

TIHANYI RÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÖRVÉNYES KIFEJELTÉSE	
3/385-3/2021 számú	2021 OKT. 14. határozás napja
<i>Walter</i>	ügym. — db/m/f

**Vörös Lajos**

Felsőszintű ingatlan – vagyon értékélő

Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427 452

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSI VÉLEMÉNY

*az Örvényes, Szent Imre u.20. szám alatti,  
10 helyrajzi számú ingatlan értékeléséről*



Készült: 3 példányban

Veszprém, 2021.10.13.

# TARTALOMJEGYZÉK

1./ BORÍTÓLAP

2./ TARTALOMJEGYZÉK

3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- alapadatok
- előzmények
- az ingatlan környezete
- az ingatlan tényleges bemutatása
- értékképzés
- összefoglalás

5./ MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap
- térképvázlat
- fényképek

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás tárgya: **Örvényes, Szent Imre u.20. szám alatti,  
10 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékelése**

Megbízó : **Örvényes Önkormányzati Hivatala  
8242 Örvényes, Fenyves u.1.**

Megbízott: **Vörös Lajos  
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.**

Értékelés célja: **piaci forgalmi értékelés**

Értékbecslés fordulónapja: **2021.10.13**

Értékbecslés hatálya: **90 nap**

Az ingatlan értéke:(nettó) **35.520 000,- Ft**

Veszprém, 2021.10.13.

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

**Vörös Lajos**  
törzskönyvszám:442-10/2003  
törzslapszám:10/25/2007

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### ALAPADATOK

Megbízás tárgya:	Örvényes, Szent Imre u.20. szám alatti,10 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékelése
Megbízó :	Örvényes Önkormányzati Hivatala 8242 Örvényes, Fenyves u.1.
Megbízott:	Vörös Lajos 8200 Veszprém, Pázmándi u 20.
Értékelés célja:	piaci forgalmi érték meghatározás
Értékbecslés fordulónapja:	2021.10.13.
Értékbecslés hatálya:	90 nap

## **ELŐZMÉNYEK**

Megbízóval történt személyes megbeszélés után, írásbeli megrendelés után készítettem a szakvéleményt.

Helyszíni szemle időpontja: 2021.10.11.

Az értékmeghatározás során az ingatlant a helyszínen megtekintettem ahol rögzítésre került annak településen belüli elhelyezkedése, elérhetősége, közműves ellátottsága.

Ez után megvizsgáltam a település valamint környezetben lévő települések ingatlanforgalmi piaci viszonyait, jelenlegi forgalmi adatait.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

**Örvényes**, belterület

Hrsz: 10

Megnevezés: lakóház, udvar, gazd. épület

Nagyság: földrészlet: 796 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: felépítmény: szakvéleményben részletezve  
mellékelt tulajdoni lap szerint

## **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

A település központjában családi házas környezetében található az ingatlan.

## **Az ingatlan tényleges bemutatása**

Hagyományos szerkezetű, 1900-as évek elején épült, alápincézett melléképülettel (melyből részben garázssá alakítva) rendelkező épület. Vegyes teherhordó falazatú, téglaválaszfalak, fa földm-, tető- és nyílászáró szerkezetek, cserépfedés, alatta vesefalra vakolt, boltíves pince. Kívül, belül vakolt. Műszaki állapota és állaga leromlott, részben bontásra ítélt.

A település Szabályozási Terve Lf2 övezetbe sorolja az ingatlant.

Értékszámításnál figyelembe vett alapterületek:

Lakótér:	90.00 m <sup>2</sup>	100 %	90.00 m <sup>2</sup>
Pince	17.00 m <sup>2</sup>	20 %	3.40 m <sup>2</sup>
Melléképület	90.00 m <sup>2</sup>	30 %	27.00 m <sup>2</sup>

Redukált alapterület: (kerekítve) 120.00 m<sup>2</sup>

Közművek:

Energiaellátás:	közműhálózatról, mérőóra szekrénnel
Vízellátás:	közműhálózatról
Szennyvíz:	keletkező szennyvíz közcsatornába kerül el vezetésre

## ÉRTÉKKÉPZÉS

### Összehasonlító adatok

**Aszófő**, és környező települések belterület kínálati adatait: ingatlan.com

földrészlet

Az átlagos érték: 38.500.-Ft/m<sup>2</sup>

lakóingatlanok

133 m <sup>2</sup>	72.500.000.-Ft	545.112.-Ft/m <sup>2</sup>
194 m <sup>2</sup>	160.000.000.-Ft	824.742.-Ft/m <sup>2</sup>
180 m <sup>2</sup>	92.000.000.-Ft	511.111.-Ft/m <sup>2</sup>
124 m <sup>2</sup>	120.000.000.-Ft	967.742.-Ft/m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup>	92.000.000.-Ft	920.000.-Ft/m <sup>2</sup>
210 m <sup>2</sup>	189.000.000.-Ft	900.000.-Ft/m <sup>2</sup>
138 m <sup>2</sup>	150.000.000.-Ft	920.000.-Ft/m <sup>2</sup>
140 m <sup>2</sup>	120.000.000.-Ft	857.143.-Ft/m <sup>2</sup>
135 m <sup>2</sup>	115.000.000.-Ft	855.556.-Ft/m <sup>2</sup>
számított átlag:		844.536.-
korrekció		

kínálat miatt	- 5 %	42.226.-
avultság mértéke		
- fizikai-funkcionális	- 60 %	506.722.-
jelenlegi érték (kerekítve)		296.000.-Ft/m <sup>2</sup>

## Egyes értékelési módszerek rövid ismertetése

### Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

### Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

### Hozadék alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer

piaci alapú  
költség alapú

**Forgalmi érték** alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, korlátozottan forgalom képes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

**piaci alapú módszerrel**

120.00 m<sup>2</sup> x 296.000,- Ft/m<sup>2</sup> 35.520.000,- Ft

**költség alapú módszerrel**

felépítmény újra előállítási értéke

Fajlagos értékek az ÉTK által kiadott Építőipari Költségvetési Segédlet 2021 évi adatai

116 m<sup>2</sup> x 450 000,- Ft/m<sup>2</sup> 49.500 000,- Ft

Avultság mértéke

- fizikai – funkcionális 65 % 32.175.000,-

Jelenlegi érték 17.325.000,- Ft

Földrészlet értéke

796 m<sup>2</sup> x 28.500,- Ft/m x 0.50 = 11.200.500,- Ft

Együttesen

28.525.500,- Ft

**Ezzel az módszerrel csak ellenőrző számításokat végeztem,**

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2019-ben és a 25/1997(VIII.1.) PM rendeletben valamint a Település Szabályozási Tervében foglalt vonatkozó előírásokat ( Lf2)

**ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK**

Az **Örvényes**, Szent Imre u.20. szám alatti, 10 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét - nettó

**35.520.000,- Ft-ban**

*azaz harmincötmillióötszázhuszezer forint*

határozom meg.

Érvényesség: 90 nap



Az ingatlant ingatlanpiaci ,környezeti,jogi,műszaki adottságok alapján **forgalomképesnek** tartom,hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várható.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatok részben Megbízó szolgáltatatta,azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak Megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az 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 mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becslés értéktől akár  $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek.

Veszprém, 2021.10.13.

  
Vörös Lajos

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32572/2021

2021.09.28

Szektor : 53

ÖRVÉNYES

Belterület 10 helyrajzi szám

8242 ÖRVÉNYES Szent Imre utca 20.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alószámla	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter	kat.jöv
	ha m2	ha m2	ha m2	k.Fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II. RÉSZ

796 0.00

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36914/2007.05.16

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÉNYZATA

cím: 8242 ÖRVÉNYES Fenyves út 1

törzsszám: 15431552

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 1148/2/1987.10.29

Önálló szöveges bejegyzés a 10. helyrajzi számból 10 m<sup>2</sup> beolvadt a 22/1. helyrajzi számba.

Ez a tulajdoni lap részarány-földtulajdonosi kapcsolatos 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

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

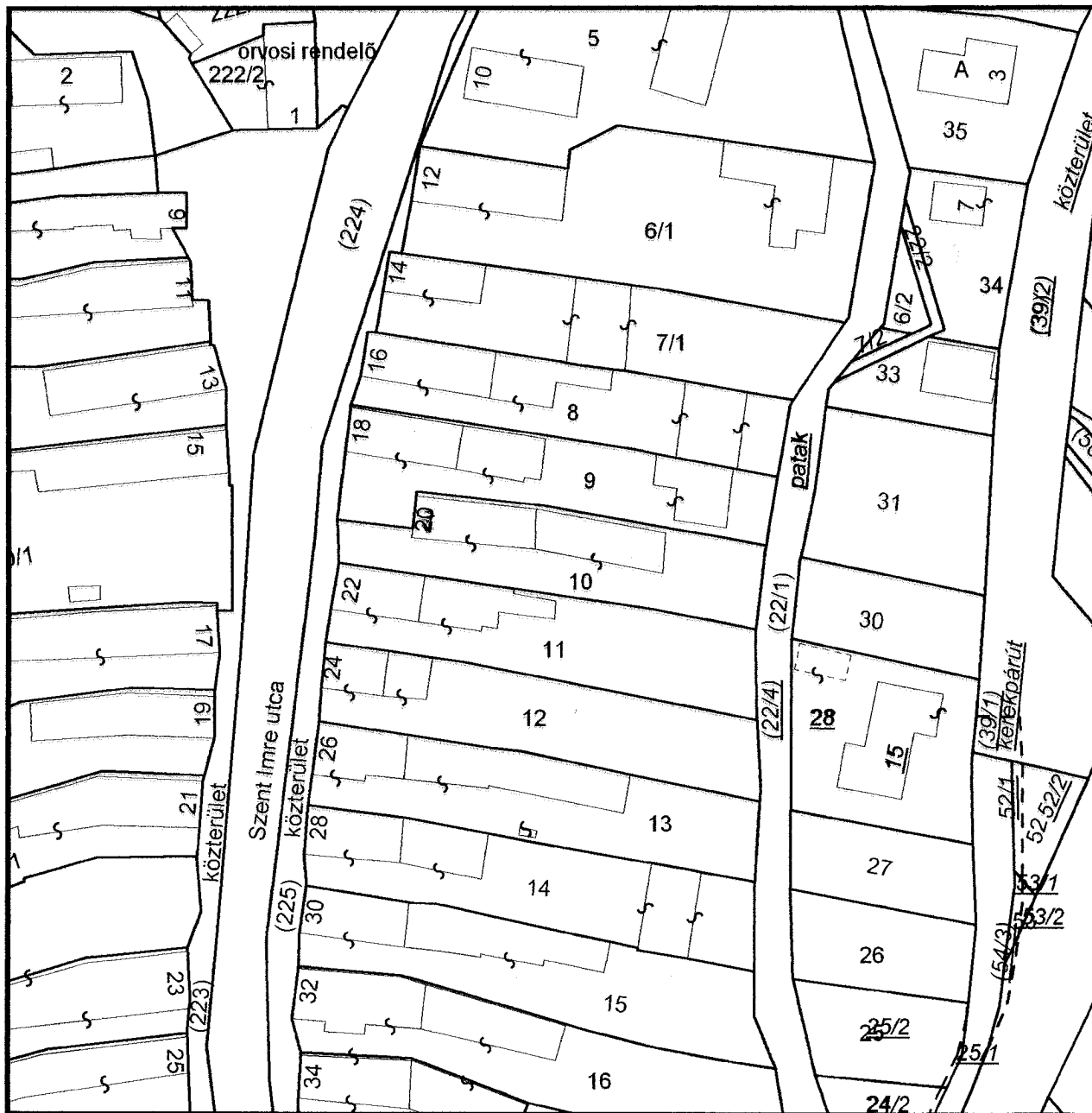
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.10.13 07:56:02

Helyrajzi szám: ÖRVÉNYES belterület 10

Megrendelés szám: 2038027/4/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

