



### ***ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS***

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően

**791.000.- Ft azaz  
Hétszázkilencvenegyezer forint**

*Kelt, Badacsony, 2017. május 15.*

*Összeállította:*

Sall Csaba

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

## INGATLANTEST ÉRTÉKBECSLÉSE

---

### Megrendelő:

**ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
3256Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.

-----

**Ingatlan címe:** Ábrahámhegy, Nap utca 28.  
**Helyrajzi száma:** 653/18  
**Telkek össz. mérete:** 371 m<sup>2</sup>

### Előzményi adatok

---

Önkormányzat azzal bízta meg a Társaságunkat, hogy a fentebb nevesített ingatlan piaci forgalmi értékét határozzam meg.

2017. május 9.-én 9,45 órakor helyszíni szemlét tartottam.

2017.05.11 -én lekértem a Tapolca Járási Földhivatal takarnet állományából az ingatlan test „nem hiteles” tulajdoni lapját, valamint az Önkormányzat honlapjáról levettem a HÉSZ. idevonatkozó adatait (térkép + szöveges kiegészítés).

Maj napon az ingatlan beazonosítása megtörtént. Az adatok helyszíni szemrevételezéssel és a megbízó által átadott alaprajzból, valamint kikérdezéssel gyűjtöttem.

### Földterület fajtája

---

- 01.)  
A földingatlan egy területből áll.
- 02.)  
Közművek közül a szennyvíz csatorna, víz és áram kiépítésre került.
- 03.)  
Kerítés: Drótfonatos kerítés, kapuval és élősövény..
- 04.)  
A földet jelenleg részben művelt, gyeppel és fák találhatók a területen.
- 05.)  
A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe lejtésű.

07.)

A telkek (nagysága és a talaj minősége miatt) mezőgazdasági kistermelésre alkalmas

08.)

A telek tovább építkezésre nem alkalmas, csak a mellette lévő ingatlanhoz csatolva értéknövelő.

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések
	területe	szélessége	mélysége	Ép.mag.	Beép.%	Szintter.			
Lke-01	600 m <sup>2</sup>	16 m	35 m	4,50 m	30 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-02	550 m <sup>2</sup>	16 m	35 m	4,50 m	30 %	0,6	O	50 %	(K)
Lke-03	700 m <sup>2</sup>	18 m	35 m	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	
Lke-04	600 m <sup>2</sup>	16 m	30 m	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-05	550 m <sup>2</sup>	16 m	30 m	4,50 m	15 %	0,6	O	50 %	(K)

Tulajdoni lap szerint „kivett beépítetlen terület”

09.)

A földterület Ábrahámhegy belterületén belül fekszik, részben gondozott telkek, szőlők között, a település keleti oldalán.

10.)

Személygépkocsival aszfaltos úton, autóbusszal a település központjáig közelíthető meg.

11.)

A legközelebbi autóbusz- és vasúti megállótól cca. 1.000 m-en belül van.

12.)

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

13.)

Az ingatlanról korábbi értékbecslésről nem tudok.

14.)

Összehasonlító adatokat az irodánk forgalmazásában történt eladások adatiból vettem:

Ábrahámhegy	387 hrsz.	1.397 m <sup>2</sup>	3.042,- Ft/m <sup>2</sup>
Ábrahámhegy	385/6 hrsz.	1.040 m <sup>2</sup>	2.500,- Ft/m <sup>2</sup>
Badacsonytomaj	0234/10 hrsz.	2.871 m <sup>2</sup>	1.393,- Ft/m <sup>2</sup>
Badacsonytomaj	0248/17 hrsz.	3.156 m <sup>2</sup>	2.915,- Ft/m <sup>2</sup>
Badacsonytomaj	2626 hrsz.	2.872 m <sup>2</sup>	2.695,- Ft/m <sup>2</sup>

-----  
 átlag érték                      2.509,- Ft/ m<sup>2</sup>

Az összehasonlító adatok szőlős ingatlanok; az értékelendő területen viszont nincs szőlő kultúra ezért 15 % -al csökkentem.

$$2.509 \times 0,85 = 2.133,- \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Földterület értéke: } 2.133,- \text{ Ft/m}^2 \times 371 \text{ m}^2 = 791.343,- \text{ Ft.}$$

Itt kívánom megjegyezni, hogy a szomszédos ingatlan (653/17 hrsz.) közművei ezen a területen vannak kiépítve.

A 653/17 hrsz, magas partfalon keresztül is megközelíthető lenne Az „Ábrahámiszőlők” felől is,

ennek ellenére ezen a területen keresztül járnak be a Nap utcáról.

## A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

---

a.) A forgalmi érték megállapítását a megrendelő azért kérte, mert annak reális piaci értékét nem ismeri.

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.

A megbízó nem adott információt az értékbecslés céljáról, de feltételezhető, hogy családon belüli vagyon felosztásról van szó.

**Ingatlan becsült értéke: 791.000,- Ft**

### Egyéb megjegyzések

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, összehasonlító adatokkal számítással készült.

**Értékesítés esetén a jelenlegi piaci viszonyok szerint a becsült ártól +/- 15 % -al el lehet térni.**



Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Székhely: 1051 Budapest, Rákóczi út 11. 112. sz. Ország: HUN  
 Alapítás dátuma: 2012.06.14.  
 Székhely: 1051 Budapest, Rákóczi út 11. 112. sz. Szektor: 11  
 Belföldi adószám: 253/18 Budapesti  
 1. Az ingatlan adatai:  
 Alkalmazottak száma:  Közvetítő: Nem  
 Munkaadó azonosítója:  Közvetítő azonosítója:   
 2. Cégek bejegyzési kérelmei:  
 Cégek száma:  Közvetítő:   
 3. Cégek adatai:  
 Cégnév:  Közvetítő:   
 Alapítás dátuma:  Közvetítő:   
 4. Cégek adatai:  
 Cégnév:  Közvetítő:   
 Alapítás dátuma:  Közvetítő:

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

MT

082/57

080/13

Lke-01

Lke-01

653/

082/11

653/1

653/6

653/7

653/8

653/13

653/14

653/15

653/16

653/18

752

082/12

SZK	30%
4,5	600

751

653/4

749/2

740/11

SZK	30%
4,5	600

749/1

Lke-01

SZK	30%
4,5	600

e-01

749/3

748/9

748/6

748/10

R-8/1

748/7

748/4

748/8

Abraham szőlő

627/2

h