



Zéta Ingatlanközvetítő és Értékbecsrlő Iroda

Tapolca, Ady E. 18. A fsz. 4. Tel.: 003687411913 Mobil: 0036209156635

Szakértői vélemény

MEGBÍZÓ:

Szoják Miklós Tamás
Badacsonytomaj, Klastrom út 15.

TULAJDONOS:

Tarányi Nonprofit Kft. tulajdoni hányad: 1/1
Hegymagas, zártkert 869 hrsz.

TERHEK:

Vezetékjog terheli 26 m2 területre, jogosult: EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
360 000 000,- Ft és járulécai erejéig jelzálogjog, elidegenítési, és terhelési tilalom terheli.

A FELADAT LEÍRÁSA:

Szoják Miklós Tamás 2023. március 31-én megbízást adott az alábbi ingatlan fajlagos forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan: Hegymagas, külterület 028/16 hrsz.-ú saját használatú út

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2023. március 31.
Az értékelés időpontja : 2023. március 31.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésemre bocsátott adatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat ellenőriztem, a jelenlegi állapotok szerint készült el a szakértői vélemény.

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

Kapják: 1 pld. Megrendelő
1 pld. Szakértő

Készítette:

Böröcz Zsolt ny. sz.: I/161.
8300 Tapolca, Béke u. 28.

Az eljáró szakértő nyilatkozza:

Mint az értékelési szakvélemény Megbízottja nyilatkozom, hogy az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízói személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Ezen értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő és értelmezendő az értékelési szakvélemény teljes tartalmával, nyilatkozataival és megállapításaival.

Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszert alkalmazza, az EVS normákkal harmóniában.

A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.

Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette. Az épület szerkezeti megbontását és statikai méréseket nem végzett, mivel azt a Megbízó nem kérte.

A szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részleteit írásbeli beleegyezése nélkül a Megbízó harmadik személy tudomására nem hozhatja.

A szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlannal kapcsolatosan nem érdekelt.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó irányában nem elfogult, a szakértői vélemény elkészítésével kapcsolatos semmilyen kizáró ok alá nem esik, ezért pártatlanul adja meg az alábbi

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYT.

Tényvázlat:

2023. március 31-én helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem az ingatlant, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, lehetséges optimális hasznosítását.

I. Általános alapelvek, szempontok

Az értékebecslés során figyelembe vett főbb szempontok:

- Az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk.
- Az ingatlan funkciója, rendeltetése.
- Mindazok a korrekciós tényezők, amelyek az épület jelenlegi értékét befolyásolják, így pl.:
 - a külső infrastruktúra működőképessége, kapcsolódása,
 - a belső infrastruktúra állapota.
- A tulajdonos által szolgáltatott adatok teljességének és valóságának feltételezése.

A piaci érték fogalma:

A 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 tárgyalás időtartama alatt az ingatlan értéke nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságra kerül.
- Speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembe vételre.

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása, az ingatlan és a műszaki tényezők állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvénye:

- A település jellege, ahol az ingatlan található
- A településen belüli elhelyezkedése (pl.: központi helyen, vízparton stb.)
- A közművesítettség foka
- A rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- A megközelíthetőség
- A társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- Az ingatlant terhelő esetleges terhek

A fentiekén kívül továbbá rögzíteni kell, hogy az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként figyelembe veendő az ingatlan országon belüli, mind makroszintű mind mikroszintű elhelyezkedése. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

II. Település helye, jellege.

Az ingatlan Veszprém megyében Hegymagas külterületi részén található. A település a Balaton északi partjától Szigligettől északra kb. 6 km-re, Tapolcától délre kb. 7 km-re, a Szent György-hegy dél-nyugati lábánál helyezkedik el. A lakosság számára a tapolcai üzemek, a kereskedelem, a turizmus, a mezőgazdasági munka, a zalalahápi parkettagyár adnak megélhetést.

Lakossága kb. 300 fő.

III. Az ingatlan adatai

Címe: Szent György-hegy, hegymagasi oldalán, a Tarányi-pince előtt

Az ingatlan helyrajzi száma,

jellege: Hegymagas, külterület 028/16 hrsz.-ú saját használatú út

Az ingatlan telekterülete: 3142 m²

Érték megállapítást képző részarány : az ingatlan egésze

A forgalmi értéket

befolyásoló

tulajdonságok

: Szent György-hegy az ingatlanpiac kedvelt térsége.

A Balatontól számított második vonalbeli tanúhegyek közül a legkiemelkedőbb ingatlanáraival jellemezhető.

A 2021. év extrém magas keresletet hozott a Balaton-felvidék ingatlanpiacára, ami soha nem látott magasságba emelte az ingatlanárakat.

Az ingatlan a hegy déli oldalán található, jó fekvésű, csendes környezetű, balatoni panorámás.

Az ingatlan a természetben a földnyilvántartással megegyezően útként használt.

Aszfaltborítású út.

Az ingatlan funkciója kötött, beépíthetőségét, más hasznosítását vizsgálni értelmetlen.

IV. Értékmeghatározás

Az értékmeghatározásnál a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést használtam. A környezetben megtörtént adás-vételek adatait vettem figyelembe összehasonlítással.

Figyelembe véve a fentieket és a II. és III. pontban leírtakat tárgyi ingatlan jelen állapotban lévő fajlagos piaci értékét:

**6380,- Ft/m²-ben
(+/- 10 %)**

azaz: Hatezer-háromszáznolcvan Ft/m²-ban határozom meg.

Az érték megállapítás ÁFA-t nem tartalmaz, az ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. Időbeni hatályát három hónapban határozom meg. A fenti összeg az ingatlan fel nem sorolt berendezéseinek és tartozékainak értékét nem tartalmazza.

Összehasonlító adatok:

*Badacsonyörs, 1480 m²-es külterületi nem beépíthető, balatoni panorámás, beerdősülőben lévő rét fajlagos eladási ára: 3210 Ft/m² 1,5-os korrekciós tényezővel: **4815,-Ft/m²***

*Balatonszepezd, 183 m²-es nem beépíthető, 163 m² közterületből kialakított beépítetlen terület fajlagos eladási ára: 1748 Ft/m² 1,3-es korrekciós tényezővel: **2270-Ft/m²***

*Balatonederics zártkerti részén panorámás, nem beépíthető, 1466 m² rét (tulajdoni lap szerint szőlő) fajlagos eladási ára: 2766 Ft/m², 1,0-es korrekciós tényezővel: **2770,-Ft/m²***

*Monostorapáti belterületi részén nem beépíthető, 270 m²-es beépítetlen terület fajlagos eladási ára: 1400, Ft/m² 2,5-es korrekciós tényezővel: **3500,-Ft/m²***

*Zánka központjában 34 m²-es közterületből kialakított beépítetlen terület eladási fajlagos ára: 44 100,- Ft/m² (0,3) korrekciós tényezővel: **13 230 Ft/m²***

*Tapolca központjában 77 m²-es közterületből kialakított beépítetlen terület eladási fajlagos ára: 19 500,- Ft/m² (0,6) korrekciós tényezővel: **11 700 Ft/m²***

Átlagos korrigált fajlagos ár: 6380,- Ft/m²

Tapolca, 2023. március 31.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékbecslő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt kisadózó
61256918-2-39 Nysz: 3551201

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő