

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlanok megnevezése: **kivett beépítetlen terület**
Település: **Salföld**
Utca, házszám: -----
Irányítószám: **8256**
HRSZ: **36**



TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve és tulajdoni hányada:

Szalai Kálmán (1934)	144/6272
Szentesi Tiborné (1948)	144/6272
Gerencsér Gyuláné(1899) !!	288/6272
Szalay Ferencné (1969)	3152/6272
Horváth Tivadar István (1953)	48/6272
SALFÖLD KÖZSÉG ÖNKÖRMÁNYZATA	432/6272
Somogyi Márk (1973)	2052/6272
Komoróczi Adrien Boglárka (1995)	3/6272
Németh Renáta (1982)	3/6272
Tóth Gabriella Szandra (1984)	3/6272
Komoróczi Hajnalka (1996)	3/6272

AZ INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen: **2119 m²**
Felépítmény nettó területe: **0 m²**
Közmű – ellátottság: **nincs**
Megnevezése: **Beépítetlen terület**
Jelenlegi funkció: **legelő**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci érték meghatározás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú módszerek**
Értékelés fordulónapja: **2016.09.05.**

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Forgalmi érték: **1.405.000,- Ft**
azaz **Egymillió - négyszázöttezer forint**

Badacsony, 2016. szeptember 05.

Készítette: _____


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA: ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Salföld polgármestere Fábíán Gusztáv úr megbízásából Kiss Tibor műszaki ügyintéző írásban megbízta a *miditOURIST* Kft.-t (8261 Badacsony, Park utca 53.) a Salföld 36 hrsz. belterületi ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja esetleges értékesítéshez a forgalmi érték meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

*Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:
A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetéseinek 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 ingatlanok területének felmérése nem történt meg, azt a tulajdoni lapokból valamint a település szerkezeti tervének ismeretében gyűjtöttem. A forgalmi érték meghatározáshoz felhasználtam az elmúlt két év tényadatokat az irodánk adatbázisából, valamint azonos területen történt hasonló értékesített ingatlan értékét. Sor került az ingatlanok helyszíni megtekintésére, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének műszaki állapotának szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló funkciót betöltő és adottságú ingatlanok értékadatainak megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlanokkal történő összehasonlítására.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2016. 09. 05 -én 14,15 -kor helyszíni szemlét tartottam Kiss Tibor úr jelenlétében az ingatlanon és tájékoztam az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

- Tapolca Járási Földhivatal által 2016. 05. 12 -én kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolat.
- Település szerkezeti terv részlet.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan – nyilvántartási adataik: *A tulajdoni lapok kelte: 2016.05.12*

Település	: Salföld
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 36
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földhiv. bejegyzés	: Kivett
Területe	: 2119 m ²
Tulajdonosi bejegyzések	: osztatlan közös tulajdon

A tulajdoni lapok III. része értékelést érintő bejegyzést nem tartalmaz.

3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete:

A település Európában, Magyarországon területén, a Dunántúlon a Balatoni- Felvidéki Nemzeti Park területén található, a Káli-medencében. Balaton közeli településen.

Az értékelendő ingatlan Salföldön a település déli részén a Kisörspusztai homokbánya fölötti részen található. település megközelítése Ábrahámhegy felől aszfaltos úton lehetséges, **az ingatlantest közútról nem megközelíthető!**

Az értékelt ingatlanon közművek nincsenek. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy a füves – gázos területeken változó gyomnövények vannak.

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

Település	hrs.	terület	ár	Ft / m2
Badacsony	022/5	501	751.000,-	500
Badacsonyörs	0234/10	2.871	4.000.000,-	1.393
Badacsonyörs	0248/17	3.156	9.200.000,-	2.915
Nemesgulács	027/19	1.206	2.200.000	1.824

Fajlagos érték 1.658,- Ft / m2 áron cseréltek gazdát.

Az értékelendő ingatlan Má-4 övezetben van, ami kizárólagosan mezőgazdasági művelésre alkalmas, beépítés nem engedélyezett ezen a belterületi ingatlanon.

Az értékelendő ingatlan közútról nem megközelíthető.

Az összehasonlító adatok külterületi ingatlanok voltak, ennek ellenére az építési korlátozás miatt 60 % árcsökkenéssel számolok.

$$1.658,- \text{ Ft / m}^2 \times 0,40 = 663,- \text{ Ft / m}^2$$

A meghatározott fajlagos érték **663,- Ft/m²**

$$2119 \text{ m}^2 \times 663,- \text{ Ft / m}^2 = \mathbf{1.404.897,- \text{ Ft}}$$

A piaci alapú módszer eredményeként a **Salföld 36 hrsz. ingatlan kerekített értéke BRUTTÓ:**

1.405.000,- Ft

azaz Egymillió - négyszázötezer 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

A **Salföld 36 hrsz.** ingatlanok értékelésénél a **2015. 06. 24.** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értéket:**

1.405.000,- Ft

azaz Egymillió - négyszázötezer forintban határozom meg.

Megrendelő az ingatlantest **432/6272 tulajdoni hányadának értékére kíváncsi ami a következő:**

$432/6272 \times 2119 = 146 \text{ m}^2$
 $1.405.000,- \text{ Ft} : 2119 \text{ m}^2 = 663 \text{ Ft/m}^2$
 $146 \text{ m}^2 \times 663,- \text{ Ft/m}^2 = 96.798$

432/6272 tulajdoni hányad kerekített értéke 96.800,- Ft.

Badacsony, 2016. szeptember 5.



Sall Csaba

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