



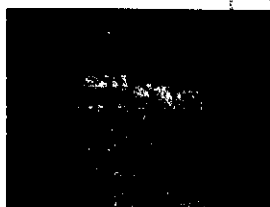
EBJ
2017 APR 03
W. Szabó Péter

Alfa Sestertius Team
Expert, Training, and Services Limited Partnership.
Igazságügyi Szakértői, Oktatási, Szolgáltató Iroda Kft.
Address: H-8200 Veszprém, Kert u. 13.sz. Hungary
mobil: +36-70-607-0163 Tel: + 36-88/ 427-828
email: alfa.sestertius@gmail.com

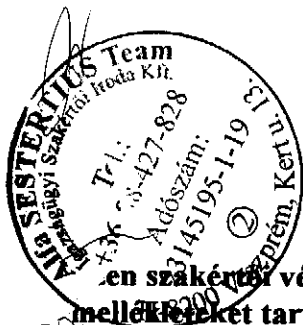
Hatós. Nj: Iv/454

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY, A

**A Balatonhenye Kossuth u 39 sz. 5/2 hrsz
udvar, gazd.ép. és 603 hrsz rét megnevezésű ingatlanok**



Központi Közbiz. Önkormányzati Hivatal		
2017 APR 03.		
Név:	Telefonszám:	Ügyintéző:
		d.b.



ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL

En szakértői vélemény 2 példányban készült és 16 db számozott oldalt és mellékletet tartalmaz.

Kapják: 1. pld. Megrendelő
1. pld. Irattár

Veszprém 2017. 03.20.

Készítette:



Ujhelyi Antal
felsőszintű ingatlanforgalmi
értékbecslő,
irodavezető
Hatósági Nj.szám: I/369

TARTALOMJEGYZÉK

I. Bevezető

1. Feladat meghatározás
2. Szakértői nyilatkozatok
3. Fogalmak
4. Általános alapvetés
5. Helyszíni szemle
6. Településismertetés piaci szempontok szerint

II. 1. Az ingatlan ismertetése és érték meghatározás 5/2 hrsz

- ingatlankörnyezet, ingatlanpiaci szempontok szerint, eladhatóság
- az ingatlan adatai

Összehasonlító értébecslés

II. 2. Az ingatlan ismertetése és érték meghatározás 603 hrsz

- ingatlankörnyezet, ingatlanpiaci szempontok szerint, eladhatóság
- az ingatlan adatai

Összehasonlító értébecslés

III. Összegező nyilatkozat és fénykép felvételek

IV. Mellékletek

1. Tulajdoni lapok másolata
2. Térképkivonatok másolata



I/1. Feladat meghatározás

Tisztelt Balatonhenye Község Önkormányzata !

T. Cím képviselőjében Kovács Csaba Polgármester megbízta Irodánkat, a Balatonhenye A **Balatonhenye Kossuth u 39 sz. 5/2 hrsz udvar, gazd.ép. és 603 hrsz rét megnevezésű ingatlanok** tulajdonának jelen (szemlekor) állapotok és piaci viszonyok közötti forgalmi értékének meghatározásával, adás-vételi árajánlat megtétele céljából.

Az ügyben való eljárásra Ujhelyi Antal felsőszintű ingatlanforgalmi értékbecslőt rendeltük ki. (Hatós.Nj.I/369)

I/2. Szakértő nyilatkozata, korlátozó feltételek

- Szakértő nyilatkozta, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszert alkalmazza.
- Nyilatkozta, hogy a meghatározott érték per, teher, igénymentes állapotra vonatkozik.
- Nyilatkozta, hogy az ingatlan nem látható paramétereit és egyéb körülményeket helyszíni szemle megállapításai alapján rögzítette.
- Szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállal, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részeit írásbeli beleegyezése nélkül harmadik személy tudomására Megbízó nem hozhatja, más célra fel nem használhatja, kivéve a megbízási célnak megfelelő felhasználást.
- Szakértő nyilatkozta, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az értékelt ingatlant érintően érdekeltsége nem áll fenn.
- Szakértő kijelenti, hogy Megbízó irányában elfogultsági ok nem áll fenn, az értékbecslést az általános követelmények alapján pártatlanul végzi el, az EVS-2003-2012 normatívák figyelembe vétele mellett.
- Eljáró szakértő megállapítja, hogy a jelenlegi piaci körülmények már nem terheltek gazdasági válsághatásokkal, ugyanakkor a helyi piac még kínálati jellegű, mérsékelt kereslet jellemző, elviekben a CSOK egy keresletorientált állapotban már az értékek növekedéséhez is vezethet, de általában véve is kalkulálni lehet majd az értékek változásaival, - azonban a rendkívül csekély ügyletszám miatt a piaci viszonyok változásai még nem mérhetők bizonyosan, emiatt az érték felülvizsgálatát legalább évente elvégezni szükséges. Emiatt, az itt kimunkált piaci érték, természetesen hordoz magában (+/-) 15% reális értékshorást, a kimunkált érték középértékként kezelendő.
- Az ingatlant a helyszíni szemle során a hivatal munkatársa mutatta be.
- Tekintettel arra, hogy Megbízó nem hiteles tulajdoni lapot bocsátott rendelkezésemre, ezért kikötöm, hogy a szakvélemény bármilyen felhasználását megelőzően, a tulajdoni lapot belüli és hiteles tulajdoni lapot köteles részemre -, adatellenőrzés céljából bemutatni, bemutatás tényét írásban visszaigazolom.



- Az értékelés során feltételezem az ingatlan forgalomképességét és HÉSZ híján az OTEK rendelkezéseit veszem alapul a beépíthetőséget illetően. Nyilatkozom, hogy a jövőbeni HÉSZ rendelkezéseket jogilag nem tudom alkalmazni és figyelembe venni.

I/3. Használt fogalmak

I/3/1. Piaci érték fogalma:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- speciális érdekeltségű vevő külön ajánlatra nem kerül figyelembevételre.

I/4. Általános ingatlanpiaci alapvetés

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan és a műszaki tényezőinek állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a ingatlanpiaci értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek.

I/5. Helyszíni szemle

Tárgyingatlannál 2017. 03 20-án 11.00 óra kor tartottam helyszíni szemlét, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tulajdonságainak feltárása, fényképfelvétel készítése. A helyszíni szemlén az ingatlant a hivatal munkatársa Vadász Miklós mutatta be.



I/6. Régió, megye, Településismertetés, ingatlanpiaci szempontok szerint, előrejelzés

I/6. Régió, Megye, Településismertetés, ingatlanpiaci szempontok szerint, előrejelzés
(Statisztikai régió)

Közép-Dunántúl Régió

Központ:	Székesfehérvár
Megyék:	<i>Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém</i>
Terület:	11 237 km ²
Legmagasabb pont	Pilis, 756 m
Teljes népesség:	1 103 132 fő
Népsűrűség:	98 fő/km ²

A **Közép-Dunántúl Régió** vagy „Királyi régió” a hét magyarországi statisztikai régió egyike. Három megye, Komárom-Esztergom, Fejér, Veszprém, valamint 26 kistérség alkotja. Központja **Székesfehérvár**. Az ország harmadik legfejlettebb régiója. A Dunától a Balaton-Felvidékig terjedő terület, Magyarország kicsiben. Végighúzódik rajta a Dunántúli középhegység, északi és keleti oldalon a 130 km Duna szakasz határolja. A hegyek, a mezők, az erdők, és a vizek békéje találkozik itt a történelmi városok,- Székesfehérvár, Veszprém, Komárom – nyüzsgésével, kulturális látnivalóival és gazdag programkínálatával. A már a királyok és királynék által is kedvelt régió akkor, és bizonyos értelemben, napjainkban is földrajzi, politikai, gazdasági, közlekedési és kulturális szempontokból Magyarország legmeghatározóbb területének számított. A nagyvárosok Dunaújváros, Székesfehérvár, Tatabánya és Veszprém fejlettsége és fejlődése sok ember számára kínál munkalehetőséget és magas életszínvonalat. Szintén a régióban található a Budapesttől alig 40 kilométerre eső Velencei-tó, amelynek tájképi szépsége a Balatonéval vetekszik. A Bakony, a Vértes és a Gerecse hegység az erdőgazdaságnak és az idegenforgalomnak ad lehetőséget. Fejér megye déli részén pedig mezőgazdasági művelésre kiválóan alkalmas síkság található. A Mezőföld és a Kisalföld keleti része az ország kiemelkedő gabonatermelő vidékei. A régió sokszínűsége, szépsége, különleges harmóniája, természeti kincsei az ember számára



ősidőktől biztató. A régióhoz tartozik a Balaton szinte teljes északi partvonala, európai híré
 üdülőhelyekkel, a tóra néző szőlőheggyekkel, és a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal.

**A statisztikai régió, nem esik egybe az ingatlanpiaci régióval, jelen esetben az ingatlanok
 állapota és környezete miatt, a közvetlen piaci régiót Veszprém, Fejér, Somogy megyére
 vonatkoztatom azzal, hogy a gazdasági kapcsolatok távolabbi területekre is kihatnak.
 Alapvetően a helyi viszonyok dominálnak a piaci állapotok mérlegelésében.**



VESZPRÉM MEGYE

Veszprém megye területe 4493 négyzetkilométer, lakóinak száma közel 370 ezer fő. A 217 település közül jelenleg 14 városi ranggal bír, a megyeszékhely Veszprém. A települések egy része, mintegy 30 község lélekszáma nem éri el a 200-t. Az országos közutak hossza 1717 km, melyből autópálya, illetve főút 343 km. A megye területének nagyobb részét a vadregényes Bakony-hegység foglalja el, északon a Kisalföld termékeny síkságának széle határolja, délről a Balaton északi partja, nyugati részén pedig a Balaton-felvidék és a Keszthelyi-hegység ölelésében a Tapolcai-medence. A megye gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól a gépiparon át a vegyiparig szinte valamennyi ágazat képviselteti magát. Az ásványkincsek gazdagsága révén több ágazat is az ország legnagyobb alapanyag szolgáltatója. A mezőgazdaság számára a talajviszonyok a megye nagy részén kedvezőtlenek, szőlő és borkultúrája azonban – történelmi borvidékei révén – igen jelentős, míg élelmiszeriparában hús és tejágazat kiemelkedő. Veszprém megye exportjának legjellemzőbb ágazata a feldolgozóipar.



a vegyipar, a kohászat és a fémfeldolgozás, valamint a gépipar. A megye tradicionális exportcikkei a nemzetközi hírv herendi porcelán, az ajkai ólomkristály, a pápai sonka, az alumíniumipari termékek, műtrágyák és növényvédő-szerek, autóvillamossági cikkek, mezőgazdasági gépek, bútorigari, erdészeti termékek, építőanyagok, háztartási villamossági gépek. A „láthatatlan export”, az idegenforgalom elsősorban a Balatonnak köszönhetően igen élénk, ez a térség Budapest után az ország leglátogatottabb vidéke. A tó vízminősége kifogástalan, így Közép-Európa legnagyobb tava a családi üdülés paradicsomává válhat. A kereskedelmi szálláshelyek közel 450 ezer vendéget fogadnak évente. A befektetni szándékozó külföldiek számára a megye adottságai – az előnyös földrajzi elhelyezkedés, a jól képzett, kvalifikált munkaerő, a hazai viszonylatban fejlett infrastruktúra, a helyi adókedvezmények, a munkahelyteremtő és foglalkoztatás-bővítő támogatások, a beruházás-fejlesztő preferenciák – kedvező lehetőségeket biztosítanak. A külföldi cégalapítók között a multinacionális világcégek mellett a kisvállalkozások is megtalálhatók. A munkanélküliségi ráta az országos átlagnál alacsonyabb, nagymértékben befolyásolja a Balaton-parti szezonális foglalkoztatás. Sokat fejlődött a közműhálózat is: a megye összes települése rendelkezik közüzemi vízhálózattal, vezetékes gázzal, kiépített csatornahálózattal. színvonalúnak minősíthető. Több felsőoktatási intézmény székhelye található a megyében és vannak kihelyezett tagozatok is. Kiemelkedő intézmény a Veszprémi Egyetem. Az egészségügy intézményrendszerében meghatározó szerepet tölt be a megyei kórház, amit a közelmúltban bővítettek nagy beruházás keretében.

Az ingatlan piaci státuszát a helyi piaci viszonyokhoz mérten vizsgálom.

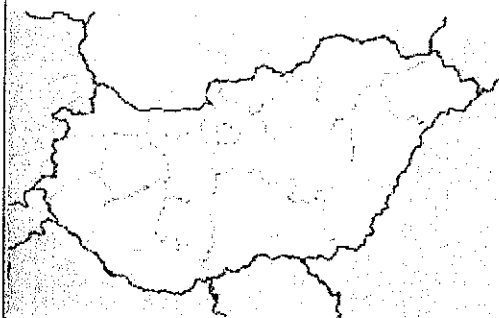
Balatonhenye Település:

Balatonhenye	
Közigazgatás	
Ország	== Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl

Handwritten signature



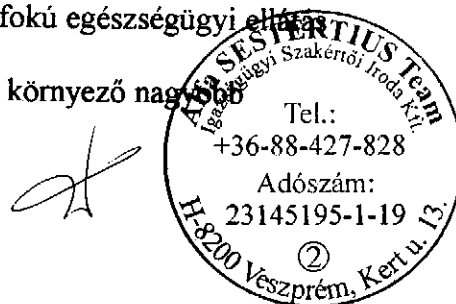
Megye	Veszprém
Járás	Tapolcai
Jogállás	község
Polgármester	Kovács Csaba Károly ^[1]
Irányítószám	8275
Körzethívószám	87
Népesség	
Teljes népesség	119 fő (2014. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	9,63 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Terület	11,73 km ²
Időzóna	CET, UTC+1



A Balatontól mindössze 12 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 település valójában egy szép természeti környezetben található kisközség, Önálló önkormányzattal, a közigazgatási ügyeket az Önkormányzati Közös Hivatal intézi Kővágóörsön. A település ellátottsága alapfokú, a lakosság kis létszámú és zömében idősebb korosztályú, munkalehetőség érdemben alig van. A településen alapfokú egészségügyi ellátás működik.

Jellemző a környezeti mező és erdőgazdálkodás, a munkahelyeket a környező nagytelepülések adják.



A község potenciális fejlődési területe az üdülőközséggé való fejlesztés, a környezeti domborzati tényezők és a Balaton viszonylagos közelsége miatt. Ez a folyamat hosszabb idejű fejlesztést tesz szükségessé.

Jelenleg az ingatlanpiac nem tekinthető leállt állapotúnak, néhány ingatlan gazdát cserélt, viszont árszintje harmonikusan illeszkedik a település egyediségéhez, valamint kínálati jellegű. Információim szerint a településen 2016 -2017 évben lényegi ügyletszám gyarapodás nem volt.

(A hivatkozások forrása: Balatonhenye, Wikipedia,
<http://hu.wikipedia.org/wiki/Balatonhenye>)

Balatonhenye település térképe



II. Az ingatlanok ismertetése

II/1. Ingatlankörnyezet, ingatlan természetbeni leírása:

I/ 5/2 hrsz.

Az értékelt ingatlan, a település központjához közel helyezkedik el, Balatonhenye Kossuth u 39.sz.

Hrsz: 5/2

Kivett gazdasági épület és udvar

Telek területe: 318 m²

Tulajdonos: Balatonhenye Község Önkormányzata

Logi jelleg: Káli medence Tájvédelmi körzet, Balaton felvidéki Nemzeti Park.

Az ingatlan a település központjához közel, a Kossuth u 39.sz. alatti lakóingatlan mögötti területen helyezkedik el, két önálló ingatlan közé ékelődve. Önálló megközelítési lehetősége nincsen, a helyben lakó ingatlanszomszédok az ingatlant nagyon hosszú ideje használják, mind megközelítésre, mind pedig az épületeket funkció szerint, bár ez utóbbi műszaki állapota miatt erősen korlátozott a funkciójában.

Tájolása K-Ny, alakzata szabályos.

AZ OTÉK szerint nem beépíthető területről van szó, mely valójában udvar célját szolgálja.

Kerített, drótfonatos kerítéssel, kő és drótfonatos műszaki kivitelben.

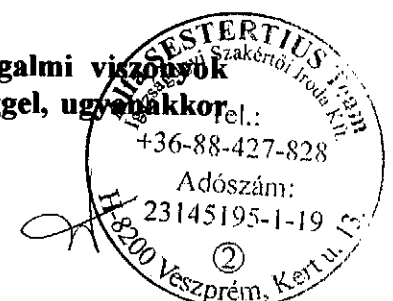
Közművesíthető az utcában lévő közművekkel, ennek értelme azonban jelen funkciók és műszaki állapotok miatt nincsen.

Az épületek két funkciót hordoznak, egyrészt udvari WC, téglafalazattal és cserépfedéssel, tetőcserépet igénylő állapottal, valamint egy ól, kőfalazattal, cserépfedéssel, teljes felújítási igény, tetőcsere igény mellett, belül földes aljzattal.

AZ ingatlan külső piaci szereplő részére szinte értékesíthetetlen, jelen szituációban csak a szomszédos tulajdonos számára jelent közlekedési és telek kiegészítési funkciót.

Az épület kül – mérete 16.25 m², mivel azonban funkción kívül állnak.

Az ingatlan tehát egyedi és speciális, korlátozott piacképességű forgalmi viszonyok között van, nem beépíthető, önálló út megközelíthetőség nélküli jelleggel, ugyanakkor



rősen amortizált felépítményekkel. Telek kiegészítési funkció azonban pozitív érték alakító tényező.

Értékmeghatározás (5/2 hrsz)

Alkalmazott módszerek

Eljáró szakértő tárgyingatlan piaci értékét egy módszerrel határozza meg, mely összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés módszerével.

Értékbecslés összehasonlító adatok alapján , fajlagos alapár és korrekciós számítások

Az összehasonlító adatok forrásait konkrét adás-vételi szerződésekből merítettem saját adatállományból származik. Az eljárás során kínálati adatbázist is átvizsgáltam, melynek adatait csatolom a szakértői véleményhez, valamint adatot szereztem be a Kővágóörsi Közös Hivatal adóügyi munkatárastól (4.sz. adat).

Nyilatkozom, hogy a bizonyító adatokat, beazonosításra nem alkalmas módon kell közölnöm, személyiségi jogok védelmére tekintettel.

Bírósági végzés alapján a beazonosíthatóságot biztosítom.

Összehasonlító adatok:

Balatonhenye:

Település	Telek ter. (m ²)	Épület at.(m ²)	Eladási ár (Ft//nettó)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Jellemzés
Balatonhenye, panorámás része 2016. Kínálat	5423		kínálati ár: 20 M.Ft.	3687 kínálati jelleg miatt (-20%)= 2.950.-	építési telek (kínálati adat)
Balatonhenye 10-es hrsz-ok közül 2016	12147		3 M.	246	majorterület
Balatonhenye 2016 30-as hrsz-ok közül	3322		400.000.-	120	beépítetlen terület
2014. belterület	985 (1/2)része		500.000.-	1016	beépítetlen, beépíthető terület (Közös Hivatal adóügyi adat , Nagy Eszter)

A 2-3-es sorszámú ingatlan adatot a piaci érték meghatározása során figyelmen kívül hagyom, mivel állapota, fajtája nagyon nagy különbséget mutat, és tárgyingatlanhoz nem hasonlítható. Az érték megállapítást az 1-es és 4-es sz. adatokra építem.

(Handwritten signature)



Az 1 es, és -4 sz. adat átlagértéke 1983.Ft/m²

Értékkorrekció az adatingatlanokhoz viszonyítva:

Megnevezés	Figyelembe vehető fajlagos ár 1.983 Ft/m ² az értékelt ingatlan alapterülete 318 m ²			Korrekció (-)(+) összesen	Teljes korrekció
Korrekció (-)	Nem beépíthető, önálló útja nincs (-50%)	Gondozatlanság, (-15%)	Közművesítési igény, (-10%)	(-75%)	(-20%)
Korrekció (+)	Telek kiegészítő funkcióra, valói alkalmasság, (+15%)	Méretkülönbség, 1-es adat, időtávlati különbség 4-es adat (+10%)	Épületek (+ 30%)	(+55%)	
Korrigált fajlagos alapár: $1.983 \times 0.8 = 1586$ Ft/m ²					

Piaci érték meghatározása:

Korrigált fajlagos alapár: 1586.Ft/m²

Piaci érték: $1.586 \text{ Ft/m}^2 \times 318 \text{ m}^2 = 504.348.$ Ft, kerekítve: 504.400.Ft.

Azaz: Ötszáznégyezer-Négy száz.Ft.

II/2. Ingatlankörnyezet, ingatlan természetbeni leírása:

II/ 603 hrsz.

terület, 1578 m², 1.97 AK.

Legi jelleg: Balatonfelvidéki Nemzeti Park

Tulajdonos: Balatonhenye Község Önkormányzata

Teljes bejegyzés nincsen.

Az ingatlan az un. Fekete hegy alsó domborulatában helyezkedik el, a Balatonhenye feletti vezetési út felett É-i irányban. Tájolása É-D, megközelíthető földúton. Enyhe É-i



melkedésű terület, egyenetlen terepadottságok, Szabálytalan (háromszög) telekalakzat, jellemző, elhanyagoltság és bokrokkal és egyéb növényzettel, gyepel benőtt műveletlen terület. Az ingatlan hasonló jellegű külterületi ingatlanok veszik körül.

Telekrajzadottsága a környezeti ingatlanokéhoz hasonlóan kötött, művelésre alkalmas, talajvízszintje viszonylag kicsi. Fagyugos vagy eróziós tényezőt nem észleltem, környezeti szennyezést szintén nem. Kilátása a szemközti hegyekre van, a Balaton nem látható, a halastó és borászat épülete viszont látható.

ÉSZ rendelkezések híján az OTÉK rendelkezést alkalmazva nem beépíthető az ingatlan. Villany közművel ellátható, melynek költségeivel számolni kell. Környezeti kármára miatt telek kiegészítési funkció látszik a legoptimálisabbnak, viszont önállóan is értékesíthető.

Értékmeghatározás (603 hrsz)

A feladat szakértő tárgyingatlan piaci értékét egy módszerrel határozza meg, mely összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés módszerével.

Értékbecslés összehasonlító adatok alapján, fajlagos alapár és korrekciós számítások

Az összehasonlító adatok forrásait konkrét adás-vételi szerződésekből merítettem saját adatállományból származik.

Nyilatkozom, hogy a bizonyító adatokat, beazonosításra nem alkalmas módon kell közölnöm, személyiségi jogok védelmére tekintettel.

Bírósági végzés alapján a beazonosíthatóságot biztosítom.

Összehasonlító adatok:

Balatonhenye:

Település	Telek ter. (m ²)	Épület at.(m ²)	Eladási ár (Ft/nettó)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Jellemzés
Balatonhenye, 600-as hrszok közül, 2016	436		150.000	340	művelésből kivont
Balatonhenye 600-es hrsz-ok közül 2016	1737		805.600	460	művelésből kivont
Balatonhenye 2016 600-as hrsz-ok közül	419		194.400.-	460	művelésből kivont
Balatonhenye 2016. 600-as hrsz-ok közül,	2139		500.000.-	230	Művelésből kivont

A fenti ingatlanok közül összehasonlításul az 1 es és 4 sz. adatot használom, az azonosíthatóság okán, melyek átlagértéke: 285 Ft/m²



értékkorrekciónak az adatingatlanokhoz viszonyítva (603 hrsz):

Megnevezés	Figyelembe vehető fajlagos ár			Korrekciónak (-)(+) összesen	Teljes korrekciónak
	285 Ft/m ² az értékelt ingatlan alapterülete 1578 m ²				
Korrekciónak (-)	Méret különbség, gyenge AK, nem beépíthető (-25%)	Gondozatlanság, szabálytalan alakzat (-25%)	Közművesítési igény, (-10%)	(-60%)	(-30%)
Korrekciónak (+)	Telek kiegészítő funkcióra, valóiban alkalmasság, (+30%)			(+30%)	
Korrigált fajlagos alapár: 285 Ft/m ² x 0.7 = 199.5.Ft/m ²					

Nettó érték: 199.5-Ft/m² x 1578 m² = 314.811.Ft. kerekítve 315.000.Ft.
az Háromszáztizenöt ezer.Ft.

V. NYILATKOZAT:



OK

Eljáró szakértő az értékelt ingatlanok jelenlegi állapotok és értékviszonyok között meglévő (szemlekor) piaci értékét .-

fenti számítások szerint: az 5/2 hrsz esetében: 504.400.Ft-ban,
603 hrsz-ú ingatlan esetében: 315.000.Ft-ban határozza meg.

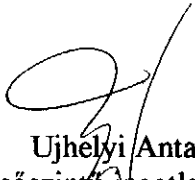
szakértő nyilatkozik, hogy a meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz, az értékbecslés időbeli hatálya 90 nap, az értékelés fordulónapja: 2017. 03.20.-a.

Az itt meghatározott érték természetesen hordoz magában, a bizonytalan piaci állapotok miatt +/- 15%) os reális értékszóródást, az itt kimunkált érték középárként kezelendő.

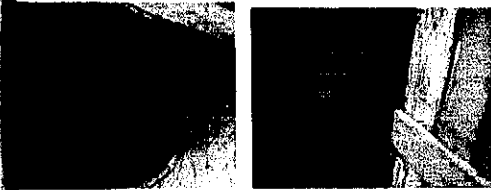
Ugyanakkor ezt is szükséges rögzíteni, hogy egy konkrét ügyleti aktus alkalmával, az ár alakul a konkrét vételi ár, az egymásnak biztosított jogok, előnyök, vagy kötelezettségek függvényében (konkrét helyzetben). Az itt meghatározott érték a piaci érték fogalmából adódóan és azzal egyezően, a valószínűsített és átlagos piaci körülményekre épített és kimunkált érték. Vevői különajánlat, speciális érdeklődés valamint erőfölényes vagy kényszer értékesítési piaci szituáció az itt meghatározott érték-szituációból kizárt.

Veszprém, 2017. 03.20.

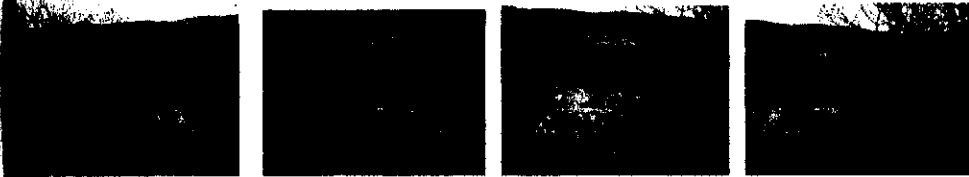



Ujhelyi Antal
Felsőszintű ingatlanforgalmi
értékelő,
irodavezető
Hatósági Nj. szám: I/369

ellenző Fényképfelvételek , Balatonhenye, 5/2, valamint 603 hrsz. és környezetéről
5/2 hrsz.:



otók: 603 hrsz. és környezet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősoktere 11. Pf.:122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10296/2017

2017.03.17

BALATONHENYE

Szektor : 53

Belterület: 5/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	albrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv
	ha m2		ha m2 k.fill

Kivett gazdasági épület, udvar	0	318	0,00
--------------------------------	---	-----	------

2. bejegyző határozat: 30913/1995.01.30 törlő határozat: 40125/4/1997.10.07
Káli-medence Tájévaldalmi Körzet

4. bejegyző határozat: 40125/1997.10.07
Balaton-Erővidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30355/2/1992.09.22

jogcím: átvétel
jogállás: tulajdonos
név: BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8273 BALATONHENYE Kossuth utca 54
törzsszám: 15424367

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



APOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Apolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

E-hiteles térképmásolat

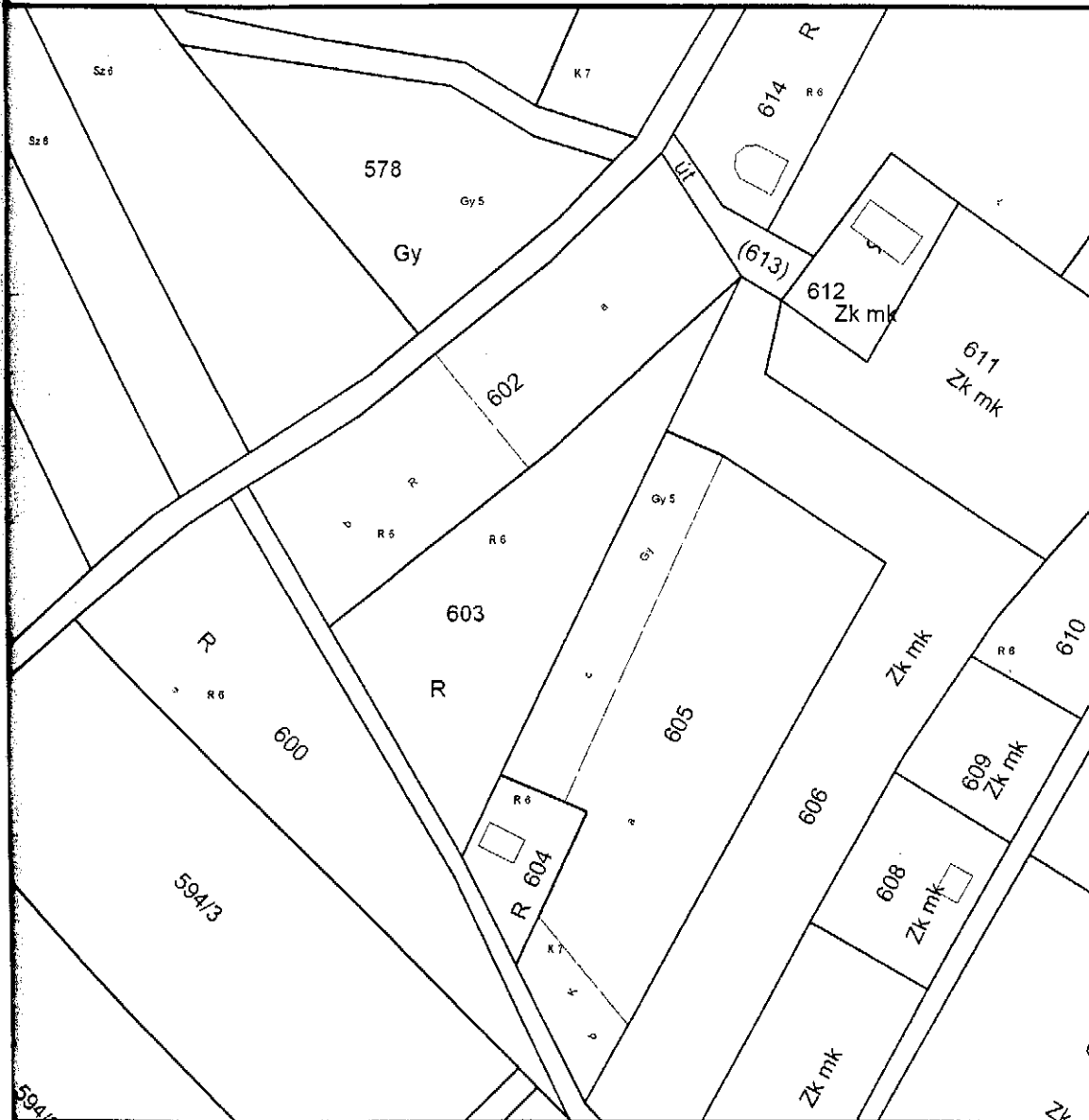
2017.03.17 13:02:09

Térrajzi szám: BALATONHENYE zártkert 603

Megrendelés szám: 7/280/2017

Arány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14886220002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősoktere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30009/10297/2017

2017.03.17

BALATONHENYE

Szektor : 53

Zártkert 603 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	adóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.féll	ter. kat.jöv
			ha m2	k.féll
rét	6	1578	1,97	

3. bejegyző határozat: 30913/1995.01.30 tör. határozat: 40125/4/1997.10.07
Káli-medence Tájévalmi Körzet

4. bejegyző határozat: 40125/3/1997.10.07
Balaton-Élvidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30355/2/1992.09.22
jogcím: átvétel
jogállás: tulajdonos
név: BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8275 BALATONHENYE Komputh utca 54
törzsszám: 15424367

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



OLCAI JÁRÁSI HIVATAL
olca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

E-hiteles térképmásolat

2017.03.17 12:58:21

Rajzi szám: BALATONHENYE belterület 5/2

Megrendelés szám: 7/279/2017

Skálarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14886210002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

