

Kovács Sándor értékbecslő

8300 Tapolca, Berzsényi u.36.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

**Kékkút: 038/3; 038/12; 038/13; 038/14;
038/15; 038/16; 038/17; 038/18; 038/19;
038/22; 038/25. és 046/3. hrsz.-ú
külterületi ingatlanokról.**

/ Kékkút, külterület/

Szakértői vélemény 3 pld.-ban készült.

Kapják: 2 pld. megrendelő.

1 pld. szakértő.

Tapolca, 2016. április 18.

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

Kovács Sándor

ingatlan értékbecslő

eng. száma 75/1993.

KOVÁCS SANDOR
ingatlanközvetítő és értékbecslő
8300 Tapolca, Berzsényi u. 36.
Adószám: 34150217-1-39
Váll.ig. sz.: ES-219308

Kékkút Község Önkormányzata /8254 Kékkút, Fő u 6./ nevében Pék László polgármester úr megbízást adott részemre, hogy állapítsam meg a **Kékkút: 038/3; 038/12; 038/13; 038/14; 038/15; 038/16; 038/17; 038/18; 038/19; 038/22; 038/25; és 046/3. hrsz.-** ú külterületi 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 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 30-án helyszíni szakértői szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalkakító tényezőinek feltárása. **Megbízó** az ingatlanokkal kapcsolatos fontosabb adatokat az Önkormányzat nyilvántartásában lévő földkönyvből biztosította. Földkönyv sem széljegyet, sem dátumot nem tartalmazott, ezért az esetleges változás nem követhető. Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartoznak.

Ingtalanok adatai:

- ***Kékkút: 038/3. hrsz.-ú*** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „ szántó ”
 Ingatlan területe: **203 m²**.
 Aranykorona értéke: 0,28 AK.
Ingtalan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.
 Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
 Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 62 m²-re.

- ***Kékkút: 038/12. hrsz.-ú*** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „ szántó ”
 Ingatlan területe: **47 m²**.
 Aranykorona értéke: 0,07 AK.
Ingtalan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.

- ***Kékkút: 038/13. hrsz.-ú*** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „ szántó ”
 Ingatlan területe: **2361 m²**.
 Aranykorona értéke: 3,28 AK.
Ingtalan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.
 Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
 Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 245 m²-re.

- ***Kékkút: 038/14. hrsz.-ú*** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „ szántó ”
 Ingatlan területe: **141 m²**.
 Aranykorona értéke: 0,20 AK.
Ingtalan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.

- **Kékkút: 038/15. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
Művelési ág: „szántó”
Ingatlan területe: **1264 m²**.
Aranykorona értéke: 1,76 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
Kékkút Község Önkormányzata
Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
1/1 tulajdoni arányban.
Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 118 m²-re.
- **Kékkút: 038/16. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
Művelési ág: „szántó”
Ingatlan területe: **237 m²**.
Aranykorona értéke: 0,33 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
Kékkút Község Önkormányzata
Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
1/1 tulajdoni arányban.
- **Kékkút: 038/17. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
Művelési ág: „szántó”
Ingatlan területe: **933 m²**.
Aranykorona értéke: 1,30 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
Kékkút Község Önkormányzata
Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
1/1 tulajdoni arányban.
Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 71 m²-re.
- **Kékkút: 038/18. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
Művelési ág: „szántó”
Ingatlan területe: **508 m²**.
Aranykorona értéke: 0,71 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
Kékkút Község Önkormányzata
Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
1/1 tulajdoni arányban.

- **Kékkút: 038/19. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „szántó”
 Ingatlan területe: **2193 m²**.
 Aranykorona értéke: 3,05 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.
 Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
 Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 290 m²-re.
- **Kékkút: 038/22. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „szántó” : 2783 m².
 „rét” : 1.0884 m².
 „rét „ : 1.1557 m²
 Összesen: **2.5224 m²**.
 Aranykorona értéke: 51,40 AK
Ingatlan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.
 Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
 Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga 63 m²-re.
- **Kékkút: 038/25. hrsz.-ú** külterületi ingatlan.
 Művelési ág: „szántó”
 Ingatlan területe: **805 m²**.
 Aranykorona értéke: 1,12 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Lakcíme: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.
 Ingatlant terheli az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati ZRT.
 Nagykanizsa, Zrínyi u. 32./ bányaszolgalmi joga.

- **Kékkút: 046/3. hrsz.-ú külterületi ingatlan.**
 Művelési ág: „szántó”
 Ingatlan területe: **1589 m².**
 Aranykorona értéke: 2,76 AK.
Ingatlan tulajdonosa:
 Kékkút Község Önkormányzata
 Címe: 8254 Kékkút, Fő u. 6.
 1/1 tulajdoni arányban.

ÁLTALÁNOS ALAPVETÉS.

Piaci érték fogalma:

Piaci 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, annak végeredménye egy globál értékben jelenik meg 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, újra beszerzési érték alapján.
- Összehasonlító értékeléssel.

Jelen vizsgálat során a földterületek értékének megállapításához az összehasonlító módszert választottam, mivel elegendő összehasonlító adattal rendelkezem. Ingatlanok egymás közelében találhatóak, érték szempontjából hasonló adottságúak, ezért összevont értékmeghatározás lehetséges.

Ingatlanok rövid leírása: Kékkút község külterületi részéhez tartozó ingatlanok. Tapolcáról Salföld felé haladó út közelében találhatóak.

Mezei földútról közelíthetőek meg. Talajuk középkötött, köves, terület enyhén lejtős. Szántóföldként nyilvántartott területek, jelenleg elhanyagolt, bozótos, nem hasznosítottak.

Szántóföldi növénytermesztésre kevésbé alkalmasak, legelőnkénti hasznosítása célszerűbbnek látszik. Területük köves, vékony termőréteggel rendelkezik, ezt jelzi alacsony AK értékük is.

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

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározása értékesítés céljából. Az érték megállapítása tehermentes állapotra vonatkozik, bruttó érték. Szakértői vélemény kizárólag a megbízás tárgyában és céljából használható fel a keltezéstől számított 180 napon belül. Kékkút község külterületi részén kialakult ingatlan árak, értékcsökkentő és növelő tényezők figyelembe vételével az ingatlanok fajlagos értékét átlagosan bruttó 60-Ft./m² árban állapítottam meg.

1. Kékkút: **038/3. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $203 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 12\,180\text{- Ft.}$
2. Kékkút: **038/12. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $47 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 2\,820\text{- Ft.}$
3. Kékkút: **038/13. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $2361 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 141\,660\text{- Ft.}$
4. Kékkút: **038/14. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $141 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 8\,460\text{- Ft.}$
5. Kékkút: **038/15. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $1264 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 75\,840\text{- Ft.}$
6. Kékkút: **038/16. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $237 \text{ m}^2 \times 60\text{- Ft./m}^2 = 14\,220\text{- Ft.}$

7. Kékkút: **038/17. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $933 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 55\,980 \text{ Ft.}$

8. Kékkút: **038/18. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $508 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 30\,480 \text{ Ft.}$

9. Kékkút: **038/19. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $2193 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 131\,580 \text{ Ft.}$

10. Kékkút: **038/22. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $2\,5224 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 1\,513\,440 \text{ Ft.}$

11. Kékkút: **038/25. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $805 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 48\,300 \text{ Ft.}$

12. Kékkút: **046/3. hrsz.-ú** ingatlan értéke:
 $1589 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 95\,340 \text{ Ft.}$

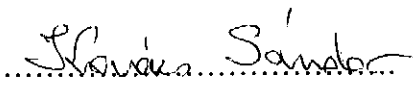
Összesen: $3\,5505 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Ft./m}^2 = 2\,130\,300 \text{ Ft.}$

Kerekítve: 2 130 000- Ft.

Azaz: Kettőmillió-egyszázharmincezer,- Ft

T a p o l c a, 2016. április 18.

KOVÁCS SÁNDOR
 ingatlanközvetítő és értékbecslő
 8300 Tapolca, Berzsenyi u. 36.
 Adószám: 54183217-1-00
 Várly. sz.: EG-213509


Kovács Sándor
 ingatlan értékbecslő

Kekkiüt

