

Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém 4781/98 helyrajzi számú ingatlan változási vázrajz szerint
498 m² területű, a jövőben 4781/105 helyrajzi számú részéről



Készítette:
Epinger András
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/1.

BAKONY-IMMO Kft.

Csopak
2019. november 04.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlanok megnevezése: kivett körforgalom elől el nem zárt magánút
Cím: Veszprém belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4781/98
Várható hrsz.: 4781/105

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképeség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A 4781/98 helyrajzi számú ingatlan területe:	1385	m ²
Értékelendő ingatlanrész területe:	498	m ²
Értékelt ingatlan funkciója:	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2019. 09.13. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	230 000 Ft , azaz kétszázharmincezer forint
---------------------------	--

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz egy munkaközi, még nem érkeztetett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló munkaközi változási vázrajz és a végleges, földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.

Csopak, 2019.11.04.

Készítette:

Ellenőrizte:

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5 Érték meghatározás	12
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém 4781/98 helyrajzi számú ingatlan csatolt munkaközi vázrajz alapján meghatározott 498 m² területű, a jövőben 4781/105 helyrajzi számon nyilvántartott részének értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelveként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2019.09.13-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat
- Nem hiteles térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2019.10.30.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, belterület 4781/98
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4781/98

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Telek területe:	1385 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 kV-os közcélú határozat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt 55 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Veszprém 4781/55 helyrajzi számú ingatlanból. Térképi előzmény: 8/694/2018

Megjegyzés:

A bejegyzett vezetékJog az ingatlan művelési ágából adódóan az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

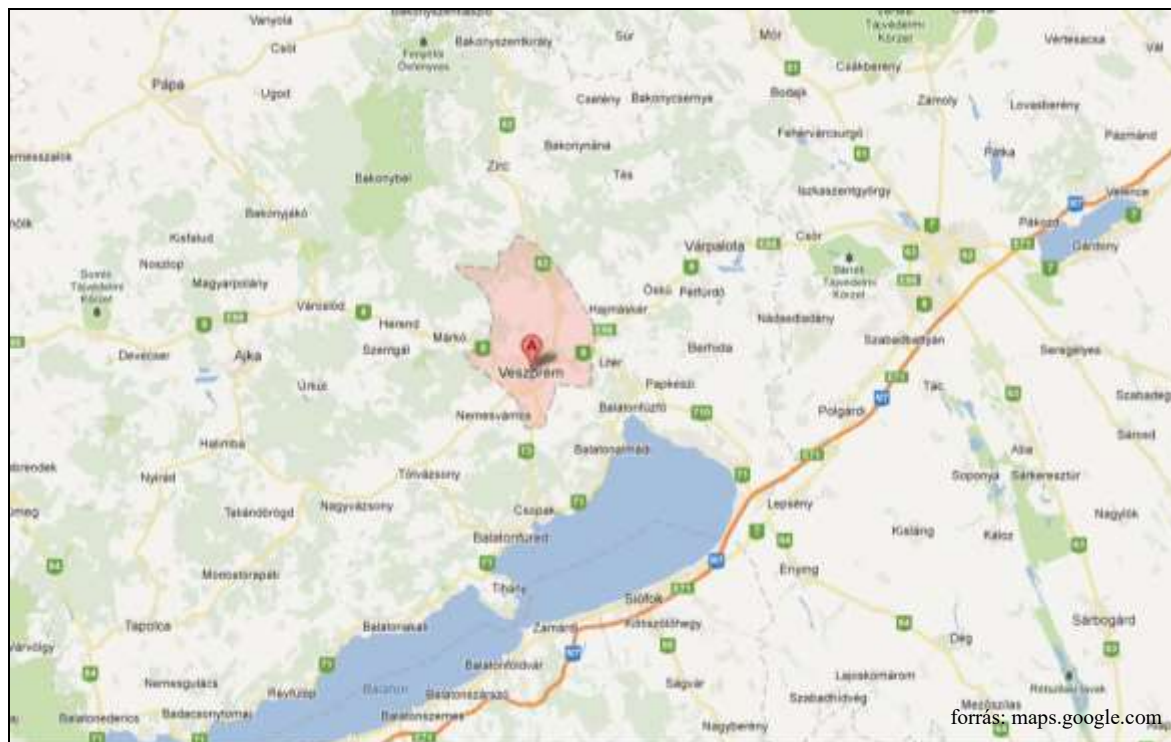
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:

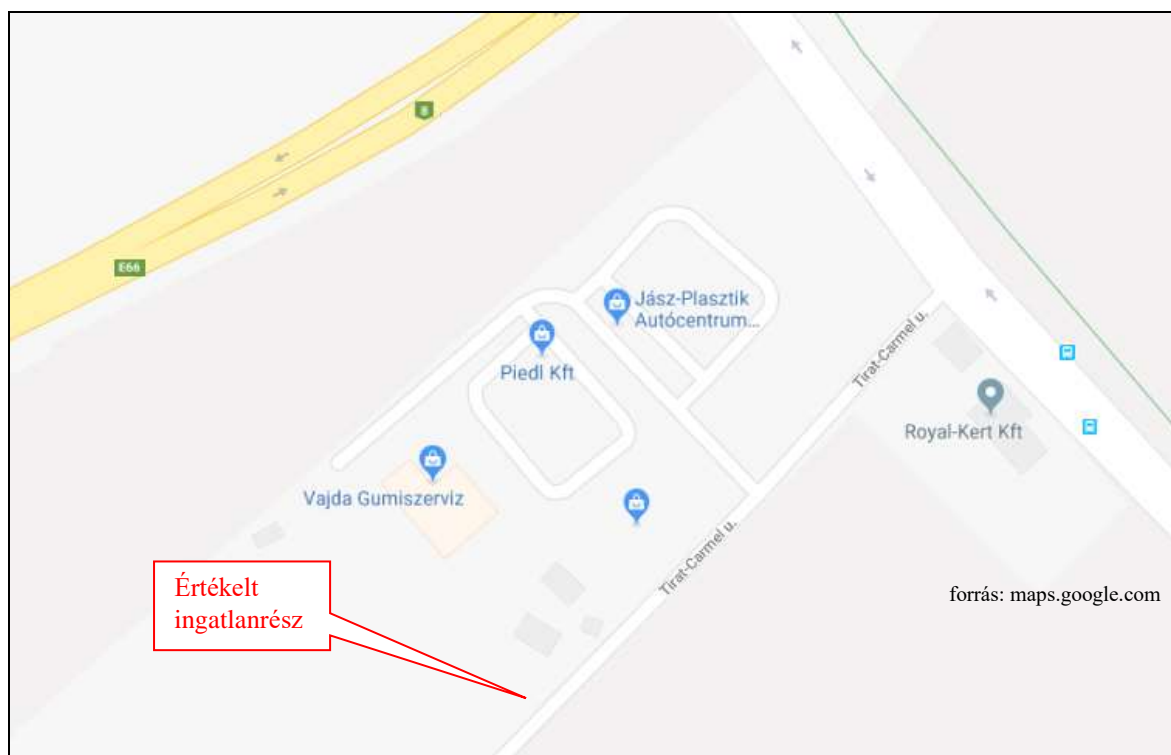


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a település központjától 2 km-re, a település déli, 8-as számú főúton túli részén fekvő ipari parkban, a Déli Intézményközpont területén található. Megközelíthető a Balatonalmádit Veszprémmel összekötő 7217. számú főútról nyíló Tirat-Carmel utcáról előbb aszfaltos, majd földúton, végül füves csapáson. Az ingatlanrész környezetében ipari és kereskedelmi telepek, illetve beépítetlen, bozótos területek találhatók. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanrész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



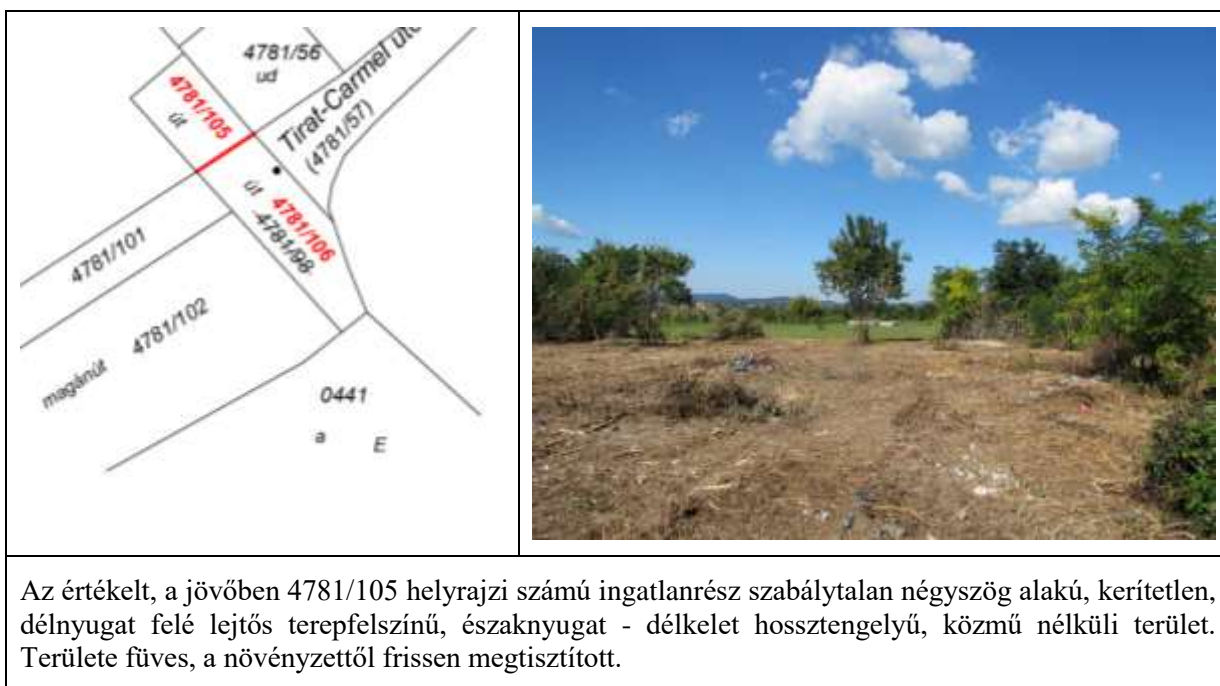
Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 783 fős Veszprém (forrás: KSH, 2019) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 678 fő, a munkanélküliségi ráta 1,81 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2019. augusztusi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



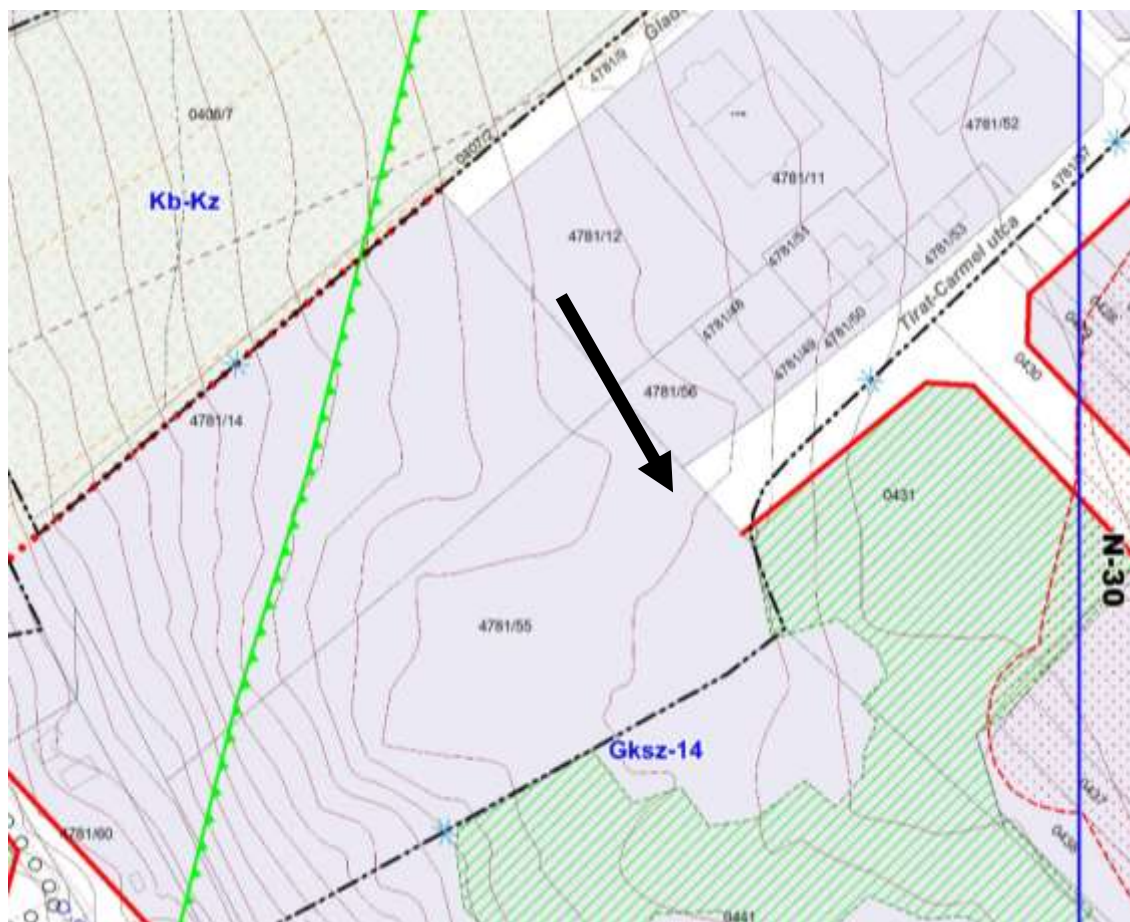
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész közművekkel nem rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanrészben felépítmény nincs.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során kizárólag piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmaztunk, mivel az ingatlanrészen felépítmény nincs, és művelési ágából adódóan gazdaságos fejlesztésre nem alkalmas.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 4781/98 helyrajzi számú ingatlan rendelkezésünkre álló változási vázrajz szerint 498 m² nagyságú, a jövőben 4781/105 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanrészének csatolt vázrajz szerinti állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévők tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2019. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló művelési ágú, értékesített ingatlanokkal vettem össze. A számítást a mellékletek közt található számítási tábla tartalmazza. A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

230 000 Ft-ban, azaz kétszázharmincezer forintban

határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlanrészen mérete és jogi művelési ága miatt nem beépíthető, rajta ezért gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem kivitelezhető, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	230 000 Ft	100%
Maradványérték számítás on alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		230 000 Ft

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Csopak, 2019. november 4.

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat Megrendelés száma: 967312/4/2019 2019.10.30		Szektor : 53	
VESZPRÉM Belterület 4781/98 helyrajzi szám			
"címkézési alatti"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai munkálási ág/kivett megnevezés/		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.
		alaprészlet adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
Kivett közforgalom alatti al nem zárt magánút		0	0.00
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 42316/4/2019.06.05 eredeti határozat: 41668/2/2006.2006.07.07 jogcím: telekhatár rendezés tulajdoni hányad: 0/1 jogcím: telekhatár rendezés tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Öváros tér 9. törzsszáma: 15734202			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42316/4/2019.06.05 eredeti határozat: 36294/2014.03.24 Vezetéknév: A vázrajz szerinti és a területkimerítésben megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os körvezető hálózattal birtokosági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt 55 m2 területre.			
jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRNYÉKALÉZATI ÉRTÉKESÍTŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10741980 cím : 9027 GYŐR Rende Kálmán utca 11-13.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42316/4/2019.06.05 Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során kialakult a Veszprém 4781/55 helyrajzi számú ingatlanból. Térképi előzmény: 8/684/2018.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

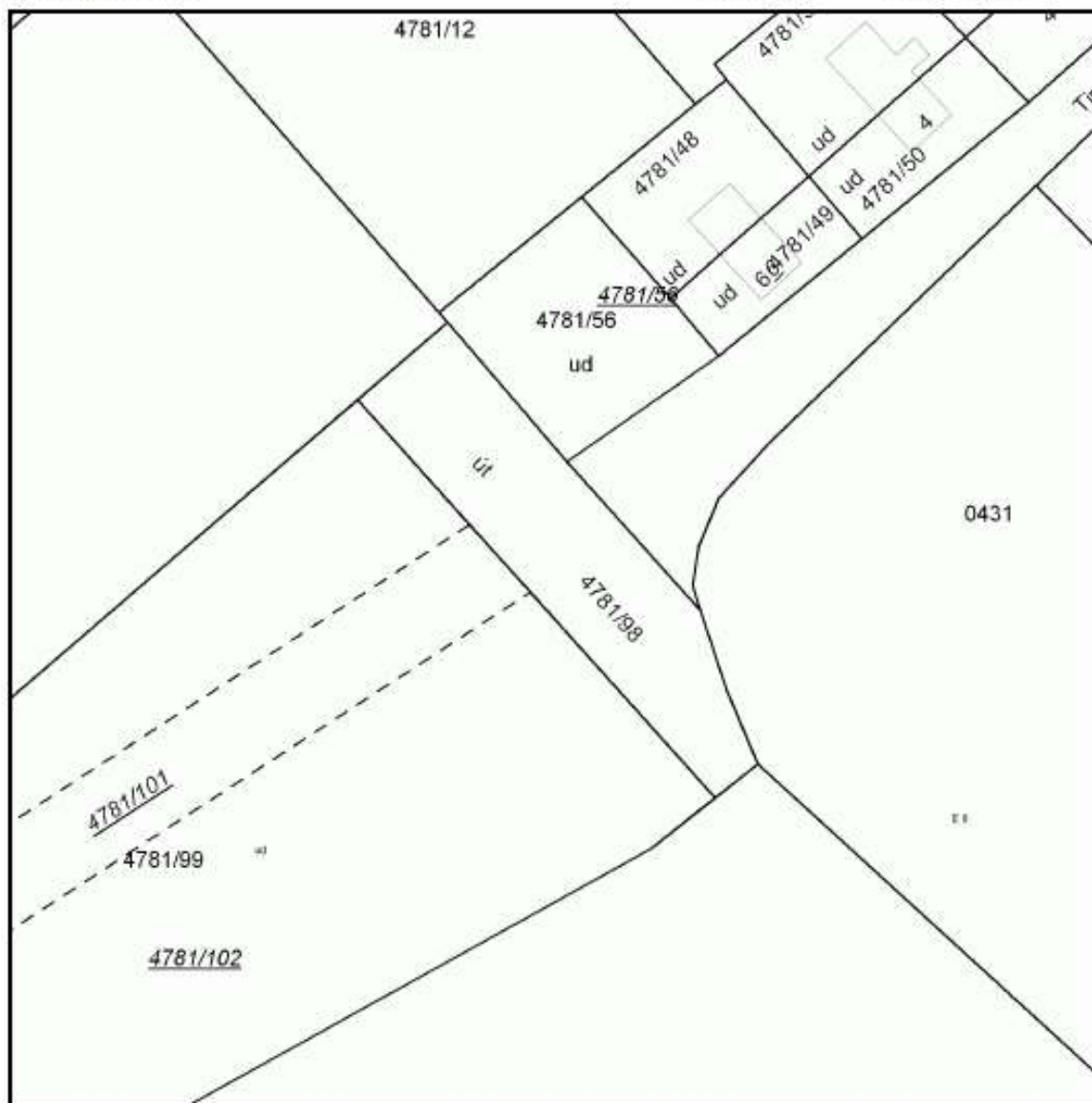
2019.10.30 15:20:29

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4781/98

Megrendelés szám: 967374/4/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 30179490002019



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

MÉRFOLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve
Munkaszám: 3302-30/2018

Veszprém
belterület

Adatszolg. ikt.sz:

2/ 881 /2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4781/98 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

TERVEZET !

Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas:

Változás előtt						Változás után							Jegyzet		
Helyrajzi szám	Alrészlet			Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Min.	Terület ha.m ²		AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.	ág					jel	műv.	ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
4781/98		kivett. közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.1385	-	4781/105		kivett. közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.0498	-				
						4781/106		kivett. közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.0887	-				
Összesen:				0.1385	-					0.1385	-				

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2019. 10. 01.

Nyeste Gábor
készítő, minőséggarantáló
Ing. rend. n. sz.: 1334/1993
Földmérő igazolási: 4296

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv. eng. sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Veszprém, 2019. hó nap
P.H.

záradékoló

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár	-	eladás	adásvétel	adásvétel	
Település neve	Veszprém	Balatonfüzfő	Veszprém	Veszprém	
Utca/út/tér	-	belterület	belterület	belterület	
Övezeti besorolás	Cksz-14	Köu	Köu	Köu	
Eladás/kínálat ideje	-	2018	2017	2018	
Ingatlan leírása	ipari övezetben található, burkolat nélküli földút	út	út	út	
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	498	483	84	280	
Eladási vagy kínálati ár		200 000 Ft	41 500 Ft	140 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		414 Ft/m ²	494 Ft/m ²	500 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		5%	10%	5%	
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos ár		435 Ft/m²	543 Ft/m²	525 Ft/m²	
Földrajzi elhelyezkedés		5%	0%	0%	
Telekméret		0%	-20%	-10%	
Megközelíthetőség, útviszonyok		-10%	0%	0%	
Kerítettség		0%	0%	0%	
Övezeti besorolás		5%	5%	5%	
Összehasonlító korrekció összesen		0%	-15%	-5%	
Számított fajlagos érték	465 Ft/m²	435 Ft/m ²	462 Ft/m ²	499 Ft/m ²	

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

465 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

498 m²

x

465 Ft/m²

230 000 Ft

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



megközelítés, a 7217-es számú (Veszprém-Szentkirályszabadja-Balatonalmádi) út



megközelítés, a 7217-es számú (Veszprém-Szentkirályszabadja-Balatonalmádi) út



megközelítés, a Tirat Carmen utca aszfaltos szakasza



megközelítés, a Tirat Carmen utca murvás szakasza



megközelítés, a Tirat Carmen utca utolsó, füves szakasza



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlanrész területe



4781/101 helyrajzi számú magánút