



# Egyszerűsített értékbecslés

*7304 Mánfa belterületén található 5306 hrsz-ú beépítetlen  
területről.*

2020. 11.04

---

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

a



**7304 Mánfa belterületén található 5306 hrsz-ú beépítetlen területek**

**1/1 tulajdoni hányadáról.**

**Értékelési szakvélemény kelte: 2020.11.04.**

  
**ADVOCATUS BT**  
7300 Komló, Hunyadi tér 4.  
Adószám: 20010718-4-02  
Szlsz.: 11731063-20048570  
**Szokol Zoltán**  
Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<b>Az értékelő neve:</b>	Szokol Zoltán
Helyszíni szemle időpontja:	2020.11.04
Az értékelés fordulónapja:	2020.11.04
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:** 5306

Az ingatlan címe: 7304 Mánfa, Belterület

Az ingatlan megnevezése: Beépítetlen terület

Az ingatlan hasznosítási formája: Beépítetlen terület

Telek területe (összesen): 2255 m<sup>2</sup>

Összes felépítmény terület: 0 m<sup>2</sup>


**Az értékelt ingatlan rövid bemutatása:**

Az értékelt ingatlanok beépítetlen területek Mánfa belterületén. A teljes közmű a telken kívül kiépített. A terület hasznosíthatósága építési telekként csak szolgalmi jogok alapításával lehetséges. Megközelítése közterületről nem lehetséges. Jelen értékelési szakvélemény ezt a feltételezést tényként kezelve állapítja meg a forgalmi értéket.

**Nyílt piaci forgalmi érték :** 300 000 Ft  
azaz Háromszázezer forint.

**Értékesíthetőség:** **Problematicus** (korlátozott kereslet)

Komló, 2020.11.04.

  
ADVOCATUS BT  
7300 Komló, Városház tér 4.  
Aszt.szám: 20019718-1-02  
Szokol Zoltán 11731063-20048570  
Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő  
nyilv.tart.szám: 960/2017

## 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- teher- 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 állapot rögzítés. Verbális tájékozódás az ingatlan előtörténetére vonatkozóan az ingatlant bemutató személytől. Helyszíni szemle időpontja: 2020.10.14.

### *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 2020.10.19-án kelt tulajdoni lap szerinti adatok:

<i>Helyrajzi szám:</i>	5306
<i>Az ingatlan címe:</i>	7305 Mánfa, Belterület
<i>Megnevezés:</i>	Beépítetlen terület
<i>Tulajdonosok, Tulajdoni hányad</i>	Mánfa Község Önkormányzata 1/1
<i>Telekterület:</i>	2255m <sup>2</sup>
<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 munkaerő 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 található. Az értékelt ingatlan nem megközelíthető. Rendezési terv, övezeti besorolás alapján beépítetlen terület. A nyílt piaci forgalmi feltételek figyelembe vétele mellett - a megközelíthetőség feltételének kialakítása nélkül – a 5306 hrsz-ú telek elhelyezkedése, megközelíthetősége miatt forgalomképtelen. További értékcsökkentő, hogy a közműveszthetőséget is jelentősen csökkenti ez a körülmény.

A helyi építési szabályzat idevonatkozó részlete.:

Falusias-lakóterület (FL)

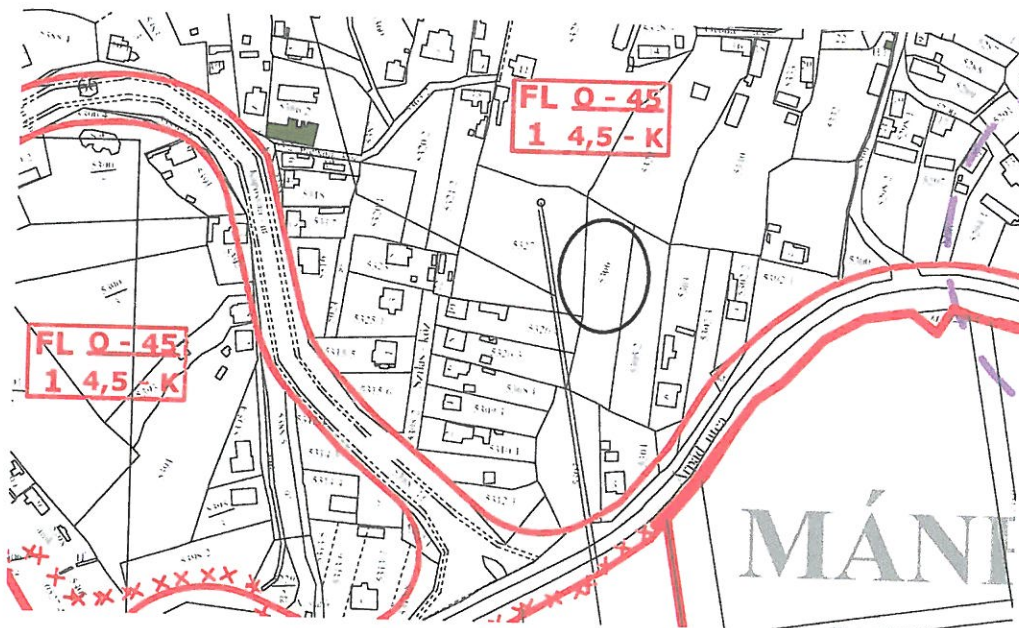
6.§

- 1.→A területen az OTÉK 14. § 1. és 2. bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- 2.→A területen elhelyezhető gazdasági, célt szolgáltató 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 gazdálkodási építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
  - b.)Gazdálkodási céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
- 3.→A kialakult építési övezetekben legfeljebb két telek vonható össze.

Hatályon kívül helyezte: 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 29-től.

- 4.→A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jel	beépítési módja	legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített sége	minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építmény magassága
FL1	O	m <sup>2</sup>	m	%	%	m
FL2	O	K	K	45	60	4,5
		K	K	30	40	4,5





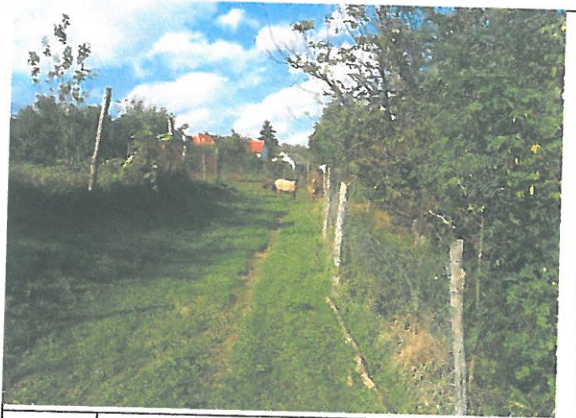
<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:		7304 Mánfa, Belterület	
	Dátum	2020.11.04	HRSZ:	5306



1. Telekterület



2. Telekterület



3. Megközelíthetőség



4. Telekterület



5. Telekterület



6. Megközelíthetőség

## 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 árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztem. Az értéklet 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 hozzásámítottam. 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/eladási árának és az összehasonlítást meghatározó alapérték hányadosából határoztam meg a fajlagos alapértéket.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása érték módosító 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 5306 hrsz-ú ingatlan érték meghatározása páros összehasonlító módszerrel. :*

INGATLANTERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Mánfa	Liget	Mánfa	Liget
Utca házszám		5306	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)
Mégközelíthetőség, úburkolat		föld	föld	föld	föld
Telek (m <sup>2</sup> )		2255	9968	3500	7767
Szabályozás	besorolás	KEL, FL	Lke	Lke	Lke
	leírás/beépíthetőség	--	--	--	--
Tranzakció típusa			adásvétel	adásvétel	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)		897 120 Ft	550 000 Ft	897 030 Ft
	(Ft/m <sup>2</sup> )		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, megközelíthetőség			<b>kedvezőtlenebb</b> 10%	<b>kedvezőbb</b> -5%	<b>kedvezőtlenebb</b> 10%
Esztétkai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)			<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%
Infrastruktúra, közművek			<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%
Alapterület miatti korrekció		<b>nagyobb</b> 20%	<b>hasonló</b> 0%	<b>nagyobb</b> 15%	
Beépíthetőség, építési korlátozás, megoszthatóság miatt		<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	
Területi adottság, lejtésviszonyok miatt		<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	<b>hasonló</b> 0%	
Egyéb: Megközelíthetőség miatt		<b>kedvezőbb</b> -30%	<b>kedvezőbb</b> -30%	<b>kedvezőbb</b> -30%	
<b>Korrekciók összesen</b>		0%	-35%	-5%	
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		104 Ft	134 Ft	127 Ft	
<b>Átlagos korrigált fajlagos ár</b>		121 Ft			
<b>Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján</b>		<b>300 000 Ft</b>			

## 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.

*Az ingatlan forgalmi értéke:*

**300 000 Ft**

azaz háromszázezer forint

## Alapfeltételezések korlátozások szabályozások


Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő 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 vizsgált ingatlan értékének validitása feltételezi és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak.

Jelen értékelési szakvélemény 90 napig érvényes.

**Értékelési szakvélemény kelte: 2020.11.04.**

  
**ADVOCATUS BT**  
7300 Komló, Városház tér 4.  
Adószám: 20049718-1-02  
Szlsz.: 11731063-20048570

**Szokol Zoltán**

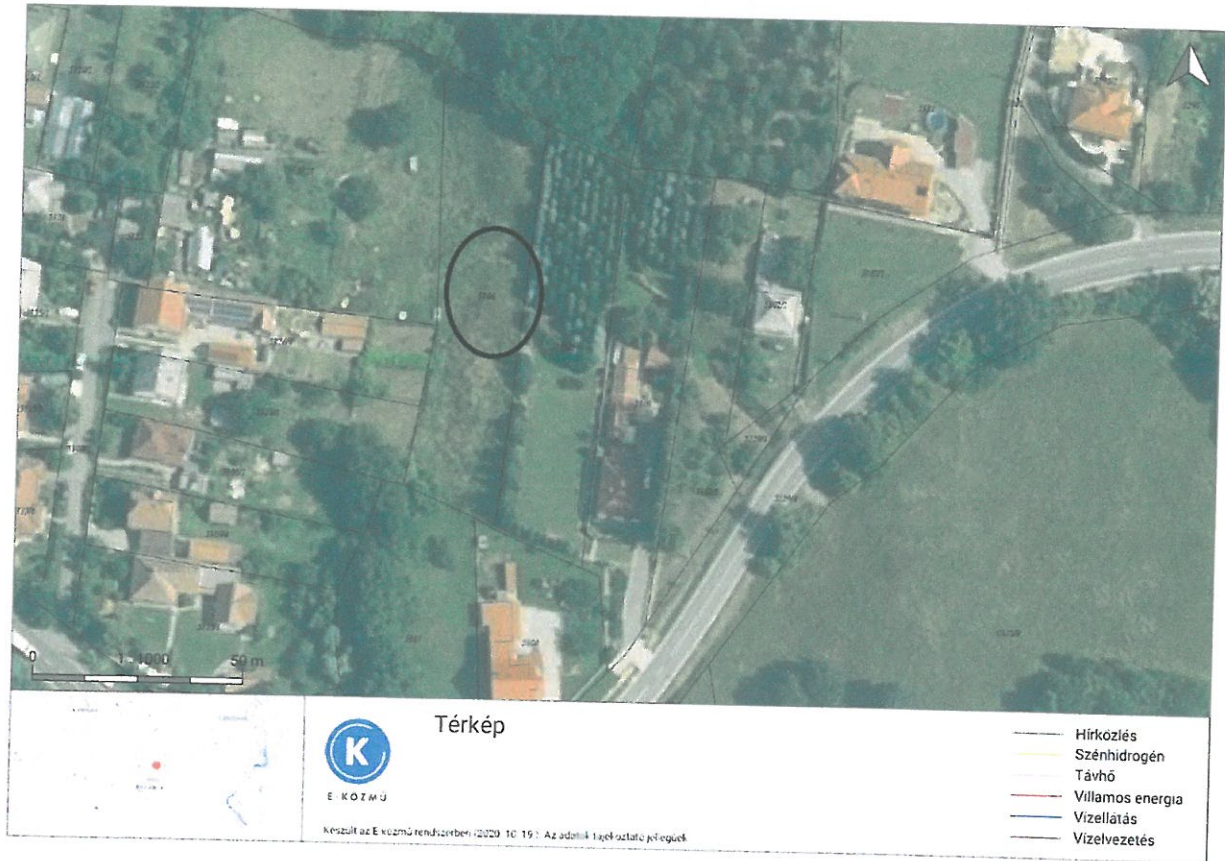
Közgazdász, Ingatlanvagyon-értékelő



## 12./ MELLÉKLETEK

1. *Térkép*
2. *Tulajdoni lap,*
3. *Rendezési terv kivonat*





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Komló 7300 Komló Berek u 3. Pf: 89

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27388/2020

2020.10.19

MÁNFA

Szektor : 53

Belterület 5306 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill

alosztály  
ter

adatok  
kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

2255

0,00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38291/1992.12.21

jogcím: 1990.LKV.tv.107.par./2/.bek.

jogállás: tulajdonos

név: MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7305 MÁNFA Fábán Béla utca 58.

torzsszám: 15555276

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35107/2011.09.09

Vezetékjog

Közcsül villamos légvezeték, illetve földkábel létesítési és karbantartási vezetékjog a

változási vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően.

jogosult:

név: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG torzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

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 célú 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. ¶  
 ¶

¶  
 ¶ Hatályon kívül helyezte: 11/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 29-től. ¶

¶  
 4. → A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza: ¶

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
x	x	m <sup>2</sup> x	m x	%x	%x	m x
<b>FL1</b>	Ox	Kx	Kx	45x	60x	4,5x
<b>FL2</b>	Ox	Kx	Kx	30x	40x	4,5x