



Kovács Sándor értékbecslő

8300 Tapolca, Berzsenyi u.36.

Tel/Fax.: 87/415-260, Mobil: 30/27-66-452

ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

**Kékkút: 119/1; 119/2. és 119/3. hrsz.-ú
belterületi ingatlanokról.**

/ Kékkút, belterület/



Tapolca, 2016. március. 10.

Értékelést végezte:.....*Kovács Sándor*.....

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

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

Kékkút Község Önkormányzata /8254 Kékkút, Fő u 6./ nevében Pék László polgármester úr megbízást adott részemre, hogy állapítsam meg az 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonát képező **Kékkút: 119/1. 119/2. és 119/3. hrsz.-** ú belterületi ingatlanok jelen állapotban és értékviszonyok között meglévő forgalmi értékét.

Eljáró szakértő nyilatkozata:

- Az 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.
- Kijelenti, hogy az ingatlant érintő körülményeket a **megbízó** nyilatkozata szerint rögzítette. Értékmegállapítás szemrevételezés és kikérdezés 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 véleményét.

Megbízó jelenlétében 2016. március 04-én helyszíni szakértői szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlanok beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása. Az ingatlanok adatait 2016. március 04-én a tapolcai Járási Földhivatalnál megtekintettem és azokon elintézetlen széljegy nem szerepelt. Tulajdoni lapok az Önkormányzat nyilvántartásából kinyomtatott /csatolt/ másolatokkal megegyeznek. Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartoznak.

Ingatlanok adatai:

- **Kékkút: 119/1. hrsz.-ú** belterületi ingatlan.
Művelési ág: „beépítetlen terület”
Ingatlan területe: 1488 m².

Ingatlan tulajdonosa:

Kékkút Község Önkormányzata
1/1 tulajdoni arányban
8254 Kékkút Fő u. 6.

- **Kékkút: 119/2. hrsz.-ú** belterületi ingatlan.
Művelési ág: „beépítetlen terület”.
Ingatlan területe: 1412 m².

Ingatlan tulajdonosa:

Kékkút Község Önkormányzata
1/1 tulajdoni arányban
8254 Kékkút Fő u. 6.

- **Kékkút: 119/3. hrsz.-ú** belterületi ingatlan.
Művelési ág: „beépítetlen terület”.
Ingatlan területe: 1334 m².

Ingatlan tulajdonosa:

Kékkút Község Önkormányzata
1/1 tulajdoni arányban
8254 Kékkút Fő u. 6.

ÁLTALÁNOS ALAPVETÉS.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik, speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

Az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció *alkuval* valósul meg, egy globál értékben jelenik meg annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték-meghatározó tényezők függvényében. A forgalmi érték tehát annak megfelelően alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci kereslet irányába.

Ingatlan értékbecslési gyakorlatban az ingatlanok értékét három különböző módszerrel közelítik meg:

- Hozamszámítással.
- Újraelőállítási, újrabeszerzési érték alapján.
- Összehasonlító értékeléssel.

Jelen vizsgálat során a földterület értékének megállapításához az összehasonlító módszert választottam, mivel elegendő összehasonlító adattal rendelkezttem.

Ingatlanok környezeti kapcsolódása és rövid leírása:

Kékkút község a Káli medence peremén található, Tapolcától kb. 10 km. távolságra.. Természeti szépségekben gazdag környék, kedvelt kirándulóhely. Országos hírnévnek örvend a savanyúvizes Teodóra-forrás, kalcium-magnézium-hidrogén-karbonátos vizét palackozzák, még az országhatárokon túl is ismert.

Kékkút község belterületéhez tartozó ingatlanok. Község NY-i oldalán találhatóak, központi résztől kissé távolabb. Autóbusz megállóhely kb. 10-15 perc alatt közelíthető meg gyalogosan.

Szilárd burkolatú, rövid távon mezei földútról megközelíthetőek. Kiépített járda nincs. Talaja közép-kötött, területük mérsékelten lejtős. Ingatlanok nincsenek bekerítve. Jelenleg elhanyagolt, bokros, gyomos területűek. Kerítése egyik ingatlannak sincs.

Jelenlegi építési szabályok szerint beépíthetőek. Alapvető közművek bevezetése az ingatlanokra megtörtént. Utcában közüzemi szennyvízelvezető csatorna van. A három építési telek egymás mellett található, hasonló adottságokkal rendelkeznek, ezért összevontan, de helyrajzi számok szerint megbontva értékeltem.

Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó területek, amely törvényben meghatározott kötöttséget jelent az ingatlanok hasznosításában.



Ingatlanok jelenleg elhanyagolt állapotban vannak.

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározása értékesítés céljából. Az érték megállapítása tehermentes állapotra vonatkozik, bruttó érték, 27% Áfa –t tartalmaz. A szakértői vélemény kizárólag a megbízás tárgyában és céljából használható fel a keltezésétől számított 180 napon belül. Kékkút község külterületén kialakult ingatlanárakat és az értéket befolyásoló tényezőket figyelembe véve az ingatlanok fajlagos értékét bruttó **1800- Ft./m²** árban állapítottam meg.

I. Kékkút: 119/1. hrsz.-ú belterületű ingatlan értéke:

földingatlan: /1488 m²/ 2 678 400- Ft.

II. Kékkút: 119/2. hrsz.-ú belterületű ingatlan értéke:

földingatlan: /1412 m²/ 2 541 600- Ft.

III. Kékkút: 119/3. hrsz.-ú belterületű ingatlan értéke:

földingatlan: /1334 m²/ 2 410 200- Ft.

Összesen: 7 630 200- Ft.

Kerekítve: 7 630 000.-Ft.

Azaz: Hétmillió-hatszázharmincezer.- Forint.

T a p o l c a, 2016. március 10.

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

Kovács Sándor
Kovács Sándor
ingatlan értékbecslő