

NÉMETH ANDRÁS

Igazságügyi szakértő

Építész, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, ingatlan értékelés

IM igazolványszám: 272538; Nyilvántartási szám: 1345

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó: Tagyon Község Önkormányzata Tagyon Petőfi utca 10

Megbízás tárgya: Tagyon belterület 67 hrsz.-ú. közterület megnevezésű ingatlan fajlagos (m2) becsült forgalmi (piaci) értékének a megállapítása.



Készült: 4 példányban

Ez a számú példány

Kapják : 1-3. pld Megbízó
4. pld. Irrattár

Veszprém, 2017. február 28.

Készítette:

NÉMETH ANDRÁS
igazságügyi miniszteri
és ingatlanforgalmi szakértő
8200 Veszprém, Ádám Iván u. 22.
Váll. ig. sz. /ES-A72086
Németh András

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon a Tagyon Község Önkormányzatával kötött megbízási szerződében foglaltaknak megfelelően elvégeztem a Tagyon belterület, 67 hrsz.-ú. közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

A rendelkezésre bocsátott okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás, és az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően a tárgyi ingatlan

900.-Ft/m²

nyíltpiaci tehermentes **fajlagos (m²)** értéket képvisel.

Veszprém, 2017. február 28.

NÉMETH ANDRÁS
igazgatói, műszaki
és ingatlanforgalmi szakértő
8200 Veszprém, Ádám I. u. 22.
váll. ig. sz. szám: 272538
Németh András

Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A Tagyon belterület 67 hrsz.-ú., közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értékeléséről

Veszprém, 2017. február 28.

NÉMETH ANDRÁS
igazságügyi műszaki
és ingatlanforgalmi szakértő
8200 Veszprém, Ádám I. u. 22.
Váll. ig. az. szám: 1345
Németh András

Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

A közterület a falu központjától délre található.

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik. A területen helyezkedik el a Dózsa utca vízellátását biztosító tolózárokna.

Közvetlen megközelítési lehetőség, a Petőfi, illetve a Dózsa utcáról van biztosítva.

Az ingatlan északi irányban erősen szegdelt, lejtős felületű.

A Tagyon Önkormányzata általa 2010. október 14-én jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (7/2010.V.14 önk. rendelet) alapján a terület Lf-K1 építési övezetbe tartozik, melynek alapján a **legkisebb beépíthető terület nagysága 700 m2.**

2.3 Összehasonlító adatok. (Ingatlan.com hirdetési portálon)

- Tagyon beépítetlen terület, új parcella, 1.302 m², közművek (víz, villany, gáz a telken)
3.600.000.-Ft 2.765.-Ft/m² HSZ20397139
- Tagyon belterület beépítetlen terület, 2.090 m², közművek az utcában kiépítve, hirdetési ár
4.500.000.-Ft 2.153.-Ft/m² HSZ22323297
- Balatoncsicsó belterület, beépítetlen terület, 3.478 m², panorámás elhelyezkedésű, villany a telekre bekötve
9.000.000.-Ft 2.587.-Ft/m² HSZ20421408
- Barnag belterületi beépítetlen terület, 886 m², közművek (víz, villany bekötve)
1.800.000.-Ft 2.031.-Ft/m² HSZ5110600

A hirdetésekben szereplő ingatlanok fajlagos m² árai közötti eltérést a telken lévő közművek száma, és az ingatlanok elhelyezkedés adja.

Amennyiben a fentiek miatti korrekciókat elvégzem, akkor a fajlagos m² árak átlagára

2.400.-Ft/m²

A hirdetés miatt a **szokványos alku miatt bekövetkező engedmény** mértékének átlagos nagysága a legutóbbi elemzések szerint országosan **-13%**.

Tagyon vonatkozásában – figyelembe véve a település elhelyezkedését **-20%-os** értékkel lehet számolni.

Amennyiben a jelenlegi hirdetési kínálati átlagárból az alku miatti engedmény mértékét leveszem (-20%), akkor a becsült fajlagos piaci ár mértéke

2.400.-Ft/m²x80% =1.920.-Ft/m²
Kereken 1.900.-Ft/m²

Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám:1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

3./ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZER

3.1 A forgalmi érték (piaci érték) megállapításának módszerei:

- a.) Összehasonlító adatokkal történő értékeléskor a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
- b.) Hozzászámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni felmerülő és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelemnek) vezeti le az értéket.

Elve: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

- c.) Költségalapú módszer
Az ingatlan újra előállítási költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kel hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3.2 Forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért, annak korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés fordulónapjának időpontjában.

4./ ÉRTÉKELÉS.

4.1 A 3. pontban felsorolt értékelési módszerek közül az összehasonlító adatokkal történő értékelést választottam ugyanis ezzel a módszerrel lehet a reális forgalmi értéket megállapítani.

4.2 Forgalmi érték

Fajlagos m2 ár. 1.900.-Ft/m²x60%xx80% 912.-Ft/m²
Kereken **900.-Ft/m²**

Korrekciók: közművek hiánya -40%
terület alakja, lejtése miatt-20%

5./ ÖSSZEFOGLALÁS:

A Tagyon belterület 80 hrsz.-ú. beépítetlen terület megnevezésű ingatlan jelenlegi becsült fajlagos (m²) forgalmi értékét

900.-Ft-ban

határozom meg.

Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám:1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

6./ **ZÁRÓFELTÉTELEK, KORLÁTOZÓ RENDELKEZÉSEK**

Az ingatlan a jelenlegi piaci helyzet figyelembevételével

korlátozottan forgalomképes

Véleményem szerint értékesíthető

180 és 360 nap

közötti időszakban.

Az ingatlan esetében a közeljövőben

kismértékű értékemelkedést várok.

Az értékelés során környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, a vizsgálat szemrevételezéssel történt.

Az forgalmi érték per-, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés csak a Megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet.

A értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár $\pm 15\%$ -al is eltérhetnek.

Értékelés: fordulónapja: 2017. február 23.

érvényessége: 6 hónap (180 nap)

Veszprém, 2017. február 28.

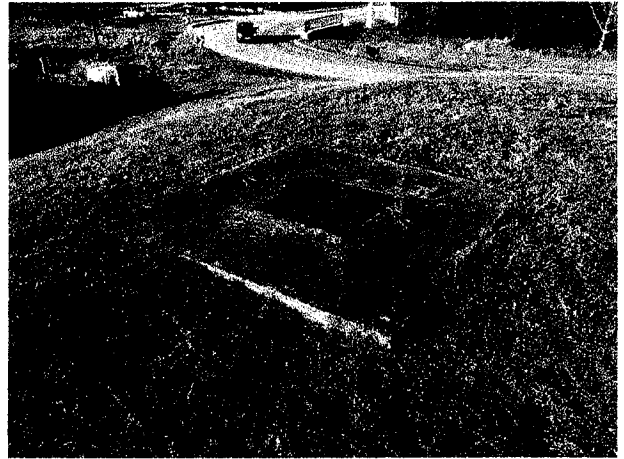
NÉMETH ANDRÁS
igazságügyi mérnöki
és ingatlanforgalmi szakértő
8200 Veszprém, Ádám I. u. 22.
Váll. ig. sz.: ES/47-2086
Németh András

Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com



Németh András

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17574/2016

2016.06.30

TAGYON

Szektor : 53

Belterület 67 helyrajzi szám

8272 TAGYON Dózsa utca 67 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	adóstátusz adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közterület	0	1268	0,00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39412/1991.11.29

jogcím: Jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: TAGYON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8272 TAGYON Petőfi utca 10

törzsszám: 15431655

Utószám: 35814/5/1993.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37275/2013.07.23

Vezetékjog

0,4 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 1268 m² területre a 8/1084/2012. számú
változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTkörűen működő részvénytársaság törzsszám:

10741980

cím : GYÖR Kandó Kálmán u.11-13.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonfüredi Járási Hivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat

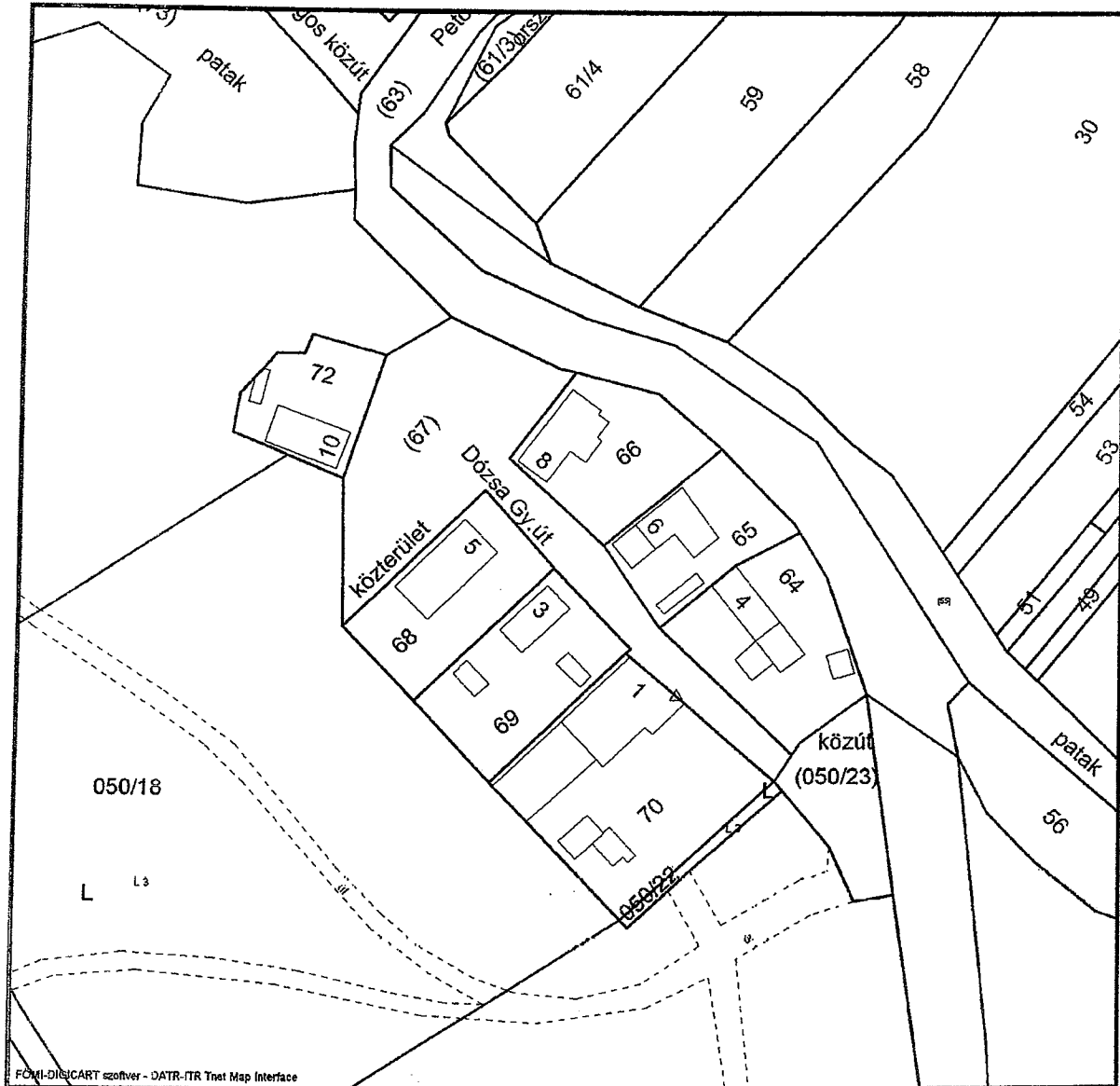
2017.01.26 11:08:24

Helyrajzi szám: TAGYON belterület 67

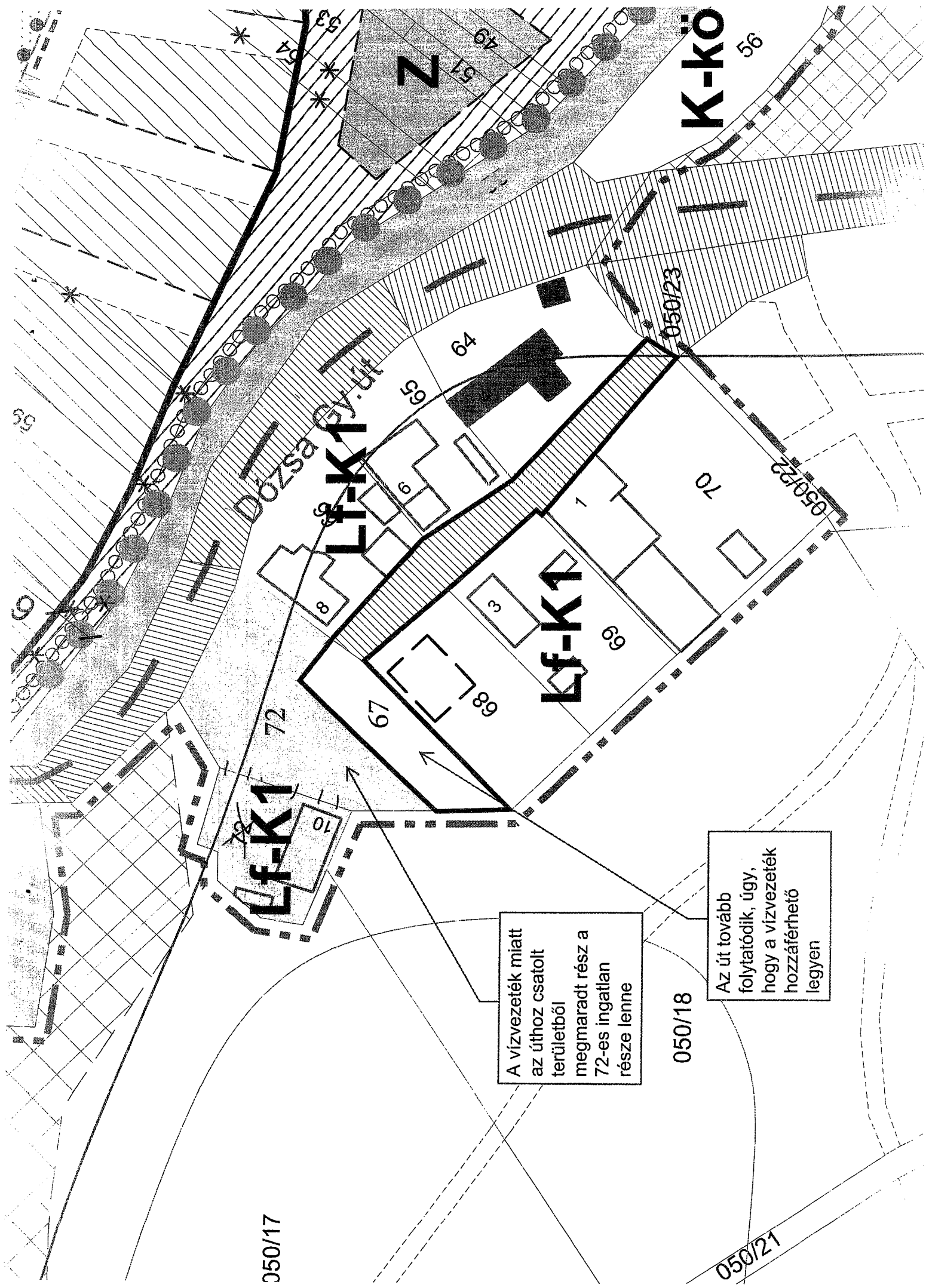
Megrendelés szám: 7/104/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16981670002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



050/17

A vízvezeték miatt az úthoz csatolt területből megmaradt rész a 72-es ingatlan része lenne

050/18

Az út tovább folytatódik, úgy, hogy a vízvezeték hozzáférhető legyen

050/21

96

95

94

93

92

Dózsa Gy. út

Lf-K1

Lf-K1

K-KÖ

Z

53

54

55

49

51

52

56

64

59

9

8

67

3

68

69

70

050/23

050/22