

2017 APR 13



**Kovács Sándor értékbecslő**

8300 Tapolca, Berzsényi u.36.  
Tel/Fax.: 87/415-260, Mobil : 30/27-66-452

## ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

**Mindszentkállya: 892; 1029; 1040; 1059;  
1069/2; 1108; és 1194. hrsz.-ú zártkerti  
ingatlanokról.**

/Mindszentkállya, zártkert/.



Tapolca, 2017. április 05.

**KOVÁCS SÁNDOR**  
ingatlanközvetítő és értékbecslő  
8300 Tapolca, Berzsényi u. 36.  
Adószám: 54188217-1-39  
Váll.ig. sz.: ES-219508

Értékelést végezte: *Kovács Sándor*

**Kovács Sándor**  
ingatlan értékbecslő  
eng. száma: 75/1993.

**Mindszentkállya Község Önkormányzata**, /8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13./ nevében Keszler Gyula Polgármester úr megbízást adott részemre, hogy állapítsam meg az Önkormányzat tulajdonát képező **Mindszentkállya: 892; 1029; 1040; 1059; 1069/2; 1108 és 1194. hrsz.-ú**, zártkerti ingatlanok jelen állapotban és értékviszonyok között meglévő forgalmi értékét.

### **Eljáró szakértő nyilatkozata:**

Eljáró szakértő nyilatkozza, hogy a szakértői vélemény elbírálását és a szakértői eljárást illetően a PP. és az Áe. törvényben meghatározott jogállást köti ki.

Szakértői vélemény szerzői- jogi védelmét a szakértő kiköti.

Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a **megbízó** elmondása szerint rögzítette. Értékmegállapítás szemrevételezés és kikérdés alapján történt.

Szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri.

Nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel nincs összefüggésben. Az ingatlant illetően nem érdekelt fél.

Kijelenti, hogy a **megbízó** irányában nem elfogult, kizáró ok alá nem esik, ezért a megbízást elfogadta és az alábbiakban adja meg pártatlan szakértői vélemény

**Megbízó** jelenlétében 2017. március 23- án helyszíni szakértői szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlanok beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása. Ingatlanok állapotát megvizsgáltam, közölt adatokat feljegyeztem. Megbízó az ingatlanokkal kapcsolatos fontosabb adatokat az Önkormányzat földkönyvének adataiból igazolta. Tapolcai Járási Hivatal Földhivatalánál 2017. április 5-én az ingatlanok tulajdoni lapjait megtekintettem. Adatok a földkönyv adataival megegyeztek. Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó területek. Egyéb hatósági bejegyzés az ingatlanokat nem terheli.

### Ingtalanok adatai:

Mindszentkállya: 892. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „szőlő” AK.: 4,08.

Ingtalan területe: **1466 m<sup>2</sup>**.

Ingtalan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.  
8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**

Mindszentkállya: 1029. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „kert” AK.: 0,89.

Ingtalan területe: **302 m<sup>2</sup>**.

Ingtalan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.  
8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**

Mindszentkállya: 1040. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „gyep (rét)” AK.: 3,29.

Ingtalan területe: **1888 m<sup>2</sup>**.

Ingtalan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.  
8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**



Mindszentkállya: 1059. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „gyep (rét)” AK.: 1,60.

Ingatlan területe: **1151 m<sup>2</sup>**.

Ingatlan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.

8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**

Mindszentkállya: 1069/2. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „szántó” AK.: 13,04.

Ingatlan területe: **6011 m<sup>2</sup>**.

Ingatlan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.

8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**

Mindszentkállya: 1108. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „gyep (rét) és út” AK.: 1,6.

Ingatlan területe: **1148 m<sup>2</sup>**.

Ingatlan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.

8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. **1/1 tul. arányban.**



Mindszentkállya: 1194. hrsz.-ú zártkerti terület

Megnevezése: „erdő” AK.: 0,84.

Ingatlan területe: **5226 m<sup>2</sup>**.

Ingatlan tulajdonosa: Mindszentkállya Község Önkormányzata.  
8282 Mindszentkállya, Petőfi u. 13. *1/1 tul. arányban.*

**Ingatlanok környezeti kapcsolódása és rövid leírása:** Mindszentkállya a Káli medence egyik jelentős, természeti szépségekben gazdag községe. Környezetének természeti szépsége sok távolabb élő családot készített ingatlan vásárlásra. Ingatlanárak ennek megfelelően más községekhez viszonyítva magasabbak.

Az értékelt ingatlanok Mindszentkállya község zártkerti területéhez tartoznak. Talaja közép-kötött, változóan lejtős területűek. Megközelítésük: változó minőségű mezei földút. Mezőgazdasági művelésre alkalmas területek. Aranykorona értékük viszonylag magas, egy hektárra vetítve: átlagosan 15-20-29 AK, kivéve az 1194. hrsz.-ú erdő művelési ágú ingatlannál: 1,6 AK /kerékítve/. Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti park területéhez tartoznak, ez bizonyos kötöttségeket jelent.

Ingatlanokra általánosságban jellemző, hogy hosszabb idő óta nem műveltek, elhanyagoltak. Növényzet: gyep és cserjék, elszórtan vegyes erdei fafélék találhatóak.

Ingatlanok értékének megállapításához elsősorban a környéken kialakult eladási árakat, az ingatlanok AK értékét, megközelítési lehetőségét, terület elhanyagoltságának fokát vettem figyelembe.



1. Mindszentkállya: **892. hrsz.**-ú ingatlan művelési ág: „szőlő”  
Területe: 1466 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 120- Ft./m<sup>2</sup> = **175 920-Ft.**
2. Mindszentkállya: **1029. hrsz.**-ú ingatlan, művelési ág: „kert”  
Területe: 302 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 120- Ft./m<sup>2</sup> = **36 240-Ft.**
3. Mindszentkállya: **1040. hrsz.**-ú ingatlan, művelési ág: „gyep”  
Területe: 1888 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 90- Ft./m<sup>2</sup> = **169 920-Ft.**
4. Mindszentkállya: **1059. hrsz.**-ú ingatlan, művelési ág: „gyep”  
Területe: 1151 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 90- Ft./m<sup>2</sup> = **103 590-Ft.**
5. Mindszentkállya: **1069/2. hrsz.** ingatlan, művelési ág: „szántó”  
Területe: 6011 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 100- Ft./m<sup>2</sup> = **601 100-Ft.**
6. Mindszentkállya: **1108. hrsz.**-ú ingatlan, művelési ág: „gyep, út”  
Területe: 1148 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 90- Ft./m<sup>2</sup> = **103 320-Ft.**
7. Mindszentkállya: **1194. hrsz.**-ú ingatlan, művelési ág: „erdő”  
Területe: 5226 m<sup>2</sup>. fajlagos értéke: 80- Ft./m<sup>2</sup> = **418 080-Ft.**

Összesen: **1 608 170-Ft.**

**Értékelés célja:** forgalmi érték meghatározása értékesítés céljából. Az érték megállapítása tehermentes állapotra vonatkozik, nettó érték, Áfá-t nem tartalmaz. A szakértői vélemény kizárólag a megbízás tárgyában és céljából használható fel a keltezésétől számított 180 napon belül. Ingatlanok helyrajzi szám szerinti értékét az előző oldalon lévő táblázat tartalmazza.

**Mindszentkállya: 892; 1029; 1040; 1059; 1069/2; 1108; és 1194. hrsz.-ú zártkerti ingatlanok összesített értéke:**

a./ földingatlan ..... **1 608 170-** ..... **Ft.**

b./ épület ingatlan: ..... ----- ..... **Ft.**

**Összesen:** ..... **1 608 170-** ..... **Ft.**

**Kerekítve: 1 608 000- Ft.**

**Azaz: Egymillió-hatszáznyolcezer- Ft.**

Szakvéleményt kapják:

2 pld. megrendelő,

1 pld. szakértő.

T a p o l c a, 2017. április 05.

**KOVACS SÁNDOR**  
ingatlanközvetítő és értékbecslő  
8300 Tapolca, Berzsenyi u. 36.  
Adószám: 54188217-1-39  
Váll.ig. sz.: ES-219508

*Kovács Sándor*

**Kovács Sándor**  
ingatlan értékbecslő

MINDSZENTKÁLLA zártkert 892 1466 m<sup>2</sup>, 4.08 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

szőlő,községi mintatér, 5 1466 4.08

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

MINDSZENTKÁLLA zártkert 1029 302 m<sup>2</sup>, 0.89 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

kert 5 302 0.89

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.



MINDSZENTKÁLLA zártkert 1059 1151 m<sup>2</sup>, 1.60 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

gyep (rét) 5 1151 1.6

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

MINDSZENTKÁLLA zártkert 1040 1888 m<sup>2</sup>, 3.29 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

gyep (rét) 4 1888 3.29

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.

MINDSZENTKÁLLA zártkert 1108 1148 m<sup>2</sup>, 1.60 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

gyep (rét),és út, 5 1148 1.6

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

MINDSZENTKÁLLA zártkert 1069/2 6011 m<sup>2</sup>, 13.04 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

szántó 2 6011 13.04

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.

MINDSZENTKÁLLA zártkert 1194 5226 m<sup>2</sup>, 0.84 Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

erdő 7 5226 0.84

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

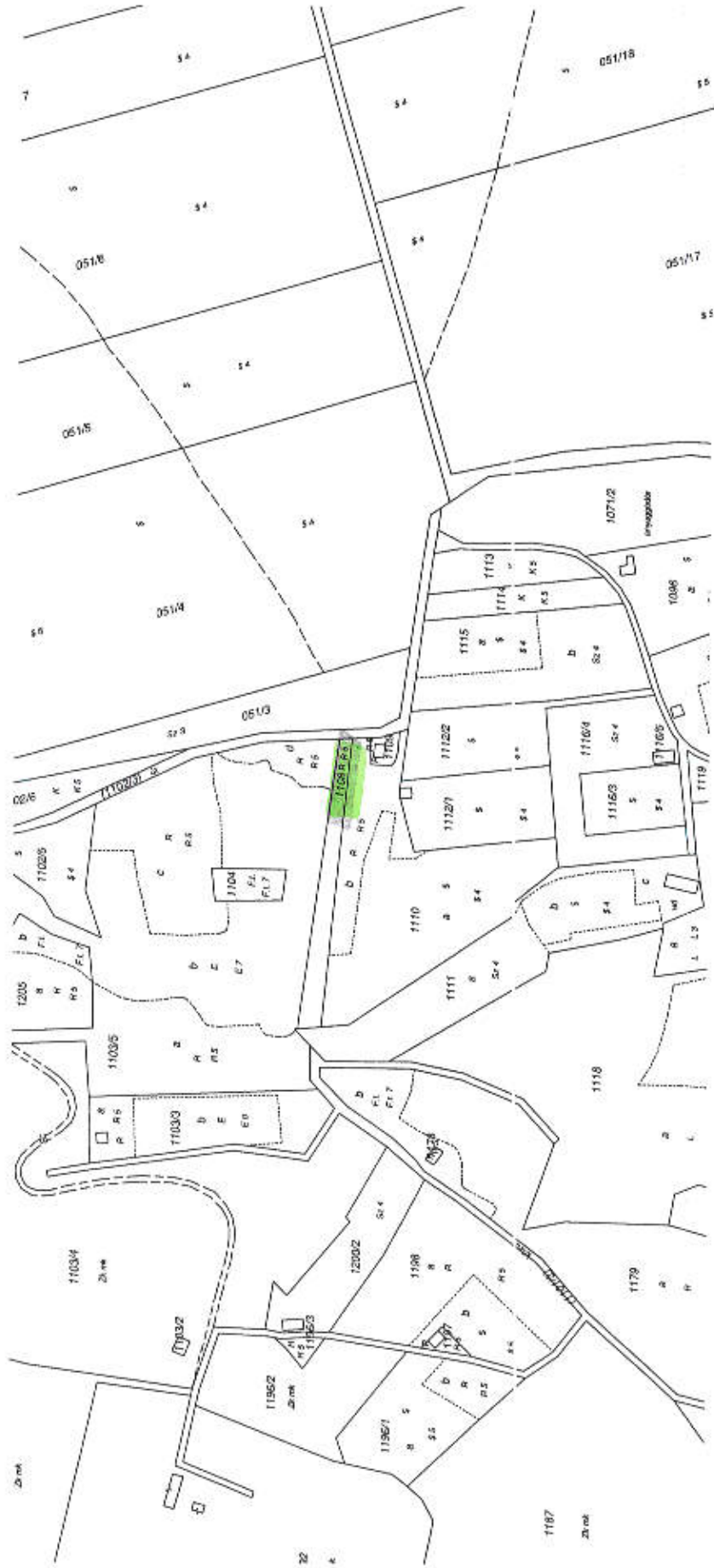
Jogállás : tulajdonos

Jogosult neve: MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Törzsszám : 1542

Címe : 8282 MINDSZENTKÁLLA Petőfi utca 13.

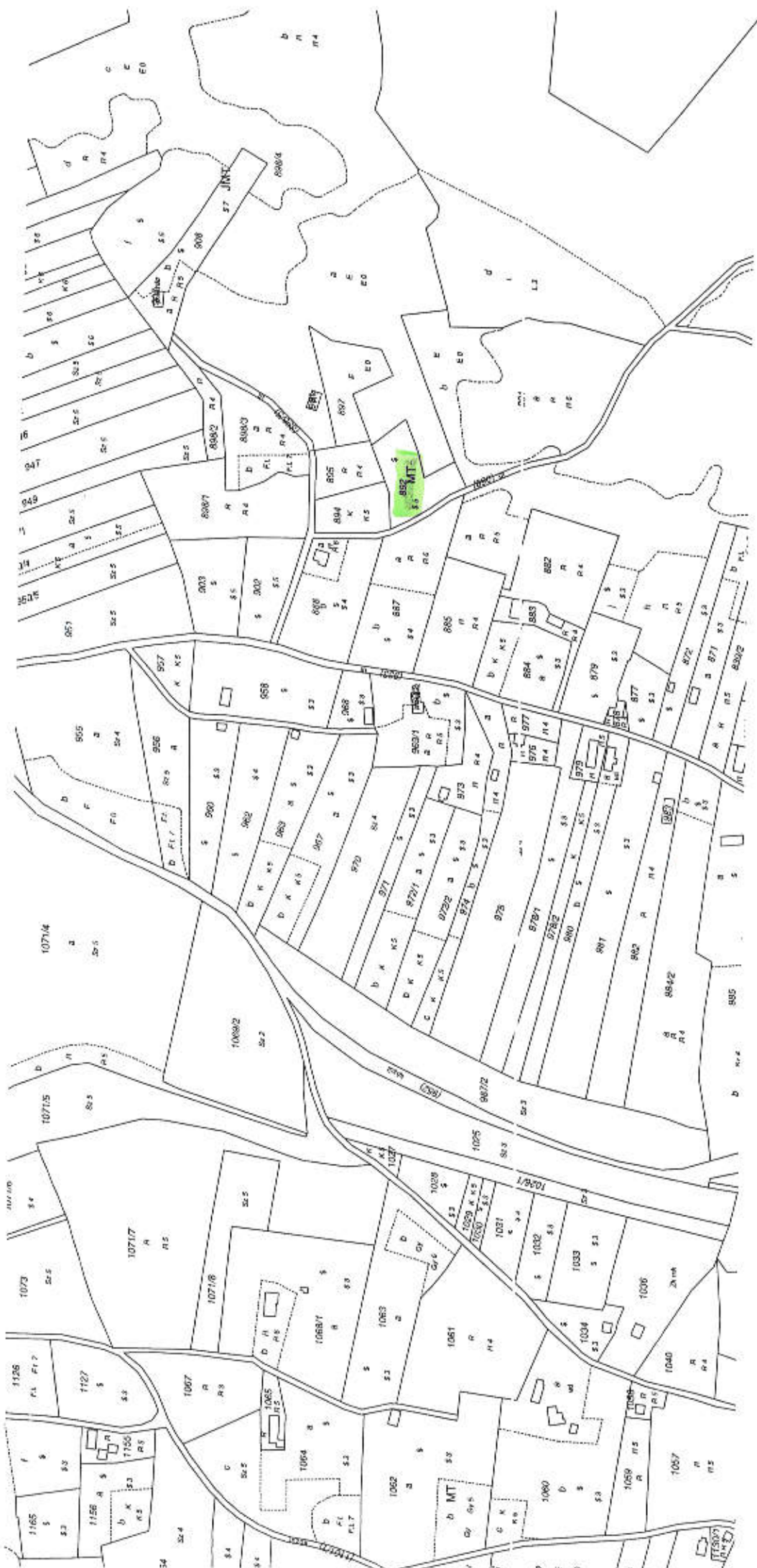
Mindszentsiklalla



10/13/2011



Mindzentkalla



Mindszentkállya

