

# NÉMETH ANDRÁS

## Igazságügyi szakértő

Építészet, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, ingatlan értékbecslés

IM igazolványszám: 272538; Nyilvántartási szám: 1345

---

### ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Megbízó:** Tagyon Község Önkormányzata Tagyon Petőfi utca 10

**Megbízás tárgya:** Tagyon belterület 80 hrsz.-ú. beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült forgalmi (piaci) értékének a megállapítása.



**Készült:** 4 példányban

Ez a ..... számú példány

**Kapják:** 1-3. pld Megbízó  
4. pld. Irattár

Veszprém, 2017. február 28.

NÉMETH ANDRÁS  
igazságügyi műszaki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
8200 Veszprém, Ádám Iván u. 22.  
Váll. ig. sz.: EGY-1345  
Németh András

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

*A Tagyon belterület 80 hrsz.-ú., beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlan forgalmi értékeléséről*

Veszprém, 2017. február 28.

**NÉMETH ANDRÁS**  
igazságügyi, mérnöki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
8200 Veszprém, Ádám I. u. 22.  
Váll. ig. sz.: EÖ 100086  
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



### 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

Beépítetlen terület 306 m<sup>2</sup>x1.900.-Ft/m<sup>2</sup>x60%xx80% =279.072.-Ft  
**Kereken 280.000.-Ft**

Korrekciók: közművek hiánya -40%  
terület nagysága miatt -20%

A terület fajlagos m<sup>2</sup> ára

912.-Ft/m<sup>2</sup>  
**Kereken 900.-Ft/m<sup>2</sup>**

### 5./ ÖSSZEFOGLALÁS:

A Tagyon belterület 80 hrsz.-ú. beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **jelenlegi becsült forgalmi értékét**

**280.000.-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

**360 és 540 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 műszaki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
8200 Veszprém, Ádám Iván u. 22.  
Váll. reg. sz. 472086  
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

## 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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4967/2017

2017.02.20

TAGYON Szektor : 53  
Belterület 80 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			kat.jöv ha m2	kat.jöv ha m2
Kivett beépítetlen terület	0	306	0,00	

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39412/1991.11.29  
jogcím: Jogutóllás  
jogállás: tulajdonos  
név: TAGYON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8272 TAGYON Petőfi utca 10  
törzsszám: 15431655  
Utószám: 35814/5/1993.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP 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



