

Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ	3
Az ingatlancsoport általános ismertetése	6
Az ingatlancsoport részletes ismertetése.....	7
A település jellemzése.....	7
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet.....	8
Az ingatlancsoport jellemzői a HÉSZ szerint	9
Ingatlancsoport jellemzése	10
Rendezési tervi előírások	12
Az ingatlan értékelése	13
Ingatlanpiaci környezet	13
Mezőgazdasági területek.....	14
Kivett utak - ingatlanszegmens.....	14
Telek és beépítetlen terület - szegmens.....	14
Veszprém belterületi telkek 5 ha felett:	14
Veszprémi (ipari-kereskedelmi célú) fejlesztési területek:	14
Piaci összehasonító megközelítés	15
Összefoglalás	16
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	17
Korlátozó feltételek.....	21
MELLÉKLETEK	23

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó megnevezése:	NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Rt. Kiss Gábor projekt menedzser 1024 Budapest Rómer Flóris u 8 gabor.kiss@inpark.hu	
Megbízott megnevezése:	Biblio-Markt Ingatlanforgalmazó és Ker. Kft. reg. szám: 3/2010 4024 Debrecen, Batthyány utca 10. fszt. 1. 1142 Budapest Dorozsmai u 213 elérhetőség: www.vagyonertekeles.hu Magyar Ingatlanszövetség regisztrációs szám 704/2005 ISO 9001:2009 vagyonértékelés	
Szemle időpontja:	2020.08.18.	
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.	
Értékelt ingatlancsoport címe, természetbeni címe:	Veszprém külterület	
Helyrajzi szám:	0231/16, 0232/41, 0232/45, 0232/46, 0232/48, 0232/50	
Ingatlan(ok) típusa, alapterületek:	kivett terület	
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	út	
Tel(k)ek alapterülete összesítve:	14 975 m ²	
Épület(ek) nettó alapterülete:	0 m ²	
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	egyedi ingatlanazonosító adatlapon	
Terhek, jogok korlátozások	egyedi ingatlanazonosító adatlapon	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1	
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog	
Értékelés célja:	Ingatlancsoport forgalmi érték megállapítása, fajlagos négyzetméterár megállapítása, kivett út művelési ágra, beruházás nélküli talajértékre	
Fajlagos nettó árak:	Teljes ingatlancsoport esetében:	540 Ft/nm
Korlátozó feltételek	<ul style="list-style-type: none"> - ipari park kialakítására alkalmas helyi szabályozás elfogadásra került, - aktuális közműállapot változatlansága 	

Összefoglaló jelentés

Az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGoVA) ajánlásai alapján, az ajánlásokkal összhangban lévő magyar jogszabályok alapján készítettünk el a szakvéleményben nevesített vagyontárgy értékelését.

Szakvéleményünkben az értékelt ingatlant tulajdonviszonyai és földrajzi fekvése alapján egyértelműen beazonosítjuk, majd részletesen elemeztük környezetét, piaci szegmensét, valamint a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott információk és a helyszíni bejárás alapján műszaki és jogi paramétereit.

Figyelembe véve az ingatlan természetét és használatát, a három alapvető ingatlanértékelési módszer közül a lehetséges forgalmi értéket valamennyi alkalmazható értékelési módszerrel megközelítettük. Az alkalmazott módszerek metodikáját, majd az így kapott eredményeket jelentésünkben részletesen kifejtjük.

Az általunk becsült érték csak az értékelés fordulónapjára vonatkozik, kizárólag a jelentésben meghatározott célra tartjuk értelmezhetőnek az értékelési jelentésbe részletesen bemutatott feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően. Elvégzett elemzésünk eredményeként, tehermentes ingatlanokat feltételezve, valamint az értékbecslési jelentésben rögzített feltételek teljesülését feltételezve az ingatlan piaci értékét a jelenlegi állapotban és feltételezett körülmények között:

Piaci forgalmi érték:

fejlesztési/beruházási terület mellett elhelyezkedő kivett útként, érvényes helyi építési szabályzattal.

Teljes ingatlanegyüttes értéke kerekítve:

8.080.000 Ft

azaz nyolcmillió nyolcvanezer forint

amelyből, az egyes ingatlanok értékei az alábbiak szerint alakulnak:

Hrsz:	Művelési ág:	Terület	Becsült NETTÓ forgalmi érték	Becsült NETTÓ forg.ért.kerekítve
		m ²	Ft	Ft
0231/16	Kivett út	3 627	1 605 703	1 610 000
0232/41	Kivett út	5 118	2 932 186	2 930 000
0232/45	Kivett út	2 920	1 672 916	1 670 000
0232/46	Kivett út	330	189 062	190 000
0232/48	Kivett út	2 527	1 434 598	1 430 000
0232/50	Kivett út	453	247 734	250 000

2020.09.04.

Státus	Név	Névjegyzékszám
Értékelte	Buzás Ferenc	256-IK/2016
Ellenőrizte	Kiss Sándor	EUFIM 115/2004
Ügyvezető	Kiss Sándor	