



Egyszerűsített értékbecslés

*7304 Mánfa belterületén található 5347/5 és az 5345/1 hrsz-ú
beépítetlen területekről.*

2020. 05.18

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS

a



**7304 Mánfa belterületén található 5347/5 és a 5345/1 hrsz-ú
beépítetlen területek 1/1 tulajdoni hányadáról.**

Értékelési szakvélemény kelte: 2020.05.18.

SZOKOL Kft.
6 Komló, Hunyadi u. 35.
Mézvár 1279-184-2-02
T: 3090014 / 1040172

Szokol Zoltán

Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő neve:	Szokol Zoltán
Helyszíni szemle időpontja:	2020.05.18
Az értékelés fordulónapja:	2020.05.18
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
A vizsgálat célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása forgalmi feltételekre alapuló értékesíthetőség figyelembe vétele mellett.
Értékelés módszere:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Eszmei hányad:	-
Az ingatlan helyrajzi száma:	5347/5 és 5345/1
Az ingatlan címe:	7304 Mánfa, Belterület
Az ingatlan megnevezése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan hasznosítási formája:	Beépítetlen terület
Telek területe (összesen):	5598 m ²
Összes felépítmény terület:	0 m ²

Az értékelt ingatlan rövid bemutatása:

Az értékelt ingatlanok beépítetlen területek Mánfa belterületén. A teljes közmű a telken kívül kiépített. Megközelíthetőségük miatt a területek hasznosíthatósága korlátozott. Szolgalmi joggal nem rendelkeznek.

1 100 000 Ft

Nyílt piaci forgalmi érték összesen : azaz Egymillió-egyszázezer forint.

Értékesíthetőség: **Problematicus** (korlátozott kereslet)

Komló, 2020.05.18


Szokol Zoltán
Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő
nyilv.tart.szám: 960/2017

SZOKOL Kft.
35 Komló, Hunyadi u. 35
Törzsszáma: 12799484-2-02
Azonosítószám: 50800142-11040172

Az értékelés célja

Előzmények:

Felkérést kaptam Mánfai Önkormányzat tulajdoni hányadára vonatkozó értékelési szakvéleményén elkészítésére. Az értékelés során feltételeztem, hogy a vizsgált ingatlanegységeknek nincsenek értéket befolyásoló rejtett hibái. Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő a rendelkezésére bocsátott másolati dokumentációk adatait tényként kezelte, azok validitásáért megrendelő felel. A vagyonértékelés megállapításait a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztem, a szakvélemény az értékelés céljától eltérő egyéb célra nem használható fel. A szakvélemény tárgyát képező ingatlan vagyonelemek értékét per- tcher- és igénymentes állapotra határoztam meg. Ahol ezt külön nem emeltem ki ott feltételeztem, hogy az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó beruházások megfelelnek az állami és helyi előírásoknak, szabályozásoknak.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

Tulajdoni lap. A helyszíni szemle lehetővé tétele verbális kiegészítő információk szolgáltatása.

A helyszíni szemle módja:

Részletes felmérés és fényképes állapotörögzítés. Verbális tájékozódás az ingatlan előtörténetére vonatkozóan az ingatlant bemutató személytől. Helyszíni szemle időpontja: 2020.05.18.

A vagyonértékelés célja:

Az ingatlan nyílt piaci forgalmi értékének meghatározása 360 napos értékesíthetőség figyelembe vétele mellett. (Korlátozottan forgalomképes.)

Az ingatlan leírása

Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A rendelkezésre álló 2020.05.18-án kelt tulajdoni lap szerinti adatok:

<i>Hehrajzi szám:</i>	5347/5
<i>Az ingatlan címe:</i>	7305 Mánfa, Belterület
<i>Megnevezés:</i>	Beépítetlen terület
<i>Tulajdonosok, Tulajdoni bányad</i>	Mánfa Község Önkormányzata 1/1
<i>Telekterület:</i>	4 813m2
<i>Terhek, jogok</i>	-

Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A rendelkezésre álló 2020.05.21-én kelt tulajdoni lap szerinti adatok:

<i>Hehrajzi szám:</i>	5345/1
<i>Az ingatlan címe:</i>	7305 Mánfa, Belterület
<i>Megnevezés:</i>	Beépítetlen terület
<i>Tulajdonosok, Tulajdoni bányad</i>	Mánfa Község Önkormányzata 1/1
<i>Telekterület:</i>	785 m2
<i>Terhek, jogok</i>	-

Az értékelt lakásingatlan bemutatása, gazdasági környezet:

Mánfa község Baranya megyében, Pécs megyeszékhelytől északi irányban 13 km-re helyezkedik el.

Gazdasági környezet:

A község Komló-Pécs összekötő út, illetve Kaposvár-Pécs főút mentén helyezkedik el, így megközelíthetősége jó. A település Pécs másodlagos agglomerációjába tartozik. A településen munkacső kereslet csak korlátozottan van jelen, de a jó közlekedésnek köszönhetően Komló és Pécs munkalehetőségei elérhetőek.

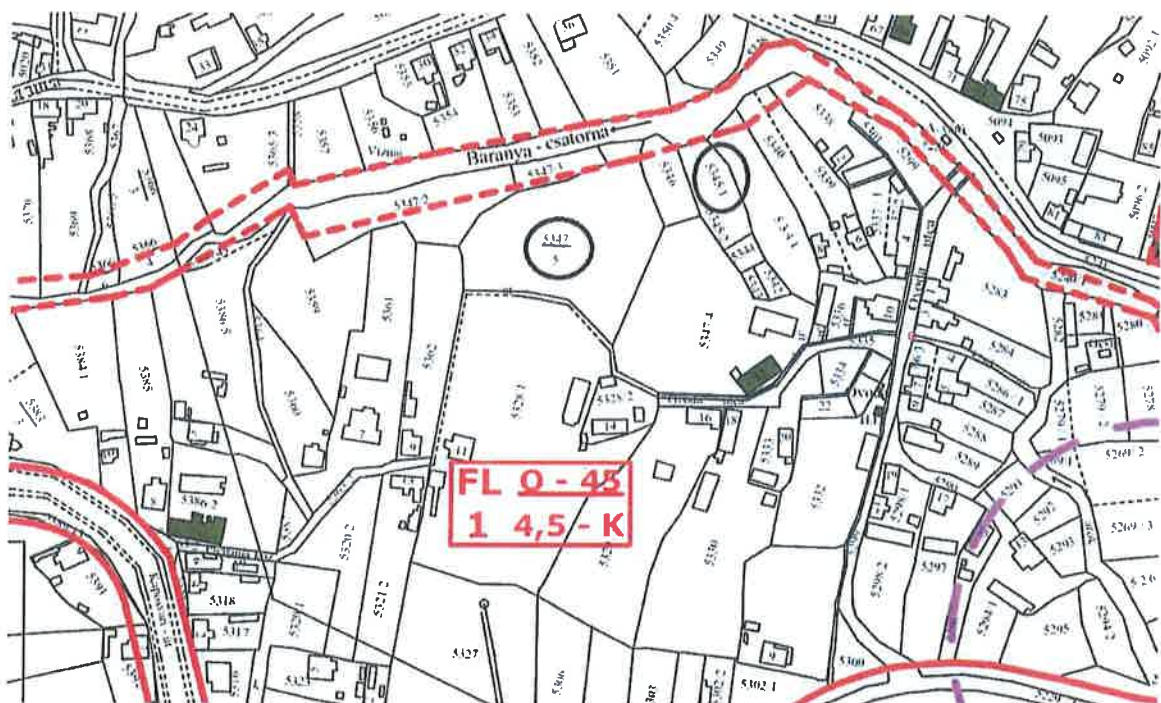
A vizsgált ingatlan jellemzése:

A vizsgált ingatlanok elhanyagolt területek, melyek Mánfa belterületén a Baranya-csatornától délre találhatóak. A két telek között kapcsolat nincs. Egymástól az 5346 hrsz-ú ingatlan választja el őket. Az 5347/5 hrsz-ú ingatlan a déli telekhatár felől gyalogosan megközelíthető, egyébként az 5345/1 hrsz-ú ingatlanhoz hasonlóan teljesen körbezárt.

Szolgalmi jog nem illeti a telkeket. Rendezési terv, övezeti besorolás alapján beépítetlen területek. A nyílt piaci forgalmi feltételek figyelembe vétele mellett - a megközelíthetőség feltételének kialakítása nélkül - a 5345/1 hrsz-ú telek elhelyezkedése, megközelíthetősége miatt forgalomképtelen, míg a 5347/5 hrsz-en nyilvántartott telek forgalomképessége is erősen korlátozott. További értékcsökkentő, hogy a közművesíthetőséget is jelentősen csökkenti ez a körülmény.

A helyi építési szabályzat idevonatkozó részlete.:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
FL1	O	K	K	45	60	4,5



fényképek	INGATLAN CÍME:	7304 Mánfa, Belterület		
	Dátum	2020.05.18	HRSZ:	5347/5



1.	Telekterület
----	---------------------



2.	Telekterület
----	---------------------



3.	Telekterület
----	---------------------



4.	Telek déli határ
----	-------------------------



5.	Telek lahatárolás
----	--------------------------



6.	Telek megközelíthetősége déli oldalon Óvoda utca felől
----	---

fényképek	INGATLAN CÍME:	7304 Mánfa, Belterület		
	Dátum	2020.05.18	HRSZ:	5346/1



7.

Telekterület



8.

Telekterület



9.

Telekterület



10.

Telek lehatárolás



11.

Telekhatár



12.

Nyugati telekhatár

Lehetséges értékelési módszerek

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint alkalmazható adatbázis hiánya esetén – megfelelően korrigált – kínálati adatok árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztem. Az értéket ingatlanokat egy egységként kezeltem.

A páros piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettem figyelembe. Pontosabb érték meghatározás érdekében páros összehasonlító módszert alkalmaztam.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket – fellelhető adatok alapján - megismertem, és ezeket egyenként tárgyi ingatlanhoz hozzámértem. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztam.
3. Az elemzett összehasonlító adatok kínálati/ciadási árának és az összehasonlítást meghatározó alapérték hányadosából határoztam meg a fajlagos alapértéket.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történt. Az ingatlan forgalmi értékét a módosított fajlagos alapérték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani, esetleg a területen található épületek bontási költségével korrigáltam.

Az ingatlan piaci értékének meghatározása páros összehasonlító módszerrel:

Az 5347/5 hrsz-ú ingatlan érték meghatározása páros összehasonlító módszerrel. :

INGATLAN/TERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Mánfa	Liget	Mánfa	Liget
Utca házszám		Belterület	Belterület	Belterület	Belterület
Környezete		Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
Jelleg, funkció		Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Közművesítettség		Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)
Megközelíthetőség, úburkolat		Csak gyalogosan dél felő	föld	föld	föld
Telek (m ²)		4813	9968	3500	7767
Szabályozás	besorolás	FL-1	Lke	Lke	Lke
	leírás/beépíthetőség	--	--	--	--
Tranzakció típusa			adásvétel	kínálat	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár	(l/ft)		897 120 Ft	550 000 Ft	897 030 Ft
	(l/ft/m ²)		90 Ft	157 Ft	115 Ft
Kínálat/árváltozás			15%	20%	15%
Mióta van a piacon			2018	2017	2018
Adat forrása			adatbázis	adatbázis	adatbázis
Megjegyzés					
Elhelyezkedés			kedvezőtlenebb 10%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 10%
Észtétikai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Infrastruktúra, közművek			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alapterület miatti korrekció			nagyobb 20%	hasonló 0%	nagyobb 15%
Beépíthetőség, építési korlátozás, megoszthatóság miatt			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Területi adottság, lejtéviszonyok miatt			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb:			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrekciók összesen			30%	0%	25%
Korrigált fajlagos ár			131 Ft	189 Ft	162 Ft
Átlagos korrigált fajlagos ár			160 Ft		
Az ingatlan értéke kerekítve piaci összehasonlító adatok alapján			800 000 Ft		

Az 5345/1 hrsz-ú ingatlan érték meghatározása páros összehasonlító módszerrel. :

INGATLANTERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Mánfa	Magyarszék	Magyarszék	Magyarhertelend
Utca házszám		Belterület	Belterület	Belterület	Belterület
Környezete		Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
Jelleg, funkció		Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Közművesítettség		Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)	Nincs. (telken kívül teljes)
Megközelíthetőség, úburkolat		Nem megközelíthető közterületről	aszfaltburkolat	föld	föld
Telek (m ²)		785	1179	1128	400
Szabályozás	besorolás	FL-1	Lke	Lke	Lke
	leírás/beépíthetőség	--	--	--	--
Tranzakció típusa			adásvétel	kínálat	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)		500 000 Ft	240 000 Ft	153 800 Ft
	(Ft/m ²)		424 Ft	213 Ft	385 Ft
Kínálat/árváltozás			15%	20%	20%
Mióta van a piacon			2018	2017	2017
Adat forrása			adatbázis	adatbázis	adatbázis
Megjegyzés					
Elhelyezkedés			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Eszétikai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Infrastruktúra, közművek			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alapterület miatti korrekció			nagyobb 10%	nagyobb 10%	kisebb -10%
Beépíthetőség, építési korlátozás, megoszthatóság miatt			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Területi adottság, lejtéviszonyok miatt			hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb: I hasznosíthatóság miatt			kedvezőbb -25%	kedvezőbb -25%	kedvezőbb -25%
Korrekciók összesen			-15%	-15%	-35%
Korrigált fajlagos ár			424 Ft	223 Ft	327 Ft
Átlagos korrigált fajlagos ár			325 Ft		
Az ingatlan értéke kerekítve piaci összehasonlító adatok alapján			300 000 Ft		

A végső érték kialakítása

Az értéket ingatlan a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet /módosítva/ 32/2000(8.29);26/2005(8.11), valamint az EVS2012 iránymutatásaink megfelelően hasonló típusú ingatlanok összehasonlító adatainak alapján piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg, mivel ezen típusú ingatlanok értékét a keresleti piac határozza meg.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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.

<i>Piaci érték összehasonlító adatok alapján (brsz: 5347/5)</i>	800 000 Ft
<i>Piaci érték összehasonlító értékelés alapján (brsz: 5345/1)</i>	300 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

1 100 000 Ft

azaz egymillió-egyszázezer forint

Alapfeltételezések korlátozások szabályozások

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékkelő együttes írásos beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az Értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, környezetvédelmi, geodéziai és egyéb műszeres vizsgálatot nem végzett. A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztem. A 5345/1 hrsz-ú ingatlan eszmei értékét – megfelelő korrekciót alkalmazva - összehasonlító módszerrel határoztam meg.

A vizsgált ingatlan értékének validitása feltételezi és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak.

Jelen értékkelési szakvélemény 90 napig érvényes.

Értékelési szakvélemény kelte: 2020.05.18.

SZOKOL KFT.
Kömly Hunyadi u. 3
adószám: 12799484-2-05
sz. 50800142-1104017

Szokol Zoltán

Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő

12./ MELLÉKLETEK

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. Térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Tulajdoni lap, | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Térképmásolat | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Rendezési terv kivonat | <input checked="" type="checkbox"/> |



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

DAMRKK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.
 Komló 7300 Komló Bercs u. 3 Pf: 89.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 620305/6/2020

2020.05.18

MÁNYFA

Sektor : 53

Beltérület: B347/3 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai móvelési ág/kivett megnevezés/	mén.o	terület ha m2	kat.t.jer. k.f.ill	átviteli adatok kat.juv ha m2 k.f.ill
Kivett beépítetlen terület	0	4013	0,00	

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzé határozat, a keresési idős: 30291/1992.12.21.
 jogcím: 1990.LXV.tv.107.par./2/.bék.
 jogallás: tulajdonos
 név: MÁNYFA HÖZSÉG SZERVEZŐVÁLLALAT
 cím: 7303 MÁNYFA FÁBIÁN BÉLA UTCA 56.
 törzesszáma: 15555276

I R É S Z

NEM TARTALMAZ MEGJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Földhivatali Információs Rendszer

https://info.foldhivatal.hu/uknet/uk_tranzakcio_letoltes6_p.s6?sid=0605...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatali Osztály I
Központ 4003 Központi Borsod 3 51-89

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerkezet

Nyilvántartási szám: 64-44408/2020

2020.05.21

NEMŰFA

Szelekt: 1 52

Helyrejelzés: 5165/1 helyrejelzés szám

ÉRŐSÉZ

1 Az ingatlan adatai:
alulírott adatok
munkaidői aq/havasit megnevezésom/

osztály

terület

hasznosított

terület

hasznosított

Kiválti beáprítatlan terület

0

70%

0,00

TERÜLET

2 tulajdoni hányad: 1/3

bejegyzés hatálya: érvénytelen idő: 2020/1992.12.21

jelölés: 1930 LVV 10 107 par /2/ lek

jelölés: tulajdonos

név: NEMŰFA PÖRSÉC GÉPKÖZMŰVEZÉS

címe: 7105 MÉRVA FÁBÁN MÉRVA UTCA 30.

telephelyszám: 35513276

TERÜLET

NEMŰFA PÖRSÉC GÉPKÖZMŰVEZÉS

TULAJDONI LAP TÖRZS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Falusias lakóterület (FL)

6. §

1. A területen az OTÉK 14. § 1. és 2. bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
2. A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre vonatkozó további szabályok:
 - a.) Gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek területének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
 - b.) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
3. A kialakult építési övezetekben legfeljebb két telek vonható össze.
4. A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

övezeti jele	beépítési módja	az építési telek				az épület
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	² minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
FL1	O	K	K	45	60	4,5
FL2	O	K	K	30	40	4,5

² Módosította: 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2017. XII. 29-től.