

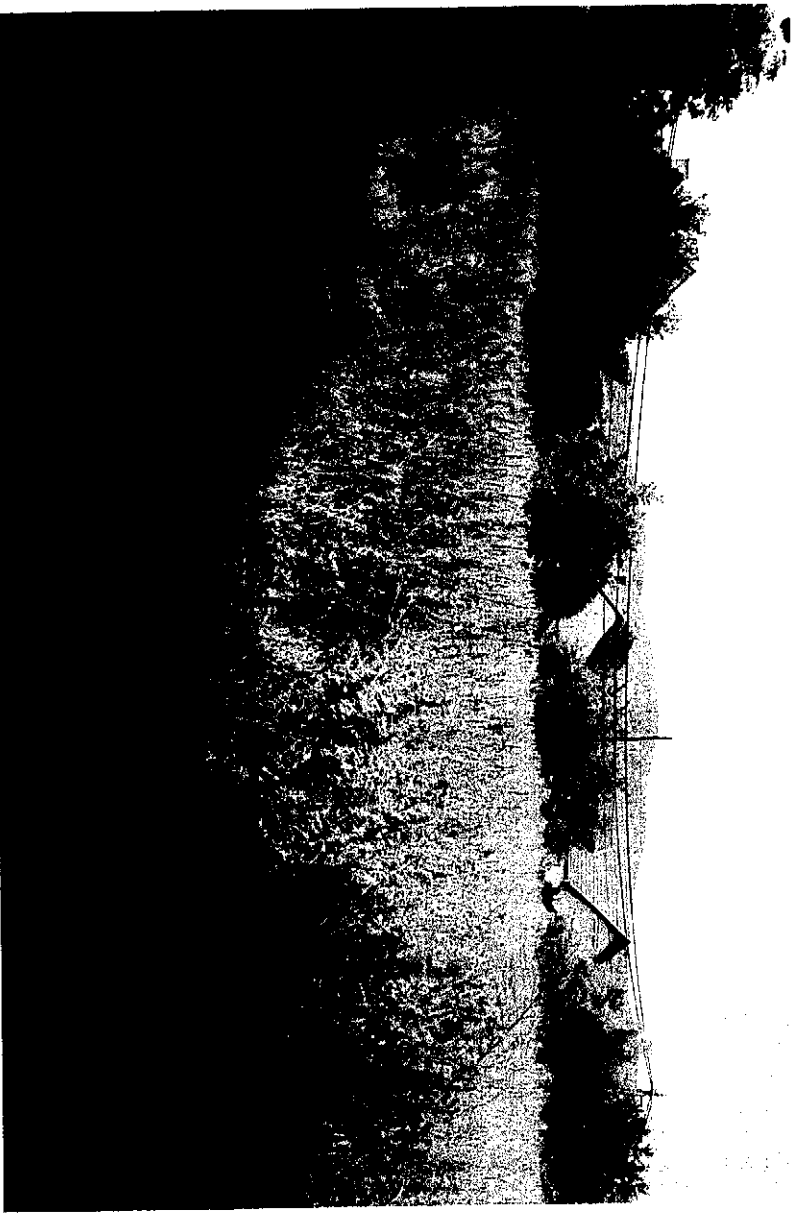
Értékelt ingatlan: **Ábrahámhegy 748/13 hrsz.**
midiTOURIST Turisztikai és Ingatlankezelési Kft. 8261 Badacsony, Park utca 53
Tel.: 87 / 431 028 E-mail: midi@tourist.hu www.midi@tourist.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTEK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSÉNEK

Az ingatlan megnevezése: **Kivett közterület**
Település: **ÁBRAHÁMHÉGY**
Ulica, házszám: **Fenyves utca**
Irányítószám: **8256**
HRSZ: **748/13**

| | | |
|---|-------------|----------------------------|
| Badacsonytomaj/ Közös Önkormányzati Hivatal Ábrahámhegyi Kirendeltsége | | |
| Erekezett: | 2016.09.09. | |
| Eloszám: | | Méltókért szám: |
| Utószám: | | Előadó: <i>2016.09.09.</i> |



TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve és tulajdoni hányada:

1/1 ÁBRAHÁMHÉGY Község Önkormányzat
Törzsszám:15427786

Tulajdoni helyzet: **Tulajdonos**

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or 'A', located at the bottom right of the page.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen: **1.386 m²**
Felépítmény nettó területe: **0 m²**
Közmű – ellátottság: **Jól ellátott (víz, csatorna,gáz és áram)**
Megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Jelenlegi funkció: **építési telek**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci érték meghatározás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú módszerek**
Értékelés fordulónapja: **2015. 09. 07.**

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Forgalmi érték: **4.255.000,- Ft**
azaz **Négy millió-kettőszázötvenötezer forint.**

Badacsony, 2015. szeptember 7.

Készítette:



Sall Csaba képesített vagyonértékelő
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 *mldTOURIST* Kft.-t (8261 Badacsony, Park utca 53.) az Ábrahámhegy 748/13 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 következtetéseinek kidolgozása és a TEGOVOPA (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 értékeinek megismerése, azokra a tárgyi ingatlammal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.

Az értékebecslési 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 rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapból és a település rendezési tervéből vettem. A forgalmi érték meghatározáshoz felhasználtam az elmúlt két év tényadatokat az irodánk adatbázisából, valamint azonos területen történt hasonló értékesített ingatlan értékét. Valamint a település szerkezeti- és rendezési tervének adatait. **Jelen ingatlan értékesítésénél hasznosítható fekvésű és közművesítettségű ingatlan érték lesz az iránypadó.**

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 értékeinek megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására beépíthető funkció esetén.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2015. 08. 31-én délelőtt 11,30-kor helyszíni szemlét tartottam az ingatlanon és tájékoztattam az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

tapolca Járási Hivatal adattárából 2015. 08. 31 -én interneten lekért tulajdoni lap másolata, munkapéldánya, valamint az Ábrahámhegy településrendezési tervének kivonata.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan – nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2015. 08. 31.

Település : Ábrahámhegy
Besorolás : Beltérlet
Helyrajzi szám : 748/13
Magnevezése : Kivett beépítetlen terület
Területe : 1.386 m²
Tulajdonosi bejegyzések : 1 tulajdonos

A tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A település Európában, Magyarország területén, a Dunánálton 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 főútról, Káli medence felől Salföldön keresztül történik.
Az ingatlan Ábrahámhegy településen belül az Árpád útról, valamint a Fenyves útról közelíthető meg. A Fenyves útról föld elszállítását követően rámpa felhajtást szükséges készíteni.
Az értékelte ingatlan határában vezetékes víz, csatorna, gáz, kábel TV és elektromos áram beköthető. Az ingatlan test aránylag sík fűves terület. Telekhatárok beazonosíthatók, két oldalon kerítés, másik két oldalon közút határolja.

Értékelés

A forgalmi érték meghatározásánál az összehasonlító piaci értékelés módszert választottam.

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

3.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

| cím | HRSZ. | terület m2 | Fajlagos ár |
|-------------|-------|------------|--------------|
| Ábrahámhegy | 500/1 | 820 | 3.658 |
| Ábrahámhegy | 387 | 1.397 | 3.042 |
| Ábrahámhegy | 385/6 | 1.040 | 2.500 |
| Átlag érték | | | 3.067 |

A gyűjtött adatoknál szereplő ingatlan megközelítése, elhelyezkedése hasonló, viszont az értékelendő ingatlan közelebb van a Balatonhoz, viszont régészeti feltárás szükséges.

Az értékelt ingatlanok régészeti feltárás után beépíthetők.

A számított kerekített érték **átlag 3.070,- Ft/m²**

Az ingatlanon , illetve az aszfaltos úton található a vezetékes víz, szennyvíz csatorna és gázvezeték. Az út szélén lévő légvezetéktről lehet áramot és kábel TV szolgáltatást lekötni.

A területet a Helyi Építési Szabály szerint beépíthető lehetnek a következők miatt:

Lke-01 öv.

Beépíthető terület: minimum 600 m²

Telek szélesség: 16 m.

Telek mélység: 35 m.

Beépítési százalék 30 %.

Építmény magasság: 4,5 m.

Fajlagos kerekített érték: 3.070,- Ft / m²

1.386 m² x 3.070,- Ft = 4.255.020,- Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként az **Ábrahámhegy 748/13 hrsz.** ingatlan becsült BRUTTO forgalmi értéke kerekítve:

4.255.000,- Ft

azaz Négyezerhatszázötvenöt ezer 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 önrédekét köelve hajlandók a tranzakció lebonyolítására,

a vételnek semmiféle jogi, vagy egyéb akadályva nincs, az ingatlan szabadon bocsáják piacra és megnyirdelese az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerü hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségü vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

2012 és 2015-ös években a házaspár ingatlanuk iránti érdeklődés nagy mértékben csökkent, az építési tettek kereslete viszont megnőtt.

Az Ábrahámhegy behertileti 748/13 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú értékelését a 2015. 09. 07. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket:

4.255.000,- Ft

azaz Négyezerkétszázötvenötezer forintban határozom meg.

Badacsony, 2015. szeptember 7.



Sall Csaba

Ép.íp.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 HIVATAL
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 344838/4/2015

2015.08.31

Szektor : 53

ÁBRÁHÁMHEGY Belterület 748/13 helyrajzi szám

8256 ÁBRÁHÁMHEGY Fenyes utca 3.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
mibőlési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.-jöv. alomziliy adatok
ha n2 k.É111 Ser. kat.-jöv
ha n2 k.É111

Kivett bérlőfeletlen terület

IRÉSZ

1386

0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 40622/2008.10.10
jogcím: elbitoklás 40622/2008.10.10.
jogállási tulajdonos
név: ÁBRÁHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8256 ÁBRÁHÁMHEGY Badacsonyi út 13
törzsszáma: 15427786

IRÉSZ

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 39956/2008.09.22

Önálló bröveges bejegyzés ingatlan címnek feltüntetése

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap