

Vörös Lajos

okleveles ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.
88 427 452

Pécsely Község Önkormányzati Hivatala
8245 Pécsely Vásár tér u.142/a

Tárgy: Piaci forgalmi érték aktualizálás

A **Pécsely 347 és 409/24** hrsz.-ú ingatlanok 515 m² földrészletének piaci forgalmi értékét 2023-04.17.-én készített értébecslésemben nettó 1.184.500.-Ft értéken határoztam meg, figyelemmel annak helyszínére, állapotára, elérhetőségére, fejlesztési lehetőségére. Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket – melyek változatlanok - a helyszín ismételt megtekintése után az aktualizálás során az értéket **változatlanul** hagyom.

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2024.08.13.

Vörös Lajos
okleveles ingatlanvagyon értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyon értékelő
* * * * *
* * * * * Törzskönyvszám: 442-10/2003
* * * * * Törzslapszám: 10/25/2007
* * * * * 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

Előzmények

Megbízó – Burgyánné Czibik Éva - képviselőjének szóbeli megrendelése alapján készítettem el az értébecslést.

Helyszíni szemle időpontja: 2023.04.13.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Pécsely, belterület

<i>Helyrajzi szám:</i>	387	409/24
<i>Megnevezése:</i>	lakóház,udvar,g.épület	beépítetlen terület
<i>Földrészlet</i>	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 m ²	4.600.000.-Ft	7.077.-Ft/m ²
3325 m ²	14.700.000.-Ft	4.421.-Ft/m ²
775 m ²	5.425.000.-Ft	7.000.-Ft/m ²
1323 m ²	6.000.000.-Ft	4.535.-Ft/m ²
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**