



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

1.471.000.- Ft

azaz **EGYMILLIÓ-NÉGYSZÁZHETVENEGYEZER** forint nyiltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel.

Kelt, Badacsony, 2017.05.15.

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 1.
Helyrajzi száma: belterület 435/11
Telek területe: 817 m²

Előzményi adatok

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

Megbízó 2017. május 9 –én, 10,00 órakor átadott a területeket bemutató térkép szelvényt az érvényes rendezési tervből.

Azon a napon az ingatlan beazonosítása megtörtént, adatok helyszíni szemrevételezéssel és kikérdezéssel gyűjtésre kerültek.

Földterület fajtája

01.)

A földingatlan Ábrahámhegy 435/11 HRSZ. ingatlan az Akácfa utcáról nyíló 435/4 hrsz. útról megközelíthető.

02.)

Az utcában közművek közül a szennyvíz csatorna, vezetékes víz, áram és földgáz valamint a kiépítésre kerül, ami telekre be is lett kötve.

03.)

Kerítés: az ingatlan nincs bekerítve.

04.)

A területet jelenleg nem használják, parlagon van, a terület.

05.)

A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe keleti lejtéssel.

07.)

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

08.)

A telek azonnali építkezésre első ránézés alapján megfelelő, 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.

10.)

Személygépkocsival bekötő Akácfa utcáig aszfaltos úton elérhető, autóbusszal 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 értébecslésről nincs tudomásunk.

14.)

A környékbeli telkek tényleges eladási árát vettem figyelembe, mivel 2008- 2009-es eladási adatokkal rendelkezünk Ábrahámhegy területéről.

Eper utca	387 hrsz.	3.042,- Ft / m ²
B.örs Kierdő u.	1795/1	2.349,-
B.örs Felsőbüki u.	2718	3.075,-
Átlag érték számítva:		2.822,- Ft / m ²

Lejtős területen az épület elhelyezése és lábazat kiemelése miatt 35 % csökkenéssel számolok.

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

Kerekített fajlagos értéke 1.800 Ft / m².

Értékcsökkentő tényezők

- Megközelíthetőség közútról

Értéknövelő tényező

- Panorámás

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

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

Mind ezekre-, és az inflációs hatásokra is figyelemmel az itt jelzett 435/11 helyrajzi számon szereplő telek fajlagos forgalmi értéke 1.800 Ft/m²-ban, összességében, ezer forintra kerekítve

$$1.800,- \text{ Ft/m}^2 \times 817 \text{ m}^2 = 1.470.600,- \text{ Ft kerekítve}$$

1.471.000,- Ft azaz EGYMILLIÓ-NÉGYSZÁZHETVENEGYZER forintban nevesíthető.

A megbízó nem adott információt az értékbecslés céljáról.

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



435/3

435/7

437/7

SZK

435/2

435/8

Like-04

435/6

437/8

435/9

435/11

433

435/10

392

391

385/6

l

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősektör 11. Pf. 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - adatainak

hitelesítése száma: 3276066/2013.

2013.05.11.

Államnév

Évek: 52

Belterület: 435/11. Halgyári utca

1. Az ingatlan adatai:

alattval adatsz.

száma: Ag/kivett magnevezés/

száma:

terület: hektár: jmv. a

hárm: f. m. a

adatok: kat. jmv. a

száma: k. f. a

Kivett beépítéskor. terület:

0

0/0

1. tulajdonosi adatai: 1/2

bejegyzéskor. száma: 42708/2009.12.23

eredeti határozat: 40719/2009.12.06

jele: 43031/1996.11.20

jele: 43031/1996.11.20

név: Államnév

száma: 435/11. Halgyári utca

terület: 1542/985

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. bejegyzéskor. száma: 42708/2009.12.23

Önálló szöveg: bejegyzéskor. száma: 435/11. Halgyári utca

alattval adatsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik