



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően (1.197,- Ft/m² fajlagos értékkel) legfeljebb

6.000.000.- Ft

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

Kelt, Badacsony, 2019. 08. 01..

Összeállította:

Sall Csaba

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

BEÉPÍTHETŐ FÖLDTERÜLET ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

Nemesgulács Községi Önkormányzat

József Attila u. 5.

Ingatlan címe: Nemesgulács belterület.

Helyrajzi számok: 179, 180 és 181

Telek területe:
1982 m²
1408 m²
1622 m²

Előzményi adatok

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

Megbízó átadott a területeket bemutató „Nem hiteles tulajdoni lap” jelölésű lapokat, továbbá egy térké vázlatot a területről, amik melléklete az értékbecslésnek.

2019. 08. 01.-én 11,25 órakor az ingatlan beazonosítása szemrevételezéssel megtörtént.

Földterület fajtája

01.)

A kivett beépítetlen területek Nemesgulács 179, 180 és 181 HRSZ. ingatlanok a település szélén a Templomcsapás útról földes úton megközelíthetők.

02.)

A területek nem közművesítettek, vezetékes víz, áram, szennyvízcsatorna a szomszédos 178 hrsz. ingatlanon keresztül köthetők be a leg egyszerűbben .

03.)

Kerítés: nincs.

04.)

A területen füves – gyepes növényzet van.

05.)

A telek talaja: humuszos.

06.)

A telek fekvése: egyenletes, enyhe lejtéssel.

07.)

A telkek „**kivett, beépítetlen terület**” megnevezésű területek, ami telekalakítási eljárás során földhivatali bejegyzésre került. Földrajzi koordináták: 46.837526, 17.487868

08.)

A terület építési övezetbe került „Lf-1” jelöléssel.

Nemesgulács község helyi építésszabályzata.

29. §

(1)34 Az övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. (2) Állattartás céljára szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.

(3) Csarnok jellegű épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(4) Az övezetek teljesen közművesítettek.

(5) 35

(6) Egy ingatlanon 1 db, legfeljebb 2 lakó rendeltetésű épület helyezhető el.

(7) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára további önálló épületek építhetők. (8) A két utcára nyíló teleknél

– a (6) bekezdésben rögzítettől eltérően – 2 db, legfeljebb 2 lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető, de a 2000 m² -nél kisebb telken legfeljebb 2 db lakó rendeltetésű épület alakítható

ki.

(9) Melléképítmények – az állattartás céljára szolgáló építményeken kívül - telkenként egy önálló épülettömbben is elhelyezhetők.

(10) Az Lf-1/Z1 jelű építési övezetben a (6) – (9) bekezdésben rögzítettől eltérően több főépítmény is kialakítható, a lakásszám korlátozása nélkül.

(11) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

Megnevezés **Lf-1**

beépítés módja: oldal határra

kialakítható telek legkisebb szélessége [m]: K / 12

kialakítható telek legkisebb területe [m²] K/1200

legnagyobb beépítettség [%] 20

legnagyobb épületmagasság [m] 4,

legkisebb zöldfelület [%] 50

09.)

A terület Nemesgulács belterületén fekszik, részben gondozott ingatlanok között.

10.)

Személy gépkocsival a telekig földes-murvás úton elérhető, autóbusszal és vonattal a település központjáig közelíthető meg.

11.)

A legközelebbi autóbusz 900 méter, vasúti megállótól cca. 1.200 m-re van.

12.)

Tapolca felől Kisapátin, valamint Gyulakeszin keresztül, megközelíthető.

13.)

Az ingatlanról korábbi értékbecslésről nincs tudomásunk.

14.)

A környékbeli területek tényleges eladási árát vettem figyelembe, mivel 2010 - 2019-es eladási adatokkal rendelkezünk.

Nemesgulács	027/19 HRSZ	1.206 m ²	1.826,- Ft/m ²
Nemesgulács	027/25 HRSZ	1.300 m ²	2.077,- Ft/m ²
Badacsonylábdihegy	725/11 HRSZ	966 m ²	4.140,- Ft/m ²
Badacsonylábdihegy	933 HRSZ	1.176 m ²	3.342,- Ft/m ²
Badacsonytördemic	497 HRSZ	2.226 m ²	1.887,- Ft/m ²

Átlag érték, számítás szerint:

2.654,- Ft/m²

Az összehasonlító adatok közművesítettsége jobb az értékelt területénél, ezért a számított érték 50 %-át veszem alapul.

$$2.654,- \text{ Ft} \times 0,50 = 1.327,- \text{ Ft}$$

Ez alapján a fajlagos értéke 1.330,- Ft / m².

15.)

A mai vidéki építési kedv által befolyásolt piaci igények szerint csendes és panorámás ingatlanokat keresnek. Akinek ne a Balatoni panoráma az elvárása, az a hegyi panorámás ingatlanokat keresi.

17.)

A főútvonalaktól távolabbi településeken a földingatlanoktól piaci érték alatt általában azok szabadulnak meg, akiknek a bejárás fizikai megterhelést jelent, másrészt az állandóan emelkedő közlekedési költségek jelentenek megoldhatatlan akadályokat, valamint művelési nehézségeik vannak, jelen esetben a megközelítés is gond.

Értékcsökkentő tényezők

- Megközelítési lehetőség
- Közművek hiánya

Értéknövelő tényező

- Csendes, hegyi panorámás ingatlan.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

a.) A forgalmi érték megállapítását a megrendelő azért kérte, mert annak reális piaci értékét nem ismeri. Az értékebecsléshez szükséges térképet és belsőhasználatú tulajdoni lapot a megbízó szolgáltatotta.

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 179, 180 és 181 helyrajzi számon szereplő telkek fajlagos forgalmi értéke **1.590 Ft/m²**.

Vizsgált beépíthető területe értéke:

179 hrsz.: $1982 \text{ m}^2 \times 1.330,- \text{ Ft/m}^2 = 2.636.060,- \text{ Ft}$

180 hrsz.: $1408 \text{ m}^2 \times 1.330,- \text{ Ft/m}^2 = 1.872.640,- \text{ Ft}$

181 hrsz.: $1622 \text{ m}^2 \times 1.330,- \text{ Ft/m}^2 = 2.157.260,- \text{ Ft}$

Együttes érték 6.665.960,- Ft

A három ingatlan e tulajdonos fel történő értékesítés esetén további 10 % -al csökkenthető

$6.665.960,- \times 0,90 = 5.999.364,$

**A három ingatlanost kerekített értéke 6.000.000,- Ft
azaz HAMILLIÓ forintban nevesíthető.**

Megfelelő tervszinti állapotban ezen az értéken tudná a tulajdonos a földterületeket 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 +/- 10 %-al el lehet térni.





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: 30005/26111/2019

2019.08.01

NEMESGULÁCS

Szektor : 53

Belterület 179 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1982

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33373/2005./04.13./

jogcím: adásvétel 33373/2005.04.13.

jogállás: tulajdonos

név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8284 NEMESGULÁCS József Attila utca 59.

törzsszám: 15427573

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/26112/2019

2019.08.01

NEMESGULÁCS

Szektor : 53

Belterület 180 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1408

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33373/2005./04.13./

jogcím: adásvétel 33373/2005.04.13.

jogállás: tulajdonos

név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8284 NEMESGULÁCS József Attila utca 59.

törzsszám: 15427573

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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, Hőssoktere 11. Pf: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/26113/2019

2019.08.01

NEMESGULÁCS

Szektor : 53

Belterület 181 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály

ter. kat. jöv.

adatok

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

II. RÉSZ

1622

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33373/2005./04.13./

jogcím: adásvétel 33373/2005.04.13.

jogállás: tulajdonos

név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8284 NEMESGULÁCS József Attila utca 59.

törzsszám: 15427573

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap