

TÉRKÉP 90 Bt.

földmérés, ingatlanközvetítés, értékbecslés,
ingatlanhasznosítási szaktanácsadás
8400 Ajka Sport út 2/a.
Tel.: 30 268-0250

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Mindszentkál

zártkert

**826 helyrajzi számú,
Kert, művelési ágú ingatlanról.**

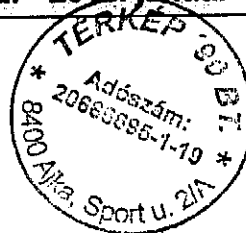


Készült: Ajka, 2016. január 11.

Készítette:
ingatlanforgalmi értékbecslő 69/92
Cseri László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzék szám: 69/1992

Az értékbecslés fordulónapja: 2016. január 11.

Msz.:É – 59 / 2015



Cseri László

2. Tartalomjegyzék

1. Címlap

2. Tartalomjegyzék

3. Aláírólap

4. Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

5. Megbízás

6. Megállapítások

- 6.1 Környezet
- 6.2 A ingatlan leírása
- 6.3 A jogi szempontok szerinti értékelés
- 6.4 Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők

7. Ingatlan értékbecslésének összesítése

8. Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

9. Mellékletek

- ◇ tulajdoni lap másolata
- ◇ vázlat
- ◇ fényképek

3. Aláíró lap

a

Mindszentkál

zártkert

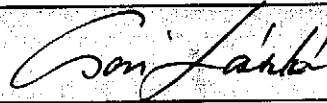
**826 helyrajzi számú,
kert, művelési ágú ingatlanról.**

Cseri László

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzék szám: 69/1992**

Készítette:

ingatlanforgalmi értékbecslő:



Ajka, 2016.01.11.

4. LEGFONTOSABB ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1 A piaci megközelítés:

Forrásként felhasználtam az interneten meghirdetett ingatlanárakat. Adatokat kerestem a ingatlan piacon, tájékoztam hirdetésekről újságokban, folyóiratokban.

4.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Kikértem az ingatlant hasznosítók bérleti adatait, valamint a környező ingatlanokra vonatkozó bérleti adatokat.

4.3 Költség alapú értékelés estében:

Átnéztem és felhasználtam a tárgyban szereplő ingatlanbővítéshez készített terveket. Kikértem kivitelezők kiviteli költségeit. A számításokhoz új anyagok bekerülési áraival és rezsiköltségekkel számoltam.

A Mindszentkállya, 826 helyrajzi számú ingatlan összehasonlító adatok elemzésén alapuló nettó értéke tehát:

Vagyonelem	Valós Piaci Érték
Telekérték:	350.000. - Ft
Épület:	0
Összesen:	350.000. - Ft

350.000 - Ft

azaz

Háromszázötven-ezer forint.

5. Megbízás:

Mindszentkállya Község Önkormányzata 8282. Mindszentkállya, Petőfi Sándor u. 13. továbbiakban Megbízó megrendelése alapján a **Térkép 90 Földmérési, Ingatlanközvetítési és Értékbecslési Betéti Társaság 8400. Ajka, Sport út 2/A** elvégezte a Mindszentkállya 826 helyrajzi számú, zártkert, kert, művelés ágú ingatlan esetében komplett értékbecslési dokumentáció elkészítését.

Az alábbiak szerint: a dokumentáció 1 példányban készült, mely magában foglalja az érintett Mindszentkállya, 826 helyrajzi számú ingatlanról készült nem hitelesített tulajdoni lap másolatát, nem hiteles térképraajzot, fényképeket, a térségi összehasonlító adatokat, közmű ellátottság vizsgálatát, övezeti besorolást, ill. az „ingatlantükör” tartalmi elemeit (jövőbeni hasznosíthatóság, övezeti besorolás) illetve ezek birtokában a forgalmi értéket.

A feladat ellátásával kapcsolatosan a Megrendelő az alábbi követelményeket támasztja:

a.) Az értékbecslés feleljen meg különösen az alábbiaknak:

a.a.) A Pénzügyminisztérium 25/1997(VIII.1.) PM rendeletében foglalt kritériumoknak.

a.b.) Az ingatlan értékbecslésre vonatkozó általános szakmai követelményeknek.

a.c.) A Megrendelő azon céljának, mely szerint az ingatlant értékesíteni kívánja.

b.) Vállalkozó az értékbecslés elkészítésével összefüggésben köteles:

b.a.) Figyelembe venni az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatnak az ingatlanra és az értékesítés szempontjából releváns környezetre vonatkozó területrendezési tervét, szabályzatát és ezeket a szakmai követelményeknek megfelelő módon részleteiben és összefüggésében értékelni.

b.b.) Az ingatlanra vonatkozó forgalmi értéket nettó érték (HUF-ban) kimunkálni és meghatározni.

6. Megállapítások:

A rendelkezésemre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2015 - 11 - 29. én helyszíni szemlét tartottam.

Az értékbecslés a földterületre vonatkozik, az ott lévő berendezésekre, felszerelésekre megbízásunk nem terjed ki.

Geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

A rendelkezésemre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottam meg és rögzítem.

Környezet:

Az ingatlan Magyarország, Veszprém megye, Mindszentkállya község zártkertben található.

A község bemutatása:

A Balatontól mindössze 5 kilométerre, a Kopasz - hegy keleti lábánál fekvő kis település. Délről Salföld, nyugatról Diszel határolja. Csak közúton érhető el a település, a Balaton felől a 71-es főúton Tapolca - Köveskállya át vezető útról Szentbékállya felé.

A község ingatlanpiacára vonatkozó megállapítások:

Az ingatlanforgalmazás szerint a település több területre osztható:

- belterület
- külterület
- zártkert

A belterületi kínálat a település összes belterületi ingatlanjához viszonyítva jelentős. Külterületre és a zártkertre azonban ez már nem jellemző. Az ingatlan piacon található hasonló ingatlanok ajánlati árai az eladói spekulációt tükrözik adott esetben magasak pl. jófogás.hu (34480488.htm) 1100Ft/ m² vagy az éréktől jelentősen alacsonyabbnak mondható pl. (4301492 kód) 85.- Ft/m². Összesítve a zártkertben kevés az értékesítendő ingatlan és a kínálati árak irreálisan magasak.

Telek:

A telek észak – déli fekvésű enyhén lejtős terület.

Állapot leírás:

Helyszíni bejáráskor megállapítottam, hogy az ingatlan műveletlen. Az ingatlan keleti oldalánál földút, nyugati oldalánál elhanyagolt bokros terület látható.

Közműhelyzet:

Vízellátás: nincs

Szennyvízelvezetés: nincs

Elektromos ellátás: nincs

Gázellátás: nincs

Telefonellátás: nincs

Az ingatlan megközelíthetősége:

A település központjától Szentbékállát összekötő országos közútról letérve, földútról lehetséges. A falu központjából gyalogosan kb. 50 – 60 percnyire van.

Jogi szempontok szerinti értékelés:

A megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lap szerint az adatokat hitelesnek tekintetem. Azok valódiságáért és hitelességéért a Megbízó szavatol.

Fekvés: Mindszentkállya zártkert.

Helyrajzi szám: 826

Tulajdoni lap I. része szerint:

Művelési ág: kert

Terület: 1444 m²

Min.o.: 5 Ak = 4.26

Bejegyző határozat: Káli MedenceTájvédelmi Körzet. Balaton-felvidéki Nemzeti Park

Tulajdoni lap II. része szerint:

Tulajdonos: Mindszentkállya Község Önkormányzata.

8282. Mindszentkállya, Petőfi Sándor u. 13.

Megállapítások:

Az ingatlan az érvényes rendezési terv szerint zártkert. A terület nagysága nem éri el az előírtakat ezért nem beépíthető.

A jövőbeni hasznosítás és értéknövekedés prognosztizálható. A piaci viszonyokat elemezve az ingatlant a jelenlegi állapotában közepesen keresetnek kell tekinteni. Az üzleti érték mely a TEGOVOFA szabványok figyelembe vételét írja elő nem jelentős. A valós helyzetet a fentiek figyelembe vételével mérsékelten pozitívnak ítélem meg. Az ingatlant jelen állapotában és a kialakult helyzetében forgalomképesnek kell tekinteni.

Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők: 2 % - 16 %

Értéknövelő tényezők: Vételi ajánlat = +2 %.

Értékcsökkentő tényezők: Piaci bizonytalanság = -11 %

Építési tilalom = -5 %

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése:

Interneten több hasonló ingatlant kínálnak értékesítésre.

Startlak.hu Mindszentkállya: 2.5 e 7.163 m² 349.- Ft/m²

Ingatlan tájoló.hu 3641656 4 Mindszentkállya: 4.9 e 57.000 m² 86.- Ft/m²

Hirdetmények: Vigántpetend: 9 e 8.98 ha adás vétel 02/30 hrsz 100.- Ft/m²

A tárgyban szereplő ingatlan termőföld ezért összehasonlításnak nem beépíthető termőföld ingatlanokat kerestem. Az ingatlan értékéhez a 353.- FT/m² áll a legközelebb ezért, az értékbefolyásoló tényezők figyelembevételével az ingatlan négyzetméter árát 242 forintban határozom meg.

7. Ingatlan értékbecslésének összesítése:

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy önálló ingatlan teljes egésze Mindszentkállya, zártkert 826 helyrajzi számú, kert, művelési ágú önálló ingatlan.

Ezen értékítéletem vételi ajánlathoz lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés:

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés:

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés:

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

A Mindszentkállya, 826 hrsz.-ú ingatlanra a három módszer alapján kapott értékek a következők:

Költség módszer		250.000	Ft/egys.
Piaci módszer		350.000	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer		50.000	Ft/egys.

Összefoglaló értékelés:

Az ingatlan értékbecslése vételi ajánlathoz készült, ezért a piaci módszer eredményét veszem figyelembe.

Az értékelési eljárás utolsó elemzési művelete a kapott értékek összehangolása. Az összehangolás jelege az értékelési feladattól, az alkalmazott érték-megközelítéstől, valamint a kapott értékek megbízhatóságától függ. Valamennyi érték lehet helyes, de eltérésük abból adódik, hogy különböző szempontok és módszerek alapján jön létre. Hasonló ingatlanok értékesítési ára rendkívül alacsony, ezért a 350.000.- Ft nettó ajánlati összeget az eladó részéről elfogadhatónak tartom.

Tehát az ingatlan értéke:

350.000 - Ft

azaz

Háromszázötven-ezer forint.

Fentiek alapján nyilvántartva a valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, földhivatali bejegyzések szerinti (terheléses) állapotban.

Megkívánom jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlanérték a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított érték csak az ingatlan értékesítésének ajánlatához vagy értékesítéséhez használható fel.

A megállapított érték 27% ÁFA-t nem tartalmaz.

8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a tulajdonostól **Mindszentkállya község Önkormányzata 8275. Mindszentkállya, Petőfi utca 13.** kaptam, azokat megbízhatónak tekintettem, de az egyéb, információk, adatok (így:

területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalok.

Feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben vagy a tulajdoni lap tartalmaz.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket. Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A vagyonértékeléssel meghatározott értéket 180 napig tartom.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

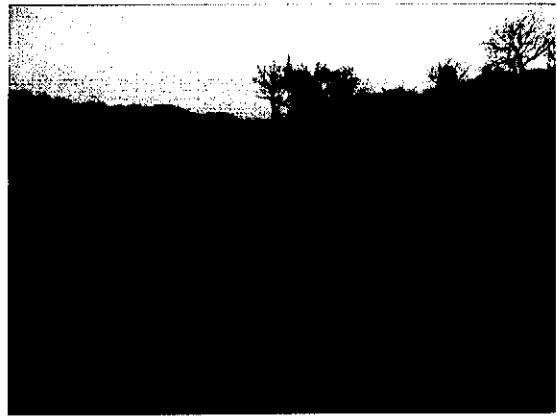
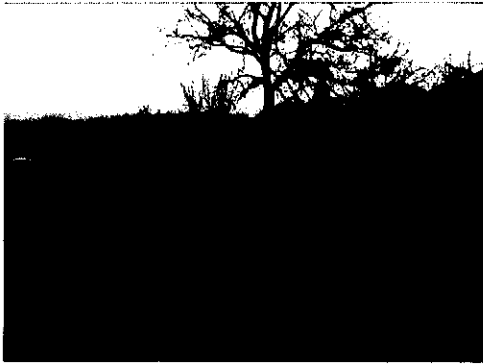
Ajka, 2016. 01.11.



Cseri László
Ingatlanforgalmi értékesítő
Névjegyzék szám: 69/1992

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cseri László".

Fotók:



Ajka, 2016.01.11.

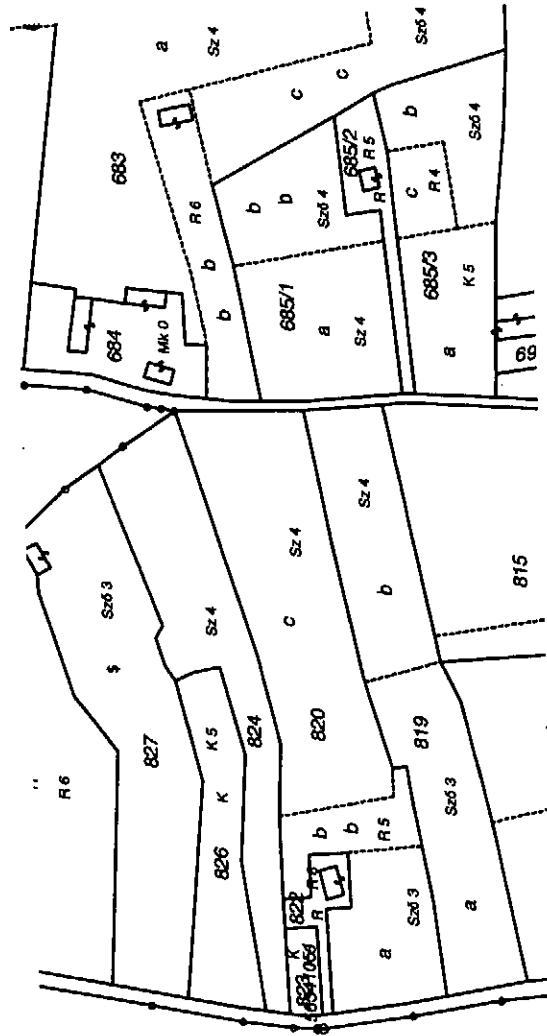
Cseri László
Ingatlanforgalmi értékesítő
Névjegyzék szám: 69/1992

Készítette: *Cseri László*



VÁZLAT


A 826 helyrajzi számú földrészletről

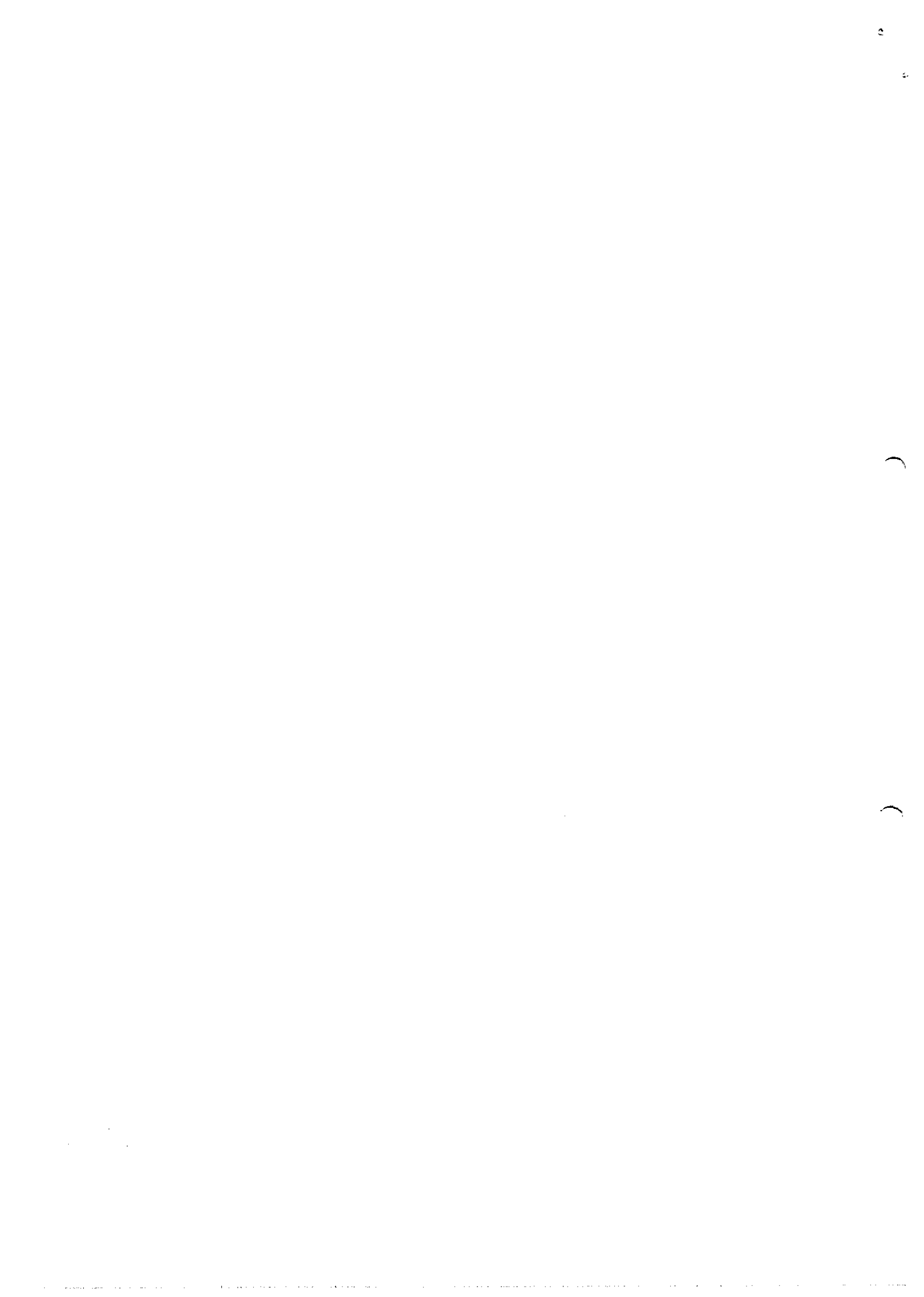


Készítette: Ajka, 2016. január 11.

Cseri László
Ingatlanrendező - földmérő
ing. rend. min. szám :4081/1995
kamarai jog. szám: T - 19/3003
8400 AJKA, Semmelweis u. 7.

Cseri László
minőséget tanúsító földmérő
Ajka: 6215


P.H.
Adószám:
20666663-1-19
8400 Ajka, Sport u. 2/A



MINDSZENTKÁLLA zártkert 826 1444 m2, 4.26 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

kert 5 1444 4.26

Bejegyzés: Balaton-felvidéki Nemzeti Park B.hat:40125/1997.10.07 T.hat:

----- II/3. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1

Jogcím : átszállás B.határozat:30356/2/1992.09.22

Jogállás : tulajdonos

Jogosult neve: MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Törzsszám : 1542

Címe : 8282 MINDSZENTKÁLLA Petőfi utca 13.

