

INGATLANFORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Tárgya:

CÍM: 7441 MAGYAREGRES, DÓZSA GY. U. 45.
HRSZ.: MAGYAREGRESI 106/7. HRSZ.
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



Készítette:

Név:

Cím:

Tel:

Az értékelés kelte:

.....
Francz Ottó

7255 Nagyberki, Petőfi S. u. 17.

06-20-514-3921

2025. január 25.

FRANCZ OTTÓ
építész-mérnök
7255 Nagyberki, Petőfi S. u. 17.
Adószám: 65340008-1-34
Szám: 2072538-01399888-00100003

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás:

Az értékelő neve:	Francz Ottó
Helyszíni szemle időpontja:	2025. január 25.
Az értékelés célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása
Az értékelés módszere:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel
Az értékelés fordulónapja:	2025. január 25.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	7441 Magyaregres, Dózsa Gy. u. 45.
Hrsz.:	magyaregresi 106/7. hrsz.

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai, tulajdonrész:
Magyaregres Község Önkormányzata
1/1 tulajdoni hányad

Tulajdoni lapon szereplő terhek, jogok: ---

Ingatlan főbb jellemzői:

Ingatlan területe:	782 m2
Közmű-ellátottság:	utcában
Komfortfokozat:	----
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület / telek

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke: 1.986.692.-azaz Egymillió-kilencszáznolcvanhatezer-hatszázkilencvenkettő forint.

A telekingatlan forgalmi értéke, mindösszesen 1.990.000.-azaz Egymillió-kilencszáz-kilencvenezer forint.

Kaposvár, 2025. január 25. napján

.....
Francz Ottó

FRANCZ OTTÓ
7286 Nagyberki, Petöfi S. u. 17.
Építésmérnök
Adószám: 65340008-1-34
109/2536-01399888-00100003

A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő utasítása:	A megrendelőnek nem volt különleges utasítása az értékbecsléssel kapcsolatosan
Értékelés célja:	Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából, piaci összehasonlító módszerrel

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci érték azt a piaci 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,
- tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra,
- meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik, átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására megfelelő hosszúságú idő áll rendelkezésre.

Ez a leggyakoribb és legerősebb, mert más már megvalósult konkrét (illetékhivatali adatok alapján alátámasztott) adásvételek áraiból indul ki. Jellemzője, hogy az ingatlant gazdasági, fizikai és műszaki hasonlóságok és különbségek alapján elemzi, és ezek után becsüli meg az értéket. Cél a hasonló ingatlanok keresése, ezek összehasonlítása a mindenkori piac figyelembevételével.

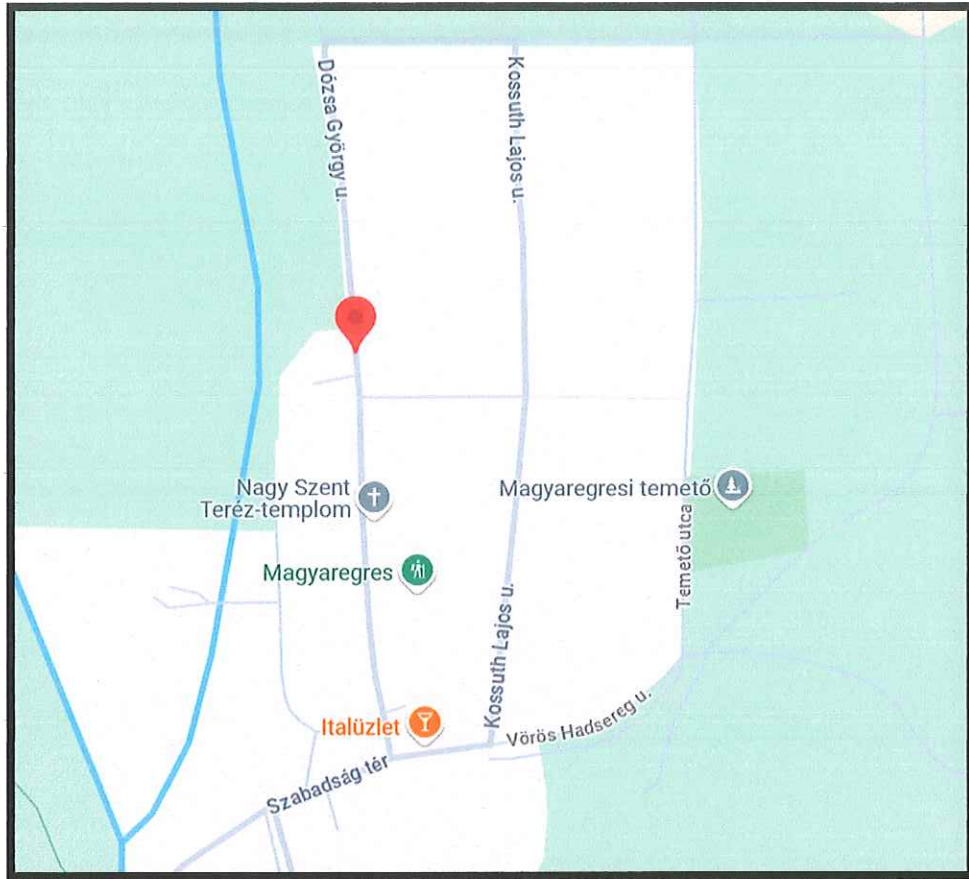
Először kiválasztunk földrajzi elhelyezkedés alapján hasonló típusú ingatlanokat, majd ezeket az összehasonlítható adatokat elemezzük. Minél több ingatlanról van adatunk, annál pontosabb lesz az értékelés végeredménye. Az elemzés során több értékmódosító tényezőt veszünk figyelembe (műszaki, piaci, jogi). **A páros összehasonlító elemzés során az alaphalmazban található ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze az általunk vizsgált ingatlannal.**

Itt az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk korrekciós tényezővel. Itt az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk korrekciós tényezővel. Ez a korrekciós tényező lehet negatív vagy pozitív is. Ha valamelyik értékmódosító tényező szempontjából a vizsgált ingatlan jobb paraméterekkel rendelkezik, mint a „saját” ingatlanunk, akkor annak fajlagos értéket csökkenteni kell, amennyiben rosszabb paraméterekkel rendelkezik, akkor pedig növelni.

AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

Természetbeni leírás

Az értékelt ingatlan Magyaregres, Dózsa Gy. u. 45. szám alatti telekingatlan.



Ingtalan jogi helyzetének bemutatása, ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A rendelkezésre álló adatok:

Az ingatlan címe:	7441 Magyaregres, Dózsa Gy. u. 45.
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	782 m²
Tulajdonos:	Magyaregres Község Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni illetőség
Terhek:	---
Védettség:	---

AZ ÉRTÉKELÉS LEVEZETÉSE

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer eredményeként a telek forgalmi értéke: 1.986.692.-azaz Egymillió-kilencszáznolcvanhatezer-hatszázkilencvenkettő forint, kerekítve 1.990.000.-azaz Egymillió-kilencszáz-kilencvenezer forint.

Megnevezés:	Vizsgált ingatlan:	1. minta ingatlan:	Korrekció:	2. minta ingatlan:	Korrekció:	3. minta ingatlan:	Korrekció:	4. minta ingatlan:	Korrekció:	5. minta ingatlan:	Korrekció:
Helység:	Magyaregres	Somogyárd	1%	Mezőcsokonya	2%	Hetes	1%	Toponár	-2%	Toponár	-2%
Ingatlan címe:	Dózsa Gy. U. 45.	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Felépítmény:	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Ár: (adásvétel/kinálat):	ingatlan.com	ingatlan.com	-6%	ingatlan.com	-6%	ingatlan.com	-6%	ingatlan.com	-6%	ingatlan.com	-6%
Kinálati ár (Ft):	3 300 000	1 950 000		4 450 000		3 400 000		7 900 000		7 900 000	
Minősége:	belterületi telek	belterületi telek	0%	belterületi telek	0%	belterületi telek	0%	zártkerti telek	5%	belterületi telek	0%
Telek (m2):	782	2 058	2%	1 554	1%	3 227	3%	1 578	1%	1 099	1%
Víz közmű:	utcában	utcában	0%	utcában	0%	telken belül	-5%	telken belül	-5%	utcában	0%
Gáz közmű:	utcában	utcában	0%	utcában	0%	telken belül	0%	nincs	0%	telken belül	0%
Áram közmű:	utcában	utcában	0%	utcában	0%	telken belül	-3%	telken belül	-3%	utcában	0%
Megközelíthetőség:	aszfaltozott útról	aszfaltozott útról	0%	aszfaltozott útról	0%	aszfaltozott útról	0%	murvás útról	1%	aszfaltozott útról	0%
Közlekedés:	közepes	közepes	0%	közepes	0%	közepes	0%	gyenge	2%	közepes	0%
Fajlagos ár (ft/m2):	1 603	1 255		1 379		2 155		7 188			
Korrekció összesen:			-3%		-3%		-10%		-7%		-7%
Korr. maradvány:			97%		97%		90%		93%		93%
Korrigált m2 ár:	2 541	1 555		1 217		1 241		2 004		6 685	
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	1 986 692	azaz Egymillió-kilencszáznyolcvanhatezer-hatszázkilencvenkettő									

VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Mivel az ingatlanok értékelése forgalmi érték meghatározása céljából készült, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával reális kép alakítható a keresett értékről.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi érték 1.990.000.-azaz Egymillió-kilencszáz-kilencvenezer forint.

Készítette: Francz Ottó

Kaposvár, 2025. január 25. napján

FRANCZ OTTÓ
Építésmérnök
7255 Nagyberki, Petöfi S. u. 17
Adószám: 65340008-1-34
Sz/sz.: 12072538-01399688-00100003



.....
Francz Ottó

Mellékletek:

Tulajdoni lap:

Somogy Vármegyei Közműhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

Oldal 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30003/3568/2025

2025.01.27

Sektor: 53

MAGYAREGRES

Belterület 106/7 helyrajzi szám

7441 MAGYAREGRES Dósa György utca 45. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület					
	0	782	0.00		
I R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 45576/2005.08.16					
eredeti határozat: 31479/1994/1993.12.01					
jogcím: vagyonmegosztás tulajdoni hányad: 0/1 31479/1994/1993.12.01					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név: MAGYAREGRES HŐZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 7441 MAGYAREGRES Dósa György utca 8					
törzsszám: 15398817					

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45576/2005.08.16

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet a 106 hrsz. megosztásából alakult ki.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Térképmásolat:

Somogy Vármegyei Közműhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.27 08:26:25

Helyrajzi szám: MAGYAREGRES belterület 106/7

Megrendelés szám: 7/84/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 38427550002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fotók:



