

NÉMETH ANDRÁS

Igazságügyi szakértő

Építészet, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, ingatlan értékbecslés

IM igazolványszám: 272538; Nyilvántartási szám: 1345

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó: Balatoncsicsó Község Önkormányzata Balatoncsicsó Fő u. 25.

Megbízás tárgya: Balatoncsicsó Domb utca 5 számú, 85 hrsz.-ú és 86 hrsz.-ú **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslése.



Készült: 4 példányban

Ez a számú példány

Kapják: 1-3. pld Megbízó
4. pld. Irattár

Veszprém, 2017. október 20.

Készítette: NÉMETH ANDRÁS
Igazságügyi szakértő
és ingatlan-értékelő
8200 Veszprém, Ádám Iván u. 22.
Ván Németh András
Tel: 06-30-9367-437

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon a Balatoncsicsó Község Önkormányzata nevében eljáró Schumacher József polgármester megbízására elvégeztem a Balatoncsicsó Domb utca 5 számú, 85 hrsz.-ú. és 86 hrsz.-ú **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

A rendelkezésre bocsátott okmányok, dokumentumok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás, és az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlanok az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően a szemle időpontjában lévő állapotában

a.) **85 hrsz.-ú beépítetlen terület**

1.300.000.-Ft

b.) **86 hrsz.-ú beépítetlen terület**

1.000.000.-Ft

nyíltpiaci becslült forgalmi értéket képvisel.

Veszprém, 2017. október 20.

NÉMETH ANDRÁS
Iskola utca 22. sz. műszaki
és ingatlanügyi hivatal
8200 Veszprém, Veszprém köz 15
Vill. Németh András 22.
Tel: 06-89-472086

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Balatoncsicsó belterület Domb utca 5 számú, 85 hrsz.-ú.
és 86 hrsz.-ú **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok
forgalmi értékbecsléséről

Veszprém, 2017.október 20.

NÉMETH ANDRÁS
Balkányi Árpád utca 22.
8200 Veszprém
Németh András
T: 06-89-47208

1./ BEVEZETÉS

1.1 *Megbízás.*

A Balatoncsicsó Község Önkormányzata (Balatoncsicsó Fő utca 25), nevében eljáró Schumacher József polgármester a 2017. október 12-én kelt elektronikus levéllel megbízást adott értékbecslési szakvélemény készítésére.

1.2 *Megbízás tárgya*

Balatoncsicsó belterület Domb utca 5 számú, 85 hrsz.-ú. és 86 hrsz.-ú **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok forgalmi (piaci) értékbecslésének elkészítésére.

1.3 *Helyszíni szemle*

A Megbízóval történt előzetes időpont egyeztetés után,

2017. október 16-án

helyszíni szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételeztem az ingatlant, az értékeléshez szükséges adatokat rögzítettem.

A forgalmi értéket összehasonlító adatok elemzése után állapítottam meg.

Fényképfelvételeket készítettem, melyeket az értékbecsléshez csatolok.

1.4./ *Ingyatlan nyilvántartási adatok:*

1.41 Balatoncsicsó Domb utca 5 szám, 85 hrsz.

Címe:	Balatoncsicsó Domb utca 5
Hrsz.:	85
Megnevezés:	beépítetlen terület
Területe:	371 m ²
Tulajdonos:	Balatoncsicsó Község Önkormányzata 1/1 rész
Bejegyzés:	átjárási szolgálmi jog
Jogosult:	Balatoncsicsó 86 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa

1.42 Balatoncsicsó Domb utca 5 szám, 86 hrsz.

Címe:	Balatoncsicsó Domb utca 5
Hrsz.:	86
Megnevezés:	beépítetlen terület
Területe:	281 m ²
Tulajdonos:	Balatoncsicsó Község Önkormányzata 1/1 rész
Bejegyzés:	átjárási szolgálmi jog
Jogosult:	Balatoncsicsó 85 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa

2./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.

Balatoncsicsó község a Dunántúlon Veszprém megyében a Balaton felvidéken, Nivegy-völgy közepén helyezkedik el, melyet kettészeli a Nagyvázsont Zánkával összekötő közút.

Nagyvázsonttól 10 km-re, a Balatontól (Zánka) ugyancsak kb. 10 km-re van.

A község 1272-ben már királyi és püspöki birtok volt. Döntően német nemzetiségi falú.

Látványossága a XVII. században épült, majd felújított katolikus templom, illetve a község külterületén található XIII. századbeli Szent Balázs-hegyi romtemplom.

A Nivegy-völgy kiváló borairól híres.

Az ingatlan a község ÉK-i részén a központtól kb. 300 m-re, helyezkedik el. A területeken korábban elhelyezkedő lakóházakat, műszaki állapotuk miatt 2012-ben elbontották. (lásd tulajdoni lapok III/1 számú bejegyzéseket)

Jelenleg elhanyagolt állapotúak, gazzal, cserjével vannak benöve, építési törmelék is található rajta.

Közművek a beépítetlen területekre nincsenek bekötve.

A község állandó lakóinak száma kb. 230 fő.

2.3 *Összehasonlító adatok.*

Beépítetlen területek ajánlati, hirdetési Internetes árak. (Ingatla.com)

- Dörgicse belterület, telek 924 m², **4.500.000.-Ft**, víz, szv. 4.870.-Ft/m² HSZ24416198
- Dörgicse belterület, telek 3.000 m², **13.800.000.-Ft**, víz, 4.600.-Ft/m² HSZ23799270
- B. csicsó belterület, telek 3.000 m², **13.900.000.-Ft**, v. v. 4.633.-Ft/m² HSZ23618946
- Sz. antalfa belter. telek 1.259 m², **6.000.000.-Ft**, víz, g, szv, 4.765.-Ft/m², Hsz23398030
- B. szőlős belterület, telek 671 m², **3.500.000.-Ft**, utcában, 5.216.-Ft/m² HSZ24168348
- Pécsely belterület, telek 1.100 m², **5.400.000.-Ft**, utcában, 4.909.-Ft/m² HSZ23696993
- B. szőlős belterület, telek 1.990 m², **10.000.000.-Ft**, vill. 5.025.-Ft/m² HSZ23633611

2.4 *Összehasonlító adatok elemzése.*

Az ajánlati, hirdetési árak a település elhelyezkedésétől adódóan, a telek nagyságától, függően eltérő értéket mutatnak, a közművesztettségük általában 2-2 db közmű
A fajlagos árak

4.600.-Ft/m² és 5.216.-Ft/m²

között mozognak.

A fajlagos hirdetési árak számtani átlagára

4.860.-Ft/m²

Kereken 4.800.-Ft/m²

értéket ad.

A hirdetés miatt a **szokványos alku miatt bekövetkező engedmény** mértékének átlagos nagysága, (országosan) a legutóbbi elemzések szerint **10%**
Az alku mértékével csökkentett fajlagos beépítetlen telekár

4.800.-Ft/m² ÷ 1,10 = 4.363.-Ft/m²

kereken 4.400.-Ft/m²

3./ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZER

3.1 A forgalmi érték (piaci érték) megállapításának módszerei:

- a.) Összehasonlító adatokkal történő értékeléskor a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
- b.) Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni felmerülő és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelemnek) vezeti le az értéket.

Elve: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

c.) Költségalapú módszer

Az ingatlan újra előállítási költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kel hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3.2 Forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért, annak korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés fordulónapjának időpontjában.

3.3 Az előzőekben felsorolt értékelési módszerek közül az összehasonlító adatokkal történő értékelést választottam ugyanis ezzel a módszerrel lehet legjobb megközelítéssel a reális forgalmi értéket megállapítani.

4./ ÉRTÉKELÉS

Ingatlanok becsült forgalmi értéke.

4.1 85 hrsz.-ú terület

Beépítetlen terület 371 m² × 4.400.-Ft/m² × 90% × 90% = 1.322.244.-Ft

Kereken 1.300.000.-Ft

Korrekción:

Terület elhanyagolt állapota, törmelék miatt -10%
Közmű hiánya miatt -10%

4.2 86 hrsz.-ú terület

Beépítetlen terület 281 m²x4.400.-Ft/m²x90%x90% =1.001.484.-Ft
Kereken 1.000.000.-Ft

Korrekción:

Terület elhanyagolt állapota, törmelék miatt -10%
Közmű hiánya miatt -10%

5./ ÖSSZEFOGLALÁS:

- 4.1** A Balatoncsicsó belterület Domb utca 5 számú, 85 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült forgalmi (piaci) értéke a szakvélemény készítés időpontjában a terület jelenlegi állapotában (elhanyagolt terület, közmű hiány.)

1.300.000.-Ft

- 4.2** A Balatoncsicsó belterület Domb utca 5 számú, 86 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült forgalmi (piaci) értéke a szakvélemény készítés időpontjában a terület jelenlegi állapotában (elhanyagolt terület, közmű hiány.)

1.000.000.-Ft

6./ ZÁRÓFELTÉTELEK, KORLÁTOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan

forgalomképesek

Az ingatlan esetében hosszútávon

kismértékű forgalmi értéknövekedést

várok,

Az értékelés során környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, a vizsgálat szemrevételezéssel történt, az alapadatokat a Megbízó szolgáltatotta, azokat valószínűk vélelmeztem, ezért az adatokat, információkat elfogadtam, melyeket a szakvélemény készítése során felhasználtam.

Az forgalmi érték per-, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés csak a Megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet.

Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becslött értéktől akár $\pm 15\%$ -al is eltérhetnek.

Értékelés: fordulónapja:
 érvényessége:

2017. október 16.
6 hónap (180 nap)

Veszprém, 2017. október 20.

NÉMETH ANDRÁS
Igazgatói működési
és megbízási jogkörrel szülő, 10/2017. (X. 16.)
8200 Veszprém, Jókai tér 12.
Változat
Németh András





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8220 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: /1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle műcohat
Megrendelés szám: 30005/26713/2017
2017.10.13

Szektor : 53

BALATONCSICSÓ

Beltérület 86 helyrajzi szám

8272 BALATONCSICSÓ Domb utca 5/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai nóvelési ig./kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	alvóterület m2	alvóterület k.f.ill.	adatok kat.jöv. m2 k.f.ill.
---	-------	------------------	------------------------	-------------------	-------------------------	-----------------------------------

Kivett beépítetlen terület	0	201	0,00			
----------------------------	---	-----	------	--	--	--

2. bejegyző határozat: 46389/1996.12.13
Terheli a BALATONCSICSÓ Beltérület 85 HRSS-t illető árjárdási szolgáltatás jog
utósz: 37710/1997.

II. RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

10. tulajdoni hányag: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31032/1998.01.15
jogcím: vagyonelosztás
jogállás: tulajdonos
név: BALATONCSICSÓ VÁROS Önkormányzata
cím: 8272 BALATONCSICSÓ Fő utca 15.
törzsszám: 15421600

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32843/2012.02.21
Önálló szöveges bejegyzés épület törlése (21/2012).Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONILAP 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

Új
keresés
Vissza a
főmenübeA
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonföldi Járási Hivatal
Balatonföld 8230 Balatonföld, Felső község

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26114/2017

2017. 10. 13

Szektor : 53

BALATONCSICSÓ

Belterület 85 helyrajzi szám

9272 BALATONCSICSÓ Domb utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

Művelési ág/helyi névzet

m²

terület

ha m²

kat. t. jöv. alrészlet adatai

k. fill.

ha m²

kat. jöv.

k. fill.

Kisolt beépítetlen terület

0

171

0,00

2. bejegyző határozat: 46389/1996.12.11

Illetli a BALATONCSICSÓ Belterület 86 HRSS-t terhelő Átjárási engedély jog

utóan: 37710/1997.

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43525/2003.09.24

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BALATONCSICSÓ Községi Önkormányzata

cím: 9272 BALATONCSICSÓ Fő utca 25.

bírósági szám: 15411800

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32843/2012.02.21

Önálló művevény bejegyzés épület törlése (21/4/2012)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Új
keresés
Vissza a
főmenübeA
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

