



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 (6.600,- Ft/m² fajlagos értékkel) legfeljebb

6.178.000.- Ft

azaz **HATMILLIÓ-SZÁZHETVENNYOLCEZER** forint nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel.

Kelt, Budacsöny, 2024. 03. 08.

Összeállította:

Sall Csaba

Képesített vagyonértékelő és ingatlanközvetítő

OKJ 54 3439 02: 4/26/2007.
8261 Badacsony, Park utca 53.

BEÉPÍTHETŐ FÖLDTERÜLET ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

Nemesgulács Községi Önkormányzat
József Attila u. 59.

Ingatlan címe: Nemesgulács Jókai Mór utca 15
Helyrajzi száma: BELTERÜLET 15/1

Telek területe: 936 m²

Előzményi adatok

Nemesgulács Község Polgármestere azzal bízta meg a Társaságunkat, hogy a fentebb nevesített földterület értékéből piaci forgalmi értékét határozza meg.

2024. március 08-án 9,00 órakor az ingatlan beazonosítása szemrevételezéssel megtörtént.

Földterület fajtája

01.)

A földingatlan Nemesgulács 15/1 HRSZ. ingatlan a település fő utcájából a Jókai Mór utcából (zsáktutca) megközelíthető.

02.)

A terület közművesített, vezetékes víz, áram, szennyvízcsatorna és földgáz van az utcában.

03.)

Kerítés: két oldalon van.

04.)

A területen füves – gyepes növényzet van.

05.)

A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe kelet - nyugat lejtéssel.

07.)

A telek képviselő testületi határozat alapján lett kialakítva, ami telekalakítási eljárás során 2021.07.14-én földhivatali bejegyzésre került.

08.)

A terület építési övezet "Lf-3" jelölésű, ami alapján a következő építési lehetőség várható, a Helyi Építési Szabályzat elkészítése után:

Megnevezés	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-1/Z1
beépítés módja	O	O	O	O
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	K/12	K/16	K/16	K/12
kialakítható telek legkisebb területe [m ²]	K/1200	K/900	K/600	K/1200
legnagyobb beépítettség [%]	20	25	30	30
legnagyobb épületmagasság [m]	4,5	4,5	4,5	6,0
legkisebb zöldfelület [%]	50	50	50	50

- Oldalhatár beépítéssel
- Maximum beépíthetőség 30 %
- Legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- Legkisebb zöld felület 50 %.

09.)

A terület Nemesgulács belterületén fekszik. A szomszédos épületek műszaki állapota, külső megjelenés alapján nagyon elhanyagoltnak tűnnek.

10.)

Személy gépkocsival a telekig aszfaltos úton elérhető, autóbusszal és vonattal a település központjáig közelíthető meg.

11.)

A legközelebbi autóbusz 200 méter, vasúti megállótól cca. 600 m-re van.

12.)

Tapolca felől Kisapátin, valamint Gyulakeszin keresztül, megközelíthető. 71-es főútról Badacsonytörmec- vagy Badacsonytomaj felől lehet megközelíteni.

13.)

Az ingatlanról 2021-ben készült értébecslés, ami már nem hatályos.

14.)

A környékbeli területek tényleges eladási árát vettem figyelembe, mivel 2021-2024-es eladási adatokkal rendelkezünk.

<i>Badacsonytomaj</i>	<i>789 HRSZ.</i>	<i>23.256,- Ft/m2</i>
<i>Badacsonytomaj</i>	<i>2758/1 HRSZ.</i>	<i>13.678,- Ft/m2</i>
<i>Badacsonytomaj</i>	<i>1795/4 HRSZ.</i>	<i>5.484,- Ft/m2</i>
<i>Badacsonytomaj</i>	<i>2731/2 HRSZ.</i>	<i>7.540,- Ft/m2</i>
<i>Badacsonylábdihegy</i>	<i>1158 HRSZ.</i>	<i>5.037,- Ft/m2</i>
<i>Átlag érték</i>		<i>10.999,- Ft/m2</i>

*Az összehasonlító adatok közművesítettsége hasonló az értékelt területével.
Fekvésük viszont értékesebb, a BALATON közelsége és környezetük miatt.
A számított értéket 40 % -al csökkentem.*

$$10.999,- \text{ Ft} \times 0,60 = 6.599,- \text{ Ft}$$

Ez alapján a fajlagos értéke 6.600,- Ft / m2.

15.)

A mai vidéki építési kedv által befolyásolt piaci igények szerint keresnek ingatlanokat, de aki szándékozik venni, akkor vagy vízpart, vagy szép balatoni panorámás területet keres, illetve az után érdeklődik.

Értékcsökkenítő tényezők

- *Környezeti hatás*
- *Távolság a Balatontól*

Értéknövelő tényező

- *Csendes, ingatlan.*

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

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

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.

Mindezekre-, és az inflációs hatásokra is figyelemmel az itt jelzett 15/1 helyrajzi számon szereplő telek **fajlagos forgalmi értéke 6.600 Ft/m²-ben, n, ezer forintra** határozom meg.

Vizsgált beépíthető terület értéke $936 \text{ m}^2 \times 6.600,- \text{ Ft} = 6.177.600,- \text{ Ft}$

Kerekített becsült ár 6.178.000,- Ft

azaz HATMILLIÓ-SZÁZHETVENNYOLCEZER forintban nevesíthető.

Megfelelő tervszinti állapotban ezen az értéken tudná a tulajdonos a földterületet eladni, és ez a mai piaci viszonyok mellett a vevő és az eladó számára is kedvező jogügylet lehet.

Egyéb megjegyzések

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, számítás szerint készült.

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



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 549383/6/2024

2024.03.08

NEMESGULÁCS

Szektor: 53

Belterület 15/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

min.o

. Kivett beépítetlen terület

0

936

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 301644/2021.02.08

eredeti határozat: 35578/1993.08.12

jogcím: átszállás 35578/1993.08.12

jogállás: tulajdonos

név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8284 NEMESGULÁCS József Attila utca 59.

törzsszám: 15427573

U.sz.: 30.420/1996./01.10./.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 301644/2021.02.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Nemesgulács 15 helyrajzi számú földrészlet megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 301644/2021.02.08

eredeti határozat: 31026/2011.02.03

Keretbiztosítéki jelzálogjog 11 000 000 FT, azaz tizenegymillió FT erejéig .

Finanszírozási jogviszony, E.sz.: 31026/2011.02.03.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 307605/2021.07.14

Önálló szöveges bejegyzés területe 1014 m²-ről 936 m²-re változott a 15/2 hrsz-ú ingatlannal történt telekhatár-rendezés során.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE