



**TÉRKÉP '90 Bt.**

földmérés, ingatlanközvetítés, értékbecslés,  
ingatlanhasznosítási szaktanácsadás  
8400 Ajka Sport út 2/a.  
Tel.: 30 268~0250



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Balatonhenye**

zártkert

**586 helyrajzi számú**

**szőlő és út művelési ágú ingatlanról.**



**Készült:** Ajka, 2015.12.18.



**Készítette:** *Cseri László*  
ingatlanforgalmi értékbecslő 69/92

**Cseri László**

Ingyenértékelő ingatlanforgalmi értékbecslő

Névjegyzék szám: 69/1992

**Az értékbecslés fordulónapja: 2015.12.18.**

**Msz.:É – 91 / 2015**

## **2. Tartalomjegyzék**

### **1. Címlap**

### **2. Tartalomjegyzék**

### **3. Aláírólap**

### **4. Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása**

### **5. Megbízás**

### **6. Megállapítások**

- 6.1 Környezet
- 6.2 A ingatlan leírása
- 6.3 A jogi szempontok szerinti értékelés
- 6.4 Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők

### **7. Ingatlan értékbecslésének összesítése**

### **8. Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések**

### **9. Mellékletek**

- ◇ tulajdoni lap másolata
- ◇ vázlat
- ◇ fényképek

### 3. Aláíró lap

a

**Balatonhenye**

zártkert

**586 helyrajzi számú**

**szőlő és út művelési ágú ingatlanról.**

**Cseri László**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**

**Névjegyzék szám: 69/1992**

**Készítette:**

ingatlanforgalmi értékbecslő:



Ajka, 2015.12.18.

## 4. LEGFONTOSABB ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 4.1 A piaci megközelítés:

Forrásként felhasználtam az interneten meghirdetett ingatlanárakat. Adatokat kerestem a ingatlan piacon, tájékozódtam hirdetésekről újságokban, folyóiratokban.

### 4.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Kikértem az ingatlant hasznosítók bérleti adatait, valamint a környező ingatlanokra vonatkozó bérleti adatokat.

### 4.3 Költség alapú értékelés estében:

Átnéztem és felhasználtam a tárgyban szereplő ingatlanbővítéshez készített terveket. Kikértem kivitelezők kiviteli költségeit. A számításokhoz új anyagok bekerülési áraival és rezsiköltségekkel számoltam.

### A Balatonhenye, 589 helyrajzi számú ingatlan összehasonlító adatok elemzésén alapuló nettó értéke tehát:

Vagyonelem	Valós Piaci Érték
Telekérték:	93.000. - Ft
Épület:	0
Összesen:	93.000. - Ft

**93.000 - Ft**

azaz

**Kilencvenháromezer forint.**

## 5. Megbízás:

**Balatonhenye Község Önkormányzata 8275. Balatonhenye, Kossuth u. 54.** továbbiakban Megbízó megrendelése alapján a **Térkép 90 Földmérési, Ingatlanközvetítési és Értékbecslési Betéti Társaság** 8400. Ajka, Sport út 2/A elvégezte a Balatonhenye 586 helyrajzi számú zártkerti szőlő és út művelés ágú ingatlan esetében komplett értékbecslési dokumentáció elkészítését.

Az alábbiak szerint: a dokumentáció 1 példányban készült, mely magában foglalja az érintett Balatonhenye, 586 helyrajzi számú ingatlanról készült nem hitelesített tulajdoni lap másolatát, nem hiteles térképraajzot, fényképeket, a térségi összehasonlító adatokat, közmű ellátottság vizsgálatát, övezeti besorolást, ill. az „ingatlantükör” tartalmi elemeit (jövőbeni hasznosíthatóság, övezeti besorolás) illetve ezek birtokában a forgalmi értéket.

**A feladat ellátásával kapcsolatosan a Megrendelő az alábbi követelményeket támasztja:**



### a.) Az értékbecslés feleljen meg különösen az alábbiaknak:

- a.a.) A Pénzügyminisztérium 25/1997(VIII.1.) PM rendeletében foglalt kritériumoknak.
- a.b.) Az ingatlan értékbecslésre vonatkozó általános szakmai követelményeknek.
- a.c.) A Megrendelő azon céljának, mely szerint az ingatlant értékesíteni kívánja.

### b.) Vállalkozó az értékbecslés elkészítésével összefüggésben köteles:

- b.a.) Figyelembe venni az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatnak az ingatlanra és az értékesítés szempontjából releváns környezetére vonatkozó területrendezési tervét, szabályzatát és ezeket a szakmai követelményeknek megfelelő módon részleteiben és összefüggésében értékelni.
- b.b.) Az ingatlanra vonatkozó forgalmi értéket nettó érték (HUF-ban) kimunkálni és meghatározni.

### 6. Megállapítások:

A rendelkezésemre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2015 - 11 - 29. én helyszíni szemlét tartottam.

Az értékbecslés a földterületre vonatkozik, az ott lévő berendezésekre, felszerelésekre megbízásunk nem terjed ki.

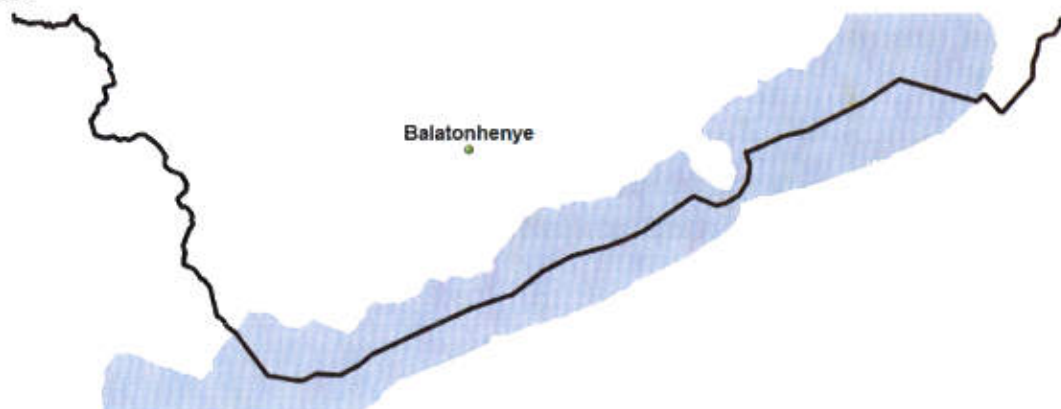
Geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

A rendelkezésemre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottam meg és rögzítem.

### Környezet:

Az ingatlan Magyarország, Veszprém megye, Balatonhenye község zártkertben található.



### A község bemutatása:

A Balatontól mindössze 8 kilométerre, a Henyei-hegy keleti lábánál fekvő kis település. Délről Köveskál, nyugatról Monostorapáti, északról Kapolcs és délkeletről Monoszló határolja. Csak közúton érhető el a település, a Balaton felől a 71-es főúton Kővágóörsön és Köveskálon át.

### A község ingatlanpiacára vonatkozó megállapítások:

Az ingatlanforgalmazás szerint a település több területre osztható:

- belterület
- külterület
- zártkert

A belterületi kínálat a település összes belterületi ingatlanjaihoz viszonyítva jelentős. Külterületre és a zártkertre azonban ez már nem jellemző. Az ingatlan piacon található hasonló ingatlanok ajánlati árai az eladói spekulációt tükrözik adott esetben magasak pl. jófogás.hu (34480488.htm) 1100Ft/ m<sup>2</sup> vagy az éréktől jelentősen alacsonyabbnak mondható pl. (4301492 kód) 85.- Ft/m<sup>2</sup>. Összesítve a zártkertben kevés az értékesítendő ingatlan és a kínálati árak irreálisan magasak.

### Telek:



A telek elhanyagolt cserjés, gazos, kelet - nyugati fekvésű enyhén lejtős terület.

### Állapot leírás:

Helyszíni bejáráskor megállapítottam, hogy az ingatlan műveletlen. A déli oldalán elhanyagolt bokros terület látható. Keleten gazdasági épület van.

### Közműhelyzet:

- Vízellátás: nincs
- Szennyvízelvezetés: nincs
- Elektromos ellátás: nincs
- Gázellátás: nincs
- Telefonellátás: nincs

### Az ingatlan megközelíthetősége:

A Köveskál – Balatonhenyét összekötő országos közútról letérve, földútról lehetséges. A falu központjából gyalogosan kb. 50 – 60 percnyire van.

**Jogi szempontok szerinti értékelés:**

A megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lap szerint az adatokat hitelesnek tekintetem. Azok valódiságáért és hitelességéért a Megbízó szavatol.

Fekvés: Balatonhenye zártkert.

Helyrajzi szám: 586

Tulajdoni lap I. része szerint:

Művelési ág: szőlő és út

Terület: 934 m<sup>2</sup>

Bejegyző határozat: nincs

Tulajdoni lap II. része szerint:

Tulajdonos: Balatonhenye Község Önkormányzata.

8275. Balatonhenye, Kossuth u. 54.

**Megállapítások:**

Az ingatlan az érvényes rendezési terv szerint zártkert. A terület nagysága nem éri el az előírtakat ezért nem beépíthető.

A jövőbeni hasznosítás és értéknövekedés prognosztizálható. A piaci viszonyokat elemezve az ingatlant a jelenlegi állapotában közepesen keresetnek kell tekinteni. Az üzleti érték mely a TEGOVOFA szabványok figyelembe vételét írja elő nem jelentős. A gazdasági válság jelenleg is tart és Magyarországot a Európai Unió jelenleg is gazdasági rezecióval sújtja ezért a valós helyzetet a fentiek figyelembe vételével mérsékelten pozitívnak ítélem meg. Az ingatlant jelen állapotában és a kialakult helyzetében forgalomképesnek kell tekinteni.

**Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők: 15 % - 15 %**

Értéknövelő tényezők: Vételi ajánlat = +15 %.

Értékcsökkentő tényezők: Piaci bizonytalanság = -11 %

Építési tilalom = -4 %

**Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése:**

Interneten több hasonló ingatlant kínálnak értékesítésre. Agroinform.hu 6573268

Balatonhenye: 2.5 e 7.075 m<sup>2</sup> 353.- Ft/m<sup>2</sup>

Ingatlan tájoló.hu 3641656 4 Balatonhenye: 4.9 e 57.000 m<sup>2</sup> 86.- Ft/m<sup>2</sup>

Hirdetmények: Vigánpetend: 9 e 8.98 ha adás vétel 02/30 hrsz 100.- Ft/m<sup>2</sup>

A tárgyban szereplő ingatlan termőföld ezért összehasonlításnak nem beépíthető termőföld ingatlanokat kerestem. Az ingatlan értékéhez a 100.- FT/m<sup>2</sup> áll a legközelebb ezért, az értékbecslés tényezői figyelembevételével az ingatlan négyzetméter árát 100 forintban határozom meg.

**7. Ingatlan értékbecslésének összesítése:**



Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy önálló ingatlan teljes egésze Balatonhenye, zártkert 589 helyrajzi számú szőlő, kert és út művelési ágú önálló ingatlan.

***Ezen értékítéletem vételi ajánlathoz lesz felhasználva.***

**Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:**

**A költség-megközelítés:**

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

**A piaci megközelítés:**

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

**A jövedelem-megközelítés:**

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

A Balatonhenye, 586 hrsz.-ú ingatlanra a három módszer alapján kapott értékek a következők:

Költség módszer		85.000	Ft/egys.
Piaci módszer		93.000	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer		kizárva	Ft/egys.

**Összefoglaló értékelés:**

Az ingatlan értékbecslése vételi ajánlathoz készült, ezért a piaci módszer eredményét veszem figyelembe.



Az értékelési eljárás utolsó elemzési művelete a kapott értékek összehangolása. Az összehangolás jelege az értékelési feladattól, az alkalmazott érték-megközelítéstől, valamint a kapott értékek megbízhatóságától függ. Valamennyi érték lehet helyes, de eltérésük abból adódik, hogy különböző szempontok és módszerek alapján jön létre. Hasonló ingatlanok értékesítési ára rendkívül alacsony, ezért a 93.000.- Ft nettó ajánlati összeget az eladó részéről elfogadhatónak tartom.

Tehát az ingatlan értéke:

**93.000 - Ft**

azaz

**Kilencvenháromezer forint.**

Fentiek alapján nyilvántartva a valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, földhivatali bejegyzések szerinti (terheléses) állapotban.

Megkívánom jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlanérték a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított érték csak az ingatlan értékesítésének ajánlatához vagy értékesítéséhez használható fel.

A megállapított érték 27% ÁFA-t nem tartalmaz.

#### **8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések**

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a tulajdonostól **Balatonhenye község Önkormányzata 8275. Balatonhenye, Kossuth u. 54.** kaptam, azokat megbízhatónak tekintettem, de az egyéb, információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalok.

Feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésben vagy a tulajdoni lap tartalmaz.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás

alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A vagyonértékeléssel meghatározott értéket 180 napig tartom.



## ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Ajka, 2015. december 18.

**Cseri László**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
Névjegyzék szám: 69/1992  


**Fotók:**



**Cseri László**

**Ingatlanforgalmi értékesítő**

**Névjegyzék szám: 69/1992**



Ajka, 2015.12.18.

Készítette:





## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősektér 12. Pf.: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok

Mégrendelési szám: 30905/31251/2015

2015.09.14

Szektor: 1 53

SZALATONMÉNYESZ

B4743kert 506 helyrajzi szám

KERES

1. Az ingatlan adatai:

származási adatok

adóalásai ág/hívott megnevezés/

m.k. s.

terület

ha m2

kat. t. jbr.

k. fill.

adóalás

kat. jbr.

m2 k. fill.

szőlő és ut

6

934

3,00

Egyes joggyűző határozat: 30913/1995.01.10. tör. h. határozat: 40125/4/1997.10.07.

Községi rendszere: TAJVÉDELMI KÖZSÉG

4. joggyűző határozat: 40125/3/1997.10.07.

Községi rendszere: Nemzeti Park

KERES

6. tulajdoni hányad: 1/1

joggyűző határozat, érhelyi adó: 10335/2/1992.09.22

jogtul: Szabolcs

jogtul: tulajdonos

név: SZALATONMÉNYESZ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNDATA

cím: 8275 SZALATONMÉNYESZ Hősök útja 54

közvetlen: 15427924

KERES

HON VÉDELMI KÖZSÉG

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

TULAJDONI LAP 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

## Nem hiteles tulajdoni lap

Uj  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díjaz  
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

