

# NÉMETH ANDRÁS

## Igazságügyi szakértő

Építészeti, beruházási, beruházás lebonyolítási, építésgazdasági, építésszervezési, ingatlan értékbecslés

IM igazolványszám: 272538; Nyilvántartási szám: 1345

---

### ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Megbízó:** Óbudavár Község Önkormányzata Óbudavár Fő utca 18/1

**Megbízás tárgya:** Óbudavár belterület 14/1 hrsz.-ú. beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **becsült forgalmi (piaci) értékének** a megállapítása.



**Készült:** 4 példányban

Ez a <sup>3</sup>..... számú példány

**Kapják:** 1-3. pld Megbízó  
4. pld. Irattár

Veszprém, 2017. február 06.

Készítette:

NÉMETH ANDRÁS  
Igazságügyi mérnöki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
8200 Veszprém, Adám Iván u. 22.  
Tel.: 06-30-9367-437  
Németh András

## ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon az Óbudavár Község Önkormányzatával kötött megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően elvégeztem az Óbudavár belterület, 14/1 hrsz.-ú., beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

A rendelkezésre bocsátott okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás, és az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően

**1.200.000.-Ft**

nyíltpiaci tehermentes értéket képvisel.

Veszprém, 2017. február 06.

NÉMETH ANDRÁS  
1996. évi műszaki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
Veszprém, Ádám I. u. 22.  
Tel: 30/9367-437  
Németh András

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

*Az Óbudavár belterület 14/1 hrsz.-ú., beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékeléséről*

Veszprém, 2017. február 06.

NÉMETH ANDRÁS  
igazságügyi műszaki  
és ingatlanforgalmi szakértő  
Németh András  
Vált. tá. 30/9367-437

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

## **1./ BEVEZETÉS.**

### **1.1 Megbízás.**

Az Óbudavár Község Önkormányzatával kötött megbízási szerződésben foglaltakkal, megbízást adott ingatlan értékbecslési szakvélemény készítésére.

### **1.2 Megbízás, tárgya és célja**

Óbudavár belterület 14/1 hrsz.-ú., beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **becsült forgalmi (piaci) értékének** a megállapítása.

### **1.3 Helyszíni szemle**

A Megbízóval történt időpont egyeztetés után,

**2017. január 25-én**

helyszíni szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételeztem az ingatlant, az értékeléshez szükséges adatokat rögzítettem.

A forgalmi értéket összehasonlító adatok elemzése után állapítottam meg. Fényképfelvételeket készítettem, melyeket az értékbecsléshez csatolok.

## **2./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.**

### **2.1 Ingatlan nyilvántartási adatok 2017.01.13-i tulajdoni lap szerint.**

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Címe:       | Óbudavár belterület            |
| Hrsz:       | 14/1                           |
| Területe:   | 1.316 m <sup>2</sup>           |
| Megnevezés: | kivett beépítetlen terület     |
| Tulajdonos: | Hajnal Ágnes 1/1 részben       |
| Bejegyzés:  | Balaton-felvidéki Nemzeti Park |
| Bejegyzés:  | Műemléki környezet             |

### **2.2 Földrajzi elhelyezkedés**

Óbudavár község a Dunántúlon Veszprém megyében a megyeszékhelytől 25 km-re NY-ra található.

A Nivegy-völgy bejáratánál egy szép lejtős területen terül el a kb 60 lakót számláló falu, mely házas- és családpedagógiai tanfolyamairól ismert.

A faluban lévő mosóház, a forrás fölé épített boltív a népi építészeti emlékeket mutatja be.

A falut övező enyhe hajlatokon rétek és erdők, csend és jó levegőt kínálnak magukat sétára, pihenésre vágyóknak.

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám:1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

Faluban a lakók egy része mezőgazdasági tevékenységet folytat, a többiek általában a környező településeken találnak munkát illetve Veszprémben dolgoznak.

A beépítetlen terület, a település központjában helyezkedik el, közvetlenül a polgármesteri hivattal szemben, volt 14/2 hrsz.-ú áruház megnevezésű ingatlan mögötti.

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

A jelenlegi állapotában csak az Óbudavár Fő utca 13 számú, 15 hrsz.-ú. illetve az Óbudavár 14/2 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül, mint idegen területen át közelíthető meg, közvetlenül.

Közvetlen megközelítési lehetőség, a községtől nyugatra elhelyezkedő földúton át.

Az ingatlanon bontási törmelék található, a terület nyugati irányban lejt. (lásd fotót)

### **2.3 Összehasonlító adatok. (Ingatlan.com hirdetési portálon)**

- Tagyon beépítetlen terület, új parcella, 1.302 m<sup>2</sup>, közművek (víz, villany, gáz a telken)  
**3.600.000.-Ft**                      2.765.-Ft/m<sup>2</sup>                      HSZ20397139
- Tagyon belterület beépítetlen terület, 2.090 m<sup>2</sup>, közművek az utcában kiépítve, hirdetési ár  
**4.500.000.-Ft**                      2.153.-Ft/m<sup>2</sup>                      HSZ22323297
- Balatoncsicsó belterület, beépítetlen terület, 3.478 m<sup>2</sup>, panorámás elhelyezkedésű, villany a telekre bekötve  
**9.000.000.-Ft**                      2.587.-Ft/m<sup>2</sup>                      HSZ20421408
- Barnag belterületi beépítetlen terület, 886 m<sup>2</sup>, közművek (víz, villany bekötve)  
**1.800.000.-Ft**                      2.031.-Ft/m<sup>2</sup>                      HSZ5110600

A hirdetésekben szereplő ingatlanok fajlagos m<sup>2</sup> árai közötti eltérést a telken lévő közművek száma, és az ingatlanok elhelyezkedés adja.

Amennyiben a fentiek miatti korrekciókat elvégzem, akkor a fajlagos m<sup>2</sup> árak átlagára

**2.400.-Ft/m<sup>2</sup>**

A hirdetés miatt a **szokványos alku miatt bekövetkező engedmény** mértékének átlagos nagysága a legutóbbi elemzések szerint országosan **-13%**.

**Óbudavár vonatkozásában** – figyelembe véve a település elhelyezkedését **-5%-os** értékkel lehet számolni.

Amennyiben a jelenlegi hirdetési kínálati átlagárakból az alku miatti engedmény mértékét leveszem (-5%), akkor ezen ingatlan esetében a becsült fajlagos piaci ár mértéke

2.400.-Ft/m<sup>2</sup>x95%    =2.160.-Ft/m<sup>2</sup>  
**Kereken            2.200.-Ft/m<sup>2</sup>**

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám:1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

### 3./ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZER

3.1 A forgalmi érték (piaci érték) megállapításának módszerei:

- a.) Összehasonlító adatokkal történő értékeléskor a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
- b.) Hozzászámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni felmerülő és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelemnek) vezeti le az értéket.

Elve: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

c.) Költségalapú módszer

Az ingatlan újra előállítási költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3.2 Forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért, annak korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés fordulónapjának időpontjában.

### 4./ ÉRTÉKELÉS.

4.1 A 3. pontban felsorolt értékelési módszerek közül az összehasonlító adatokkal történő értékelést választottam ugyanis ezzel a módszerrel lehet a reális forgalmi értéket megállapítani.

4.2 Forgalmi érték

Beépítetlen terület 1.316 m<sup>2</sup>x2.200.-Ft/m<sup>2</sup>x70%<sup>xx</sup>70%<sup>x</sup>85% =1.205.851.-Ft  
**Kereken 1.200.000.-Ft**

Korrekciók: közművek hiánya -30%  
megközelítési lehetőség -30%  
területen lévő törmelék -15%

### 5./ ÖSSZEFOGLALÁS:

Az Óbudavár belterület 14/1 hrsz.-ú. beépítetlen terület megnevezésű ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értékét

**1.200.000.-Ft-ban**

határozom meg.

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám:1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com

6./ **ZÁRÓFELTÉTELEK, KORLÁTOZÓ RENDELKEZÉSEK**

Az ingatlan a jelenlegi piaci helyzet figyelembevételével

**korlátozottan forgalomképes**

Véleményem szerint értékesíthető

**180 és 360 nap**

közötti időszakban.

Az ingatlan esetében hosszútávon

**kismértékű értékemelkedést várok.**

Az értékelés során környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, a vizsgálat szemrevételezéssel történt.

Az forgalmi érték per-, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés csak a Megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet.

**A értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár  $\pm 15\%$ -al is eltérhetnek.**

Értékelés: **fordulónapja:** 2017. január 25.

**érvényessége:** 6 hónap (180 nap)

Veszprém, 2017. február 06.

NÉMETH ANDRÁS  
Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő  
és forgalmi szakértő  
Ádám I. u. 22.  
E-mail: ELL-AT.CB@  
Németh András

**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com



**Németh András**

Műszaki és ingatlanforgalmi szakértő

IM igazolványszám: 272538, nyilvántartási szám: 1345

8200 Veszprém, Ádám I. u. 22., mobil: 30/9367-437, e-mail: bandi.nemeth@gmail.com



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Balatonfüredi Járási Hivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1424/2017  
2017.01.13ÓBUDA VÁR  
Belterület 14/1 helyrajzi szám

Szektor : 61

## I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | mín.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill | aloksz. adatok<br>kat.jöv.<br>m2 k.fill |
|--|-------|------------------|----------------------|---|
| . Kivett beépítetlen terület   | 0     | 1316             | 0,00                 |   |

2. bejegyző határozat: 47003/1997.10.15  
Balaton-felvidéki Nemzeti Park  
A 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.3. bejegyző határozat: 34210/2005.04.07  
Műemléki környezet  
a 21/2004. (X.12.) NKÖM sz. rendelet alapján.

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32145/3/2014.03.26  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Hajnal Ágnes  
sz.név: Hajnal Ágnes  
szül. : 1977  
a.név : Szabó Mária Anna  
cím : 2120 DONAKESZI Németh László utca 17/B

## III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47003/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34210/2005.04.07

Önálló szöveges bejegyzés "Műemléki környezet" jogi jelleg feltüntetése.

Ez a tulajdoni lap igazgatási 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
me  
ed  
0 I  
Sú

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Balatonfüredi Járási Hivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

## E-hiteles térképmásolat

2016.11.23 09:52:25

Helyrajzi szám: ÓBUDA VÁR belterület 15

Megrendelés szám: 7/1401/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16817320002016



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

Belterület szabályozási terv részlet:

