

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlanok megnevezése: **Erdő és legelő**
Település: **BALATONRENDES**
Utca, házszám: -----
Irányítószám: **8255**
HRSZ: **0217, 0218 és 0220/4**



TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve és tulajdoni hányada:

Balatonrendes Község Önkormányzata
8255 Balatonrendes Fő utca 1.
Törzsszám: 15567848

Tulajdoni helyzet: **tulajdonos**

AZ INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen: **1 ha 2013 m²**
Felépítmény nettó területe: **0 m²**
Közmű – ellátottság: **nincs**
Megnevezése: **Bányatelek**
Jelenlegi funkció: **erdő és legelő**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci érték meghatározás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú módszerek**
Értékelés fordulónapja: **2015. 06. 24.**

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Forgalmi érték: **1.862.000,- Ft**
azaz *Egymillió - nyolcszázhatvankettőezer forint*

Badacsony, 2015. június 24.

Készítette:



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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA: ÉRTÉKELEÉS CÉLJA

Balatonrendes polgármestere Fuchs Henrik úr megbízásából Polgár Zsolt műszaki ügyintéző írásban megbízta a *midITOURIST* Kft.-t (8261 Badacsony, Park utca 53.) a Balatonrendes 0217, 0218 és 0220/4 hrsz. külterületi ingatlanok 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 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 értékeinek 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 értékeinek megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlanokkal történő összehasonlítására.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2015. június 24 –én 14,20 -kor helyszíni szemlét tartottam polgármester úr jelenlétében az ingatlanon és tájékoztartam az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

- Tapolca Járási Földhivatal által 2015. 06. 23 -án kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolat.
- Település szerkezeti terv részlet.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlanok – nyilvántartási adataik: *A tulajdoni lapok kelte: 2015.06.23.*

Település : Balatonrendes
Besorolás : külterület
Helyrajzi szám : 0217, 0218 és 0220/4
Megnevezése : erdő és legelő
Földhiv. bejegyzés : Bányatelek
Rész területe : 12.013 m²
Tulajdonosi bejegyzések : 1/1 Önkormányzati 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, Magyarország területén, a Dunántúlon a Balatoni- Felvidéki Nemzeti Park előtt található, a Káli-medence határában. Balaton parti településen.

Az értékelendő ingatlan Balatonrendesen a település északi részén a Kisörspusztai homokbánya fölötti részen található. Megközelítése Ábrahámhegy felől erdei úton lehetséges.

Az értékelt ingatlanokon közművek nincsenek. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az erdős területeken változó minőségű és méretű fák vannak, aljnövényzettel, értékük tűzifa minőség, kis mennyiségben. A legelőn gyér vegyes fű található.

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

Tapolcai járásban hasonló területek 150 – 160,- Ft / m2 áron cseréltek gazdát.

Az eladott ingatlanok **megközelítése, elhelyezkedése hasonló.**

Ennek figyelembevételével a fajlagos értéket 155,- Ft / m2 –ben határozom meg, egységesen a legelőt és az erdőket is, mivel a „Bányatelek” bejegyzésből következik, hogy hamarosan mezőgazdasági művelése meg fog szűnni és homok kitermelés fog történni, mint a szomszédos területeken már megtörtént.

A meghatározott fajlagos érték **155,- Ft/m2**

$$12.013 \text{ m}^2 \times 155,- \text{ Ft / m}^2 = \mathbf{1.862.015,- \text{ Ft}}$$

A piaci alapú módszer eredményeként a **Balatonrendes 0217, 0218 és 0220/4 hrsz. ingatlanok együttes kerekített értéke BRUTTÓ:**

1.862.000,- Ft

azaz Egymillió - nyolcszázhatvankettőezer forint

A forgalmi (piaci) érték a nyugodt, kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok között, a kereslet és kínálat, működő piacon 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 Balatonrendes külterület 0217, 0218 és 0220/4 hrsz. ingatlanok értékelésénél a 2015. 06. 24. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket:

1.862.000,- Ft

azaz Egymillió - nyolcszázhatvankettőezer forintban határozom meg.

Badacsony, 2015. 06. 24



Sall Csaba

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

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: 246434/4/2015

2015.06.23

BALATONRENDES

Szektor : 53

Külterület 0220/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha-m2

kat. t. jöv.

k. fill.

ny. sz. adatok

kat. jöv.

ha-m2 k. fill.

1. legelő

3

2905

3. bejegyző határozat: 32598/2003.02.28.

Bányatelek

38156/2/1994.09.29.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32598/2003.02.28.

eredeti határozat: 35081/1993.07.12

jogcím: átszállás 35081/1993.07.12

jogállás: tulajdonos

név: BALATONRENDES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8255 BALATONRENDES főútca 1.

törzsszám: 15567848

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32598/2003.02.28.

Önálló szöveges bejegyzés község szétosztásán folytán az Abrámhegyi 0152/13 ház-ból

alakult ki: e. sz.: 33514/2002.04.10.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kezdőlap Szolgáltatások Keresési mód választás Keresési feltétel megadása Ingatlan választás Fizetés Dokumentum letöltés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca-8301 Tapolca, Hősok tere 11. H.: 122

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 246411/4/2015

2015.06.23

BALATONRENDES

Szektor : 53

Külterület 0217 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min. m

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill

1. részlet adatai

kat. jöv.

ha m2 k. fill

erdő

5

2216

3. bejegyző határozat: 32598/2003.02.28.

Bányatelek

38156/2/1994.09.29.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32598/2003.02.28.

eredeti határozat: 35081/1993.07.12

jogcím: átvezetés 35081/1993.07.12

jogállás: tulajdonos

név: BALATONRENDES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8255 BALATONRENDES Fő utca 1.

törzsszám: 15567848

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32598/2003.02.28.

Önálló szöveges bejegyzés község székhelyén, az Ábrahámhegyi 072/13 hrsz-ból alakult ki. e.sz.: 33514/2002.04.10.,

TULAJDONI LAP VÉGE

Balatonrendes 0217

0218 és 0220/4 hrsz.

