

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település: **ÁBRAHÁMHEGY**
Utca, házszám: **Kisörspusztá**
Irányítószám: **8256**
HRSZ: **1448**



TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve és tulajdoni hányada:

1/1 ÁBRAHÁMHEGY Község Önkormányzat
Törzsszám: 15427786

Tulajdoni helyzet: **Tulajdonos**

Kövágóörsi Közös Önkormányzati Hivatal Ábrahámhegyi Kistérség		
Érkezett: 2014 OKT 15		
Száma:	Melléklet:	Ügyintéző:
661-	1/011/ABR	SA!

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen: **1423 m²**
Felépítmény nettó területe: **0 m²**
Közmű – ellátottság: **területen nincs csatlakozás kiépítve**
Megnevezése: **beépítetlen terület**
Jelenlegi funkció: **bányatelek**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci érték meghatározás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú módszerek**
Értékelés fordulónapja: **2014.10.07.**

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Forgalmi érték: **120.000,- Ft**
azaz **Egyszázhuszezer forint.**

Badacsony, 2014. október 7.

Készítette:



Sall Csaba képesített vagyoneértékelő
és ing. közvetítő OKJ 54 3439 02: 4/26/2007

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA : AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Ábrahámhegy község polgármestere (8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi u. 13.) megbízta a *midITOURIST* Kft.-t (8261 Badacsony, Park utca 53.) az Ábrahámhegy 1448 hrsz. belterületi ingatlan **földterületének** értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: vagyoni érték meghatározás.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

*Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:
A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása és a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ajánlása és a Pénzügyminisztérium 25/1997. (VIII. 1.) rendelete szerint készült.*

2.1 *Az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek az infrastrukturális ellátása a közművesítettség mértékének, valamint műszaki állapotának vizsgálata, a hasonló adottságú ingatlanok értékadatainak megismerése, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.*

Az értékbecslési szakvélemény értékesítés céljából az ingatlan piaci érték megállapítása céljából készült, ennek figyelembevételével az értékelés törekszik az ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az eladási cél és a az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll.

A jelentésben szereplő ingatlan területének felmérése nem történt meg, azt a 2014. 10. 7 – én lekért „nem hiteles” tulajdoni lapból vettem. A forgalmi érték meghatározáshoz felhasználtam az elmúlt két év tényadatokat az irodánk adatbázisából, valamint azonos területen történt hasonló értékesített ingatlan értékét. **Jelen ingatlan értékelésénél hasonló fekvésű és közművesítettségű ingatlan érték lesz az irányadó.**

Sor került az ingatlan helyszíni megtekintésére, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének műszaki állapotának szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló adottságú ingatlanok értékadatainak megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására beépíthető funkció esetén.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2014. 10. 7-én 14,20-kor helyszíni szemlét tartottam - az Önkormányzat dolgozója jelenlétében, - az ingatlanon, és tájékoztattam az ingatlannal kapcsolatosan.



2.3 Felhasznált dokumentumok:

Tapolca Járási Földhivatal 2014. 10. 07 –én lekért „nem hivatalos,, tulajdoni lap, valamint a település rendezési terének térkép szelvénye.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan – nyilvántartási adatok: *A tulajdoni lap kelte: 2014. 10 07.*

Település : Ábrahámhegy
Besorolás : Belterület
Helyrajzi szám : 1448
Megnevezése : Kivett beépítetlen terület, **bányatelek**
Területe : 1423 m²
Tulajdonosi bejegyzések : 1 tulajdonos

A tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz. E-ON javára 71 m² területre szolgálmi jog (légvezeték miatt).

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A település Európában, Magyarország területén, a Dunántúlon a Balatoni- Felvidéki Nemzeti Park előtt található, a Káli-medence határában. Balaton parti településen.

Az értékelendő ingatlan Ábrahámhegyen a település nyugati részén a 71-es főút felett található. Megközelítése Budapest, valamint Balatonederics - Badacsony a felől a 71-es főúrtól, Káli medence felől Salföldön előtt a **Kisörpusztai homokbánya bejáratán keresztül.**

Az ingatlan a homokbánya bejárata után 150 -200 méterre ballra kanyarodva, homokos, földes úton közelíthető meg, bokros cserjés erdős szakaszok között.

Az értékelt ingatlan határában Önkormányzat tulajdonában lévő vízvezeték található, amiről almérón keresztül le lehet csatlakozni.

A terület fölött, az út felőli részén nagyfeszültségű légvezeték van tartó oszlopokon. Az ingatlan test közepes lejtésű füves, cserjés szórvány fás terület. Telekhatárok az út felől jobban, a másik három oldalon nehezebben azonosítható be.

Értékelés

A forgalmi érték meghatározásnál az összehasonlító piaci értékelés módszerét választottam.

A számításba vehető piaci környezetben nem teljesen kiegyensúlyozott kereslet és kínálat van. Az értékelés alá vont ingatlanhoz hasonló hasznosítható ingatlanok összehasonlító adatait választottam.

3.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

cím	HRSZ.	terület m2	Fajlagos ár Ft / m2	%	Ft/m2
Badacsony	022/7	701	500	- 70	150,-
Badacsony	022/5	501	500	- 70	150,-
B.tördemic	037/5	4685	85	- 15	72,-
Badacsonytomaj	0156/2	4798	135	- 50	67,-
Balatonrendes	440	1115	804	- 80	161,-
Átlag érték					120,-

A gyűjtött adatoknál szereplő ingatlanok szintén nem beépíthető területek, viszont a mellettük lévő területtel összevonhatók, és beépíthetők. A közmű ellátottságuk és megközelíthetőségük sokkal jobbak, mint az értékelt ingatlané, ezért az értékcsökkentő % megadásával kaptuk meg a fajlagos értéket.

Azon túlmenően, hogy a terület a **szomszédos bányá művelés miatt nem beépíthető**, altalaj homokos, a megközelítése is a homokbánya bejáratával azonos részen lehetséges, ezért a számított érték 70 százaléka lehet a fajlagos forgalmi érték.

A számított kerekített érték átlaga $120,- \times 0,70 = 84,- \text{ Ft/m}^2$

A területek a Helyi Építési Szabály szerint „Lf-02” övezetbe tartozik, de a fenti indok miatt nem beépíthető.

$1.423 \text{ m}^2 \times 84,- \text{ Ft / m}^2 = 119.532,- \text{ Ft}$

Jelenleg, mint kivett beépítetlen, de nem beépíthető, területről van szó.

A piaci összehasonlító alapú módszerrel számított eredményeként az **Ábrahámhegy 1448 hrsz. ingatlan** **becsült BRUTTÓ forgalmi értéke** kerekítve:

120.000,- Ft

azaz Egyszázhuszezer forint.

A forgalmi (piaci) érték a nyugodt, kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok között, a kereslet és kínálat működő piacán jelenleg várható értékesítési bevétel értendő. Feltételezzük, hogy a tulajdonosok és a vevő önértékét követve hajlandók a tranzakció lebonyolítására, a vételnek semmiféle jogi, vagy egyéb akadálya nincs, az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások

lebonyolítására ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Az **Ábrahámhegy belterületi 1448 hrsz.** ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú értékelését a **2014. 10. 07.** fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket:

120.000,- Ft
azaz Egyszázhuszezer forintban határozom meg.

Badacsony, 2014. október 7.



Sall Csaba
Ép.ip.technikus eng. sz.: E 55/1976
44/62/1998

Melléklet :

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térkép másolat a település rendezési tervéből

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL

Tapolca: 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerte nézet

Megrendelés szám: 3394986/2014

2014.10.07

ÁBRÁHÁMHEGY

Szektor : 53

Beltérület 1446 helyrajzi szám

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

szükséletes adatok	terület	kat.t.jov.	szükséletes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha.m2	k.faj	kat.jov
			ha.m2 k.fajl

Kivett beépítetlen terület: 0 1423

3. bejegyző határozat: 36156/2/1994.09.29.
Bányatelek

HRSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 36161/3/2006. (2006.06.16)

jogcím: ajándékozás 36161/2006.06.16

jogállás: tulajdonos

név: ÁBRÁHÁMHEGYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8256 ÁBRÁHÁMHEGY Badacsonyi út 13

törzsszám: 15427786

HRSZ

1. bejegyző határozat, árkezesi idő: 33163/2/2013.09.02

Vezetékgjog

71 m2 vezetékgjoggal és biztonságát övezettel érintett területre vonatkozó változási vázrajz

szerint:

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMTÁRSASÁG Törzsszám: 10741980

cím: 3027 Gyök Kendő, Kálnán utca 13

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

1

