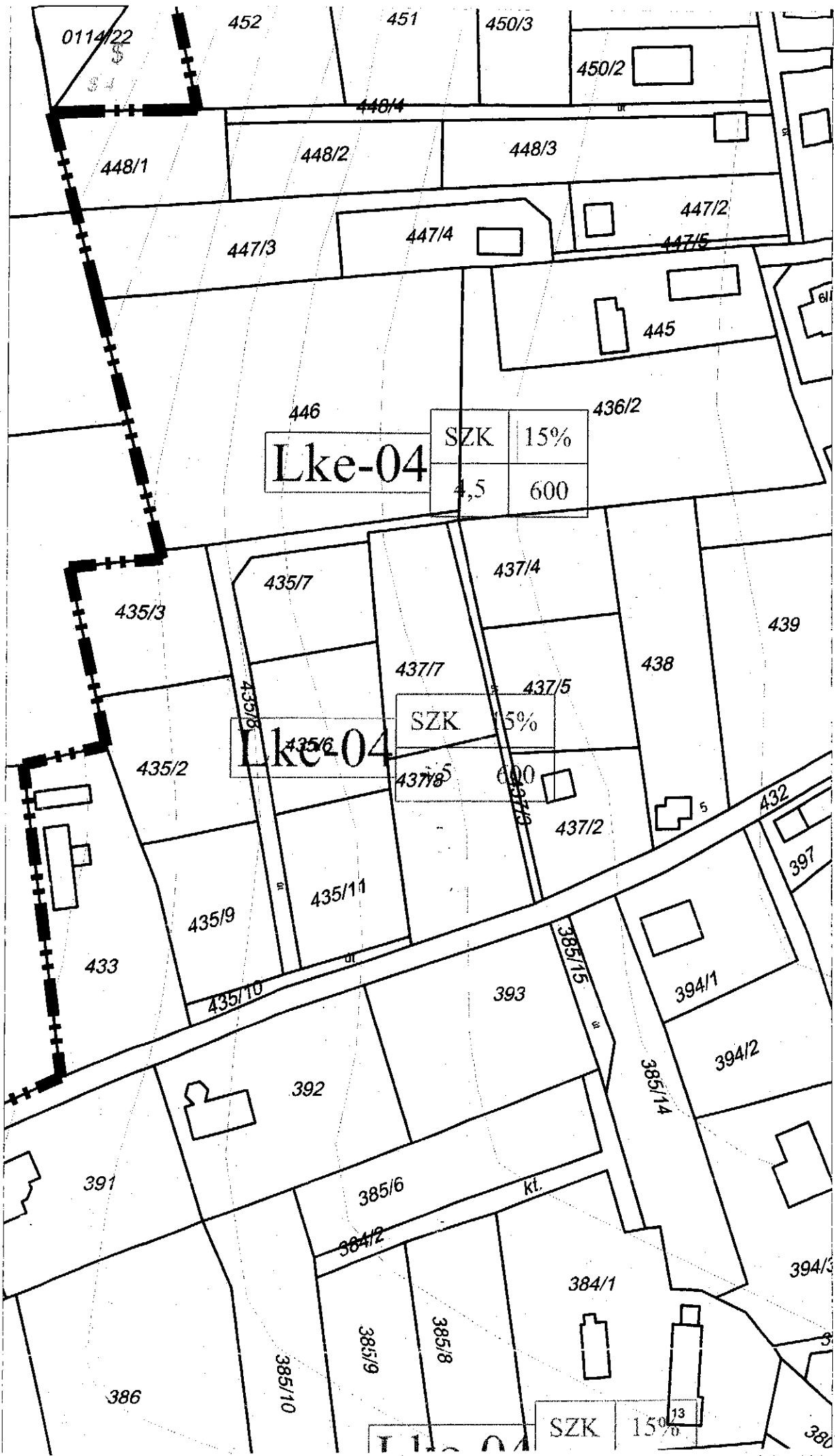
A megbízó nem adott információt az értébecslés céljáról.

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	15%
600	

Lke-04

SZK	15%
13	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca: 8301. Tapolcai, HÉskő tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szende másolat

Megrendelés szám: S49954/4/2016

2016.09.08

ÁBRAHÁMHEGY

Szektor: 61

Beltérület 435/2 helyrajzi szám

8256 ÁBRAHÁMHEGY Napsugár köz 4. "felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

szélesség: 10,00 m

hossz: 10,00 m

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

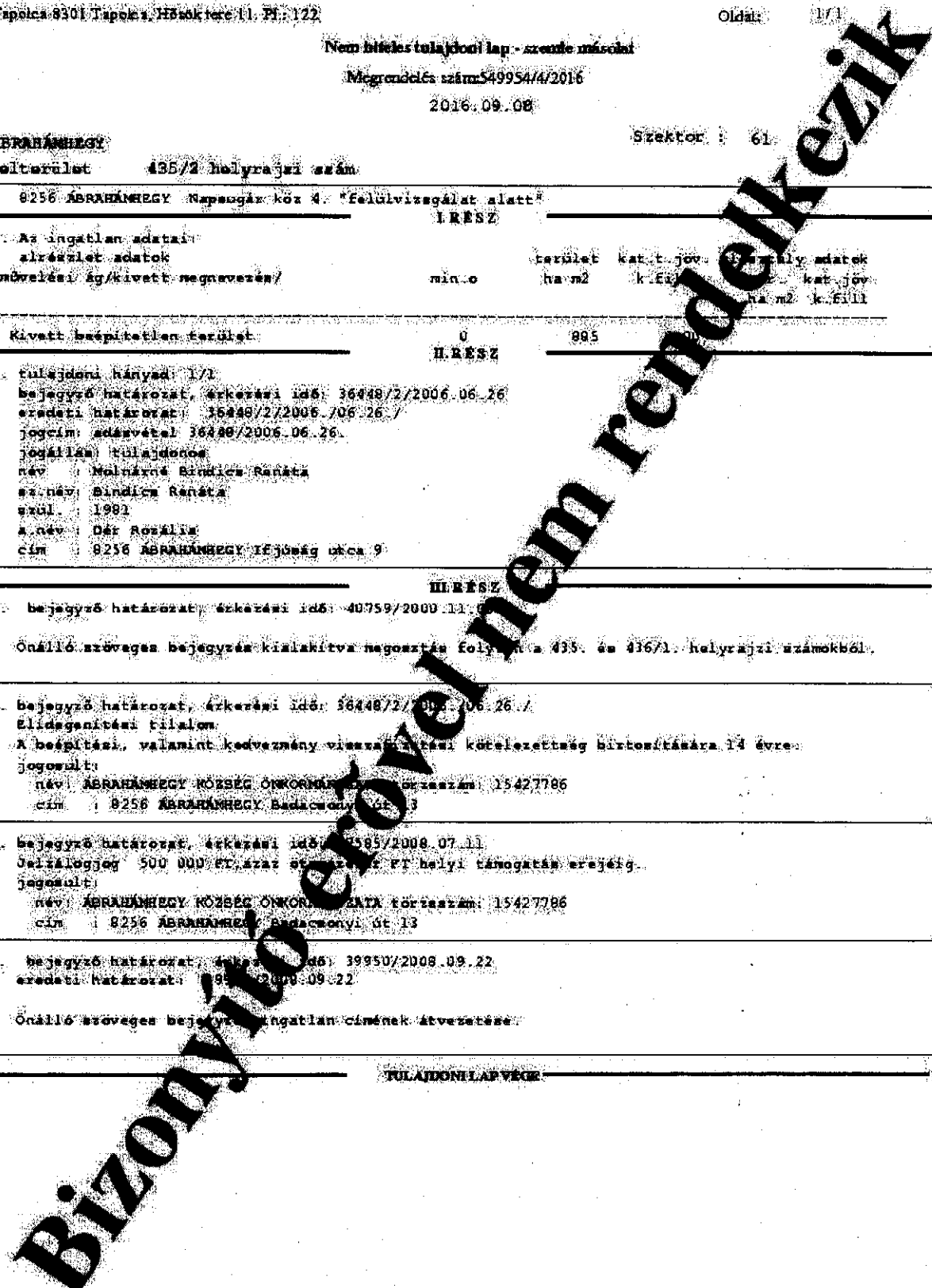
terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

terület: 100,00 m²

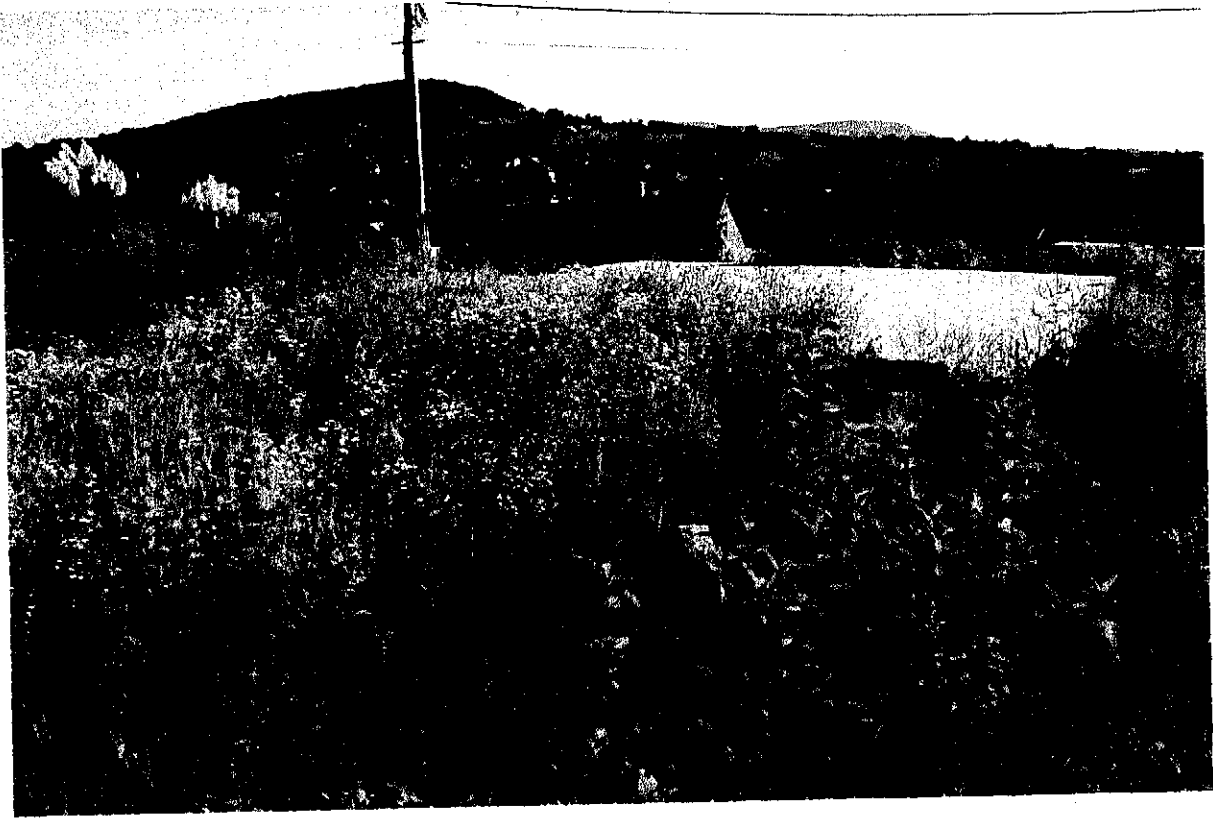
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TULAJDONILAP VÉGE

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or description, which is mostly illegible due to the high contrast and grain of the scan.



to State, under the RITE program, and the State of Michigan
and the Department of Public Safety, Michigan State Police, and the Michigan State Police



Q