

Pécsely Község Önkormányzata
8245. Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Vételi ajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!

Fejesné Szalai Henrietta (an: Takács Mária, szül: Veszprém, 1971.12.29.) Pécsely, Balatoni út 1. szám alatti lakos vételi ajánlatot kívánok tenni a Pécsely 409/24 hrsz.-ú ingatlanból 515 m2 területre a mellékelt változási vázrajz szerint.
Az ajánlatom a 515 m2 területre 1.100.000 Ft.

Kérem ajánlatom kedvező elbírálását.

Pécsely, 2024. május 6.



Fejesné Szalai Henrietta

Előzmények

Megbízó – Burgyánné Czibik Éva - képviselőjének szóbeli megrendelése alapján készítettem el az értébecslést.
Helyszíni szemle időpontja: 2023.04.13.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Pécsely, belterület

Helyrajzi szám:	387	409/24
Megnevezése:	lakóház,udvar,g.épület	beépítetlen terület
Földrészlet	726 m ²	4505 m ²

Ebben az esetben csak az ingatlanok földrészletének határrendezéssel történő változása kapcsán a 409/24 hrsz-ú ingatlan 515m² értékelésre.

Ez a változás az Ingatlan nyilvántartásba még nem került átvezetésre.

Változási vázrajz mellékelve.

A helyszíni szemlén megtekintettem az értékelésre kért ingatlant, megvizsgáltam annak elérhetőséget ,közműves ellátottságát,településen belüli elhelyezkedését az ingatlanpiaci viszonyokat, értékre ható tényezőket azok alapján a következőkben határozom meg a jelenlegi piaci forgalmi értékét:

Ingatlan bemutatása,környezete

A Település központjában a Balaton és Iskola utcával között található az ingatlan a Balaton utca 2,szám alatti ingatlan telek kiegészítése lenne.

Az értékelés kért ingatlan rész zöld park.

Közművek: minden közmű 200 méteren elérhető

Értékmeghatározás

Az értékképzés során figyelembe vettem a TEGOVA -ban, EVS 2019-ban,25/1997. (VIII 01.) pM rendeletben ,1/2002.(BK8.)BM_EüM-FVM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben és a település Szabályozási Tervében foglaltakat mely az ingatlant az Lf-2 övezetbe sorolja.

Választott értékelési módszer: piaci

Összehasonlító adatok

Pécsely, belterület
kínálati, internet -ingtlan.com

650 m2	4.600.000.-Ft	7.077.-Ft/m2
3325 m2	14.700.000.-Ft	4.421.-Ft/m2
775 m2	5.425.000.-Ft	7.000.-Ft/m2
1323 m2	6.000.000.-Ft	4.535.-Ft/m2
számított átlag:		5.758.-
korrekció		
- kínálat	- 10 %	579.-
telek kiegészítés		
forgalomképesség		
korlátozottsága	- 50 %	2.879.-
jelenlegi érték (kerekítve)		2.300.-Ft/m ²

$$515 \text{ m}^2 \times 2.300.-\text{Ft/m}^2 = 1.184.500.-\text{Ft}$$

Összefoglalva -záradék

A **Pécsely, 387 és 409/24 hrsz.-ú** ingatlanok földrészletének határ -
rendezés kapcsán történő változása kapcsán értékelésre került ingat-
lan rész piaci forgalmi értékét (nettó)

1.184.500.-Ft

azaz egymillióegyszáznyolcvannégyezeröttszáz forint

határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlant ingatlanpiaci ,környezeti,jogi, adottságok alapján **korlátozottan**
tarom **forgalomképesnek**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 387, 409/24 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M = 1:1000

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
387	1	554358	179868
	2	554365	179871
	3	554378	179856
409/24	1	554407	179875

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
	1	2		3			4	5		6			
387		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0726	—	387		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1241	—	Balaton-felvidéki Nemzeti Park (46997/1997.10.15)	
409/24		kivett, beépítetlen terület		0.4505	—	409/24		kivett, beépítetlen terület		0.3990	—	Balaton-felvidéki Nemzeti Park (46997/1997.10.15) E.ON vezetékgig 20 kV-os légvezeték 564 m2 területre 37645/2011.10.11	
Összesen:				0.5231	—					0.5231	—		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Balatonfüred, 2022. november 24.

Gaál Szabolcs
készítő/minőségtanusító

P.H.

Ing.rend.min.sz: 1877/2004, GD-T 19/0750
Földmérő ig.sz: 10092

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Balatonfüred, 2022. hó nap
záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

