

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó: Örvényes Község Önkormányzata
8242 Örvényes, Fenyves út 1.

Megbízás tárgya: Balatonudvari belterület 511/34 helyrajzi számú kivett
beépítetlen terület értékmeghatározása



Készült: 4 példányban

Ez a számú példány

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

Veszprém, 2026. január 27.

Készítette:



Ádámné Németh Ildikó
nyilvántartási szám: Iv/350

NWN
Vállalkozási és Szolgáltató Kft.
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 11525590-2-19

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Örvényes Község Önkormányzata megbízására elkészítettem a Balatonudvari belterület 511/34 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan értékbecslését.

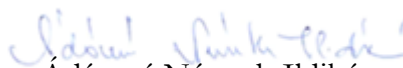
A rendelkezésre bocsátott adatok, a piaci viszonyok tanulmányozása után az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően a szakvélemény készítés időpontjában az alábbi **becsült nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket** képvisel

50.300.000.-Ft

Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, akkor a megállapított érték nettó összegnek tekintendő. A Tulajdonos adóalanyiségát nem vizsgáltam.

Veszprém, 2026. január 27.

NWN
Vállalkozási és Szolgáltató Kft.
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 11525590-2-19


Ádámné Németh Ildikó

1./ **ALAPADATOK**

<u>Értékelés tárgya:</u>	8242 Balatonudvari belterület 511/34 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület becsült forgalmi értékének meghatározása
<u>Megbízó :</u>	Örvényes Község Önkormányzata 8242 Örvényes, Fenyves út 1
<u>Megbízott</u>	NWN Kft 8200 Veszprém, Radnóti tér 2.

2./ **ELŐZMÉNYEK**

Örvényes Község Önkormányzata nevében, Huszár Zoltán polgármester felkért, hogy állapítsam meg az önkormányzat tulajdonában lévő Balatonudvari belterület 511/34 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi, aktuális forgalmi értékét.

B./ A szakvélemény készítésére az alábbi dokumentumokat szolgáltatta a Megbízó.

- Tulajdoni lap – másolat (szemle)

Az érték meghatározása érdekében 2026. január 24.-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlant a rendelkezésre bocsájtott dokumentum, e-közműterkép alapján beazonosítottam, jellemzőit szemrevételezéssel, illetve fényképfelvételekkel rögzítettem. Az értékelés során, a fentiekén túlmenően megvizsgáltam a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult piaci viszonyokat.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A forgalmi értéket összehasonlító adatok elemzése után állapítottam meg.

A feladatnak megfelelően a piaci értékalapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt.

Összehasonlításra –az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező- kínálati adatokat használtam fel, mivel az ingatlan környezetében hasonló paraméterekkel bíró, az összehasonlításba bevonható, 2 éven belüli realizált adásvételi adat nem állt rendelkezésemre. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztem ki.

3./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe:	8242 Balatonudvari belterület
Helyrajzi száma:	511/34
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	869m ²
Tulajdonos:	Örvényes Község Önkormányzata 1/1 rész

A 2025.12.11. keltezésű Tulajdoni lap- másolat (szemle) alapján, az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely.

3.2 Ingatlan elhelyezkedése, tágabb környezete

A vizsgált ingatlan Veszprém vármegyében, Balatonudvari községben a 71-es főút alatt Keresztfa dűlő területén helyezkedik el.

Fekvése

A Balaton északi partján, a Balaton-felvidék középső részén helyezkedik el, a térség legnagyobb városának számító Balatonfüredtől 10 kilométerre nyugatra, a Tihanyi-félsziget szomszédságában. Különálló településrésze a központtól nyugati irányban fekvő Fövenyes üdülőterület.

A közvetlenül határos települések: észak felől Pécsely, északkelet felől Örvényes, délnyugat felől Balatonakali, nyugat felől Dörgicse, északnyugat felől pedig Vászoly. A településhez tartozó vízterületek érintkeznek még kelet felől Tihany, valamint délkelet felől a túlparti Balatonföldvár és dél felől Balatonszárszó vízterületeivel is.

Története

A település Szent István király korától az 1945-ös megyerendezésig Zala vármegyéhez tartozott. Nevét valószínűleg a királyi udvarnokokról kapta. A falu neve az 1055-ben készült tihanyi alapítólevélben nem szerepel, de egy 1092-ben írt (feltehetőleg hamisított[3]) oklevél már tartalmaz Udvarira vonatkozó megjegyzéseket. Az első fennmaradt okleveles említésében Vduory alakban szerepel. Az itteni birtok a Tihanyi apátságé, majd a leveldi karthauziaké, végül a veszprémi püspökségé volt egészen a 20. századig.

A községhatár nyugati része és a Balaton szögében üdülőtelep létesült Szent Antal-telep néven, amely 1945 után a Kiliántelep, 1990-ben pedig a Fövényes nevet kapta.

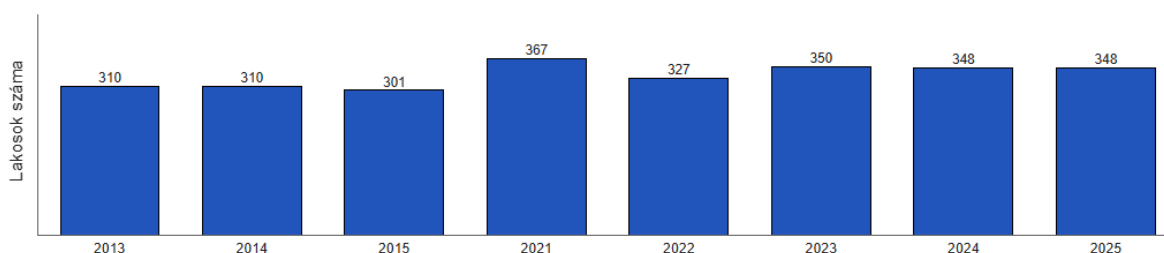
Nevezetességei

Balatonudvari temetője az itt található több tucatnyi, szív alakú, fehér mészkőből faragott sírkőről nevezetes, melyek eszmei értéke miatt az egész temető védettnek minősül. A több mint hatvan ilyen sírkő mint népi műemlék különlegességnek számít, mert hazánkban hozzájuk hasonlót csak egy-két helyen látni (például néhányat Balatonfüred temetőjében). A sírköveken 1808–1840 közötti évszámok olvashatók, bár az idő több helyen olvashatatlaná tette a feliratokat. Némelyiken jól látszik, hogy a kőfaragásban és helyesírásban is járatlan helyi kőfaragók munkája lehet. A leggyakoribb családnevek a Kozma és a Kerkápoly (Eötvös Károly).[19] Sokan próbálták már megfejteni, miért faragtak ilyen szív alakú sírköveket ebbe a temetőbe; a pontos válasz nem ismert, de a róluk szóló legenda a helytörténeti galériában megtalálható.

Népesség

A település népességének változása:

A népesség alakulása 2013 és 2025 között:



Adatok: Wikidata

<https://hu.wikipedia.org/wiki/Balatonudvari>

3.2 Ingatlan fekvése, környezete, bemutatása

Településen belüli elhelyezkedése A vizsgált ingatlan a település Örvényes felőli szélén a 71-es főközlekedési út és a vasút kötött a „Keresztfa dűlő” területén helyezkedik el. Az ingatlan az 511/2, 511/3, 511/10 és az 511/11 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd újraosztása után alakult ki, új telekosztású terület.

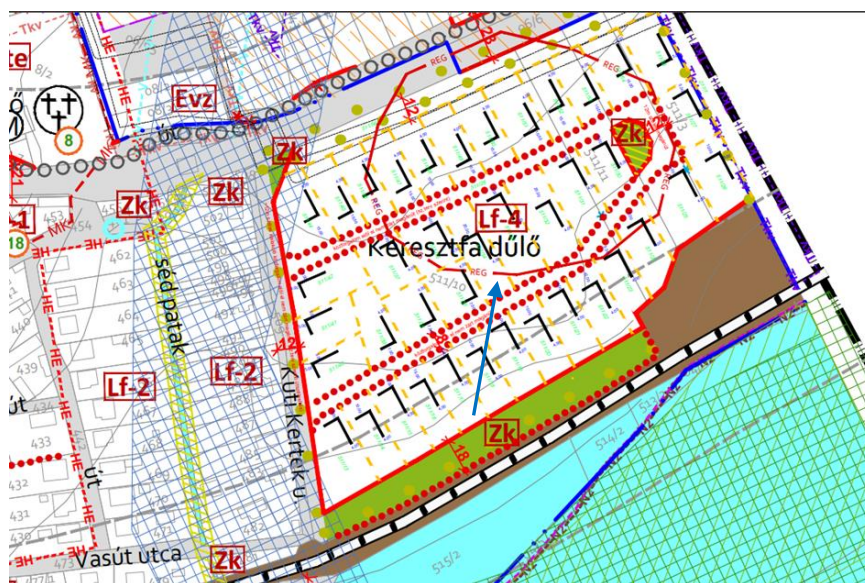
Környezetében, lakóházak és beépítetlen területek találhatók.

Megközelíthetőség: Földúton.

Művelési ága: Kivett, beépítetlen terület.

Alakja: Az ingatlan szabályos négyszög alakú, mindkét végén, ÉNY-i és DK-i irányban nyitott az 511/28 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt magánútra.

A terület a jelenleg érvényes 3/2020. (V.20.) önkormányzati rendelet szabályozási terve alapján Lf4 falusias lakóterület övezetébe tartozik. A beépítetlen terület nyilvántartott régészeti lelőhely: 93721 azonosítószámú, „Örvényesi út” lelőhely.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lk	KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
Üü	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Üh	HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Kst	KÜLÖNLEGES STRANDTERÜLET
Kki	KÜLÖNLEGES VÍZIKÖZLEKEDÉSI, SPORT ÉS TURISZTIKAI CÉLÚ KIKÖTŐ TERÜLET
Kbk	KÜLÖNLEGES BUNGALOW KEMPING TERÜLET
Kszk	KÜLÖNLEGES SZABADIDŐKÖZPONT TERÜLET

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	VÉDETT, VAGY NYILVÁNTARTOTT MŰEMLÉKI ÉRTÉK
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA
	BE NEM ÉPÍTHETŐ PARTSZAKASZ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

https://or.njt.hu/download/3673/resources/EJR_99459515-1_mellklet_szabalyozasi_terv.pdf

2. függelék a 13/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelethez

Nyilvántartott Régészeti lelőhelyek

Lelőhely neve	Azonosító	Helyrajzi szám
Római katolikus templom	7500	1, 384, 06/27, 06/28, 06/29, 06/22, 2, 3, 12/1, 12/2, 12/4, 333/1, 383, 385, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 336/7, 055, 06/30
Kis-Cser	7501	966/1, 965/8, 966/9, 966/10, 966/11, 966/12, 966/13, 966/14, 966/15, 966/16, 966/17, 966/18, 966/19, 966/20, 966/21, 966/22, 966/23, 966/24, 073/74, 966/38, 969/2, 968/2, 967/2, 92, 93, 94, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 073/18, 170, 168, 169, 171, 172, 244, 966/25, 966/26, 966/27, 966/28, 966/29, 966/30, 966/33, 966/34, 966/37, 965/11, 965/10, 173, 965/3, 245, 966/35, 966/36, 966/8, 966/32, 966/31, 966/4, 966/5, 966/6, 966/7, 073/80, 073/85, 073/86, 073/87
Öreg-rét	7502	729/12, 936, 073/27, 073/28, 073/29, 073/30, 073/31, 073/32, 073/33, 073/34, 073/35, 073/36, 073/37, 073/66, 073/67, 073/76, 073/77, 073/5, 073/18, 965/9, 729/7, 073/26, 073/39, 073/59, 073/43, 073/42, 073/41, 073/40, 073/60, 073/61, 073/81, 073/90, 073/91
Kiliántelep	7503	729/12, 730, 747, 749, 750, 751, 752, 765/2, 765/7, 765/8, 765/9, 765/10, 765/11, 765/13, 765/14, 765/16, 765/17, 765/18, 766, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 790, 791, 792, 793/1, 793/2, 794, 795, 796/1, 796/2, 796/3, 796/4, 797, 799, 880, 881, 893, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 920, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 812, 942, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 901, 900, 899, 889, 888, 923, 952, 953/8, 953/11, 951, 953/10, 939, 940, 924, 898, 897, 896, 895, 894, 954, 955/3, 955/1, 921, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 941, 922, 953/6, 953/7, 953/9, 938, 925, 956
Fövényes-Burka	34694	063/3, 074/7, 076/4, 075, 074/1, 074/8, 063/27, 063/28, 063/29, 073/1
Kis-Cseri-dűlő	42861	073/67, 073/5, 966/1, 965/8, 073/69, 073/80, 073/90, 073/91, 073/79, 073/89
Örvényesi út	93721	12/2, 06/6, 06/34, 511/11, 511/10
Hosszú-rétek	8836	027/5, 031/11
Mezőföldi-és Erdőaljai-dűlő	51255	031/13, 031/8

24. § (1) Falusias lakóterületen (Lf) elhelyezhető rendeltetések:

- a) legfeljebb 1 db, 2 lakóegységet magában foglaló lakóépület,
- b) nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény,
- c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épület,
- e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Falusias lakóterületen állattartást szolgáló építményt a telekterület 3%-án, legfeljebb 12 m² alapterülettel lehet elhelyezni.

(3)⁸ Az Lf-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter. A többi építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó, kivéve az Lf-4 övezetet, ahol a szabályozási terven szereplő méretű elő- és oldal-kert kötelezően betartandó

(4) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el

(5) Lf-3 építési övezetben egy telken csak egy épület helyezhető el.

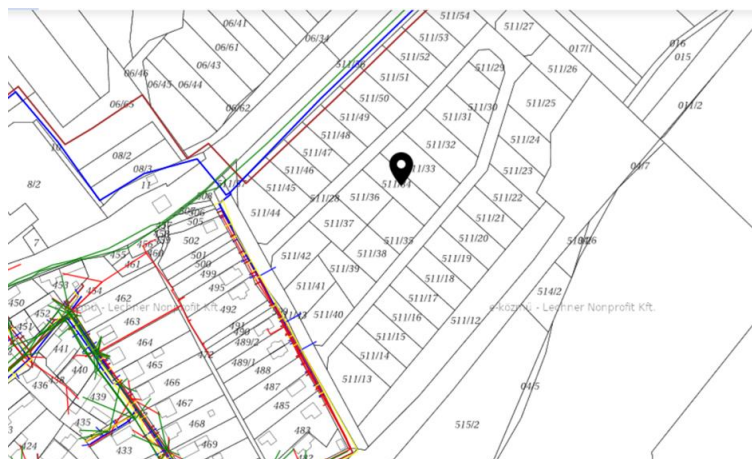
(6)⁹ Lf-4 építési övezetben egy telken egy épülettömeg helyezhető el max. 30% beépítéssel, max. bruttó 300 m² földszinti területtel.

(7) Falusias lakóterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max. épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Lf-1 ¹⁰	700	"K" vagy "O"	30	50	4,5
Lf-2	600	O	30	50	5
Lf-3	450	Sz	30	50	4,5
Lf-4 ¹¹	700	SZ	30	60	6,5
"K": kialakult					
"O": oldalhatáron álló ¹²					

<https://or.njt.hu/eli/734037/r/2020/3>

Az újparcellázású területek közművesítése megkezdődött.



Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényezők:

- régészeti lelőhely

4./ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.

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, illetve ezek hiányában hirdetési árak felhasználásával, összehasonlításával történik.
- b.) **Hozamszámításon** alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni felmerülő és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) 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.

Az előzőekben felsorolt értékelési módszerek közül az összehasonlító adatokkal történő értékelést választottam ugyanis ezzel a módszerrel lehet legjobb megközelítéssel a reális forgalmi értéket megállapítani

5./ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS.

8242 Balatonudvari, 511/34 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület					
Telekérték - piaci számítás		vizsgált ing.	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
Ir.sz./ ker.		8242 Balatonudvari belterület	8242	8242	8243
Település neve			Balatonudvari	Balatonudvari	Balatonakali
Utca			belterület	belterület	Levendula sétány
Környezete		lakóházas	lakóházas	lakóházas	lakóházak,
Jelleg, funkció		beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Infrastr. adotts. (köz-m.,út,kerített-s.,stb.)		új telekosztás, nincs köz-mű, földút,	új telekosztás, nincs köz-mű, földút	új telekosztás, nincs köz-mű, földút	új telekosztás, nincs köz-mű,
Telek (m ²)		869	703	700	739
Állapot		Lf4, 30 %-ben beépíthető, kijelölt RÉGÉSZETI LELŐHELY területén	Lf4, 30 %-ban beépíthető	Lf4, 30 %-ben beépíthető, kijelölt RÉGÉSZETI LELŐHELY területén	Lke6, 25 %-ban beépíthető
Tranzakció típusa		(R/K)	K	K	R
Adat eredete			megvesz-lak 54832493	ingatlan.com/342087 25	pályázati hirdet-mény (nettó ár)
Eladás / kínálat	eFt		49 900	56 800	46 662
	eFt/m ²		70 982	81 143	63 142
Dátum (év, hó)			2026. január	2026. január	2026. január
infl./kínálati korr.			-10%	-15%	
korr. fajl. alapár			63 883	68 971	63 142
telekméret korr.			-5%	-5%	-5%
környezet		régészeti lelőhely	-10%		-10%
köz-mű korr.					
állapot korr.					
egyéb korr.					
össz. korr.			-15%	-5%	-15%
korrigált fajl. alapár		57 831	54 301	65 523	53 671
forgalmi érték		50 255 568 Ft			
Kerekített forgalmi érték					50 300 000 Ft



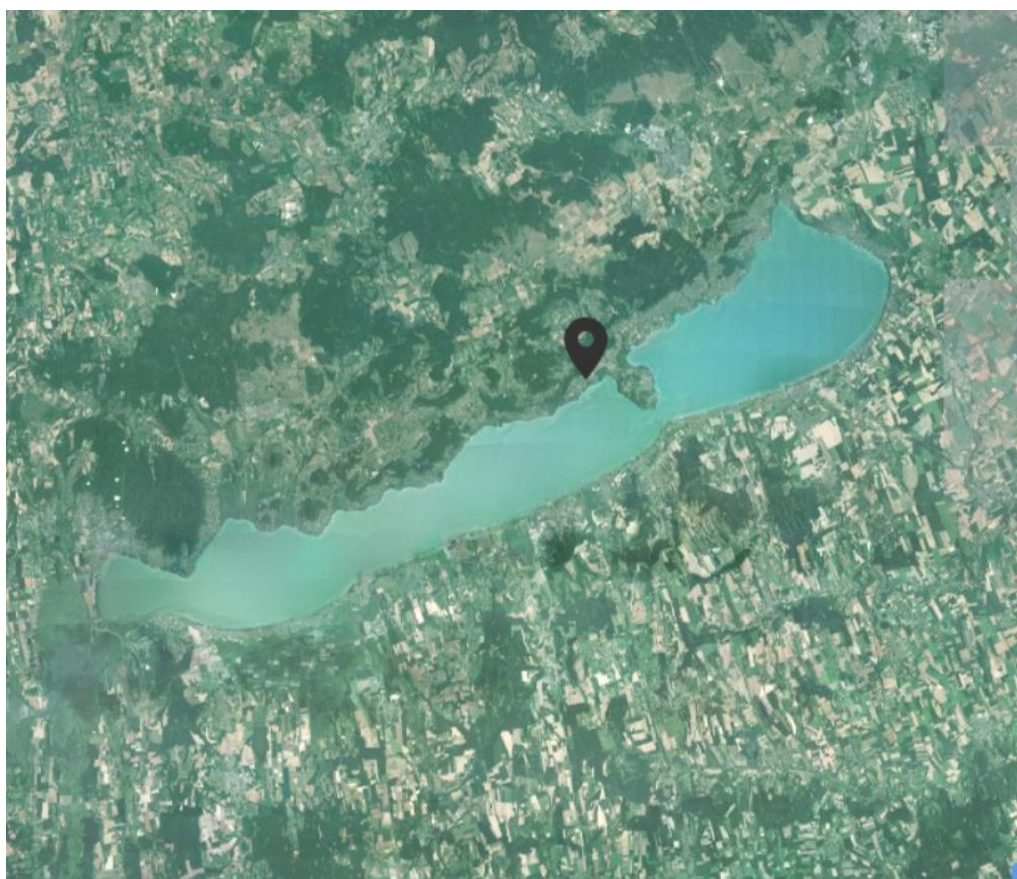
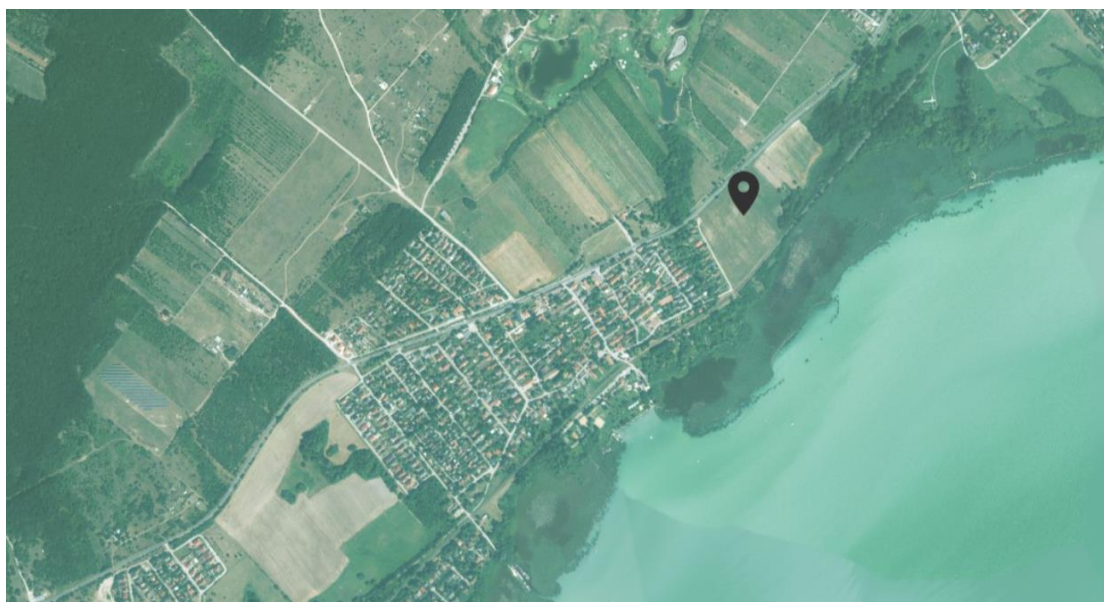
Kuti kertek utca



új parcellázású terület
megkezdett közművesítés



új parcellázású terület



<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 2.
Magyarország Veszprém 8230
Balatonfüred, Felső köz 2.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20251211/15805
2025.12.11

Oldal 1/1

Balatonudvari
Belterület, 511/34 helyrajzi szám

Balatonudvari, Belterület, 511/34

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100068/2/2025/2024.12.20				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / beépítetlen terület	0	869	0	
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100068/2/2025/2024.12.20				
Jogi jelleg: Nyilvántartott régészeti lelőhely					
A kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV. törvény alapján. (93721 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely)					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100068/2/2025/2024.12.20				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: belterületbe vonás, 34901/2006.04.28					
részaránykiadás, 47177/1996.12.30					
telekalakítás, 100068/2/2025/2024.12.20					
Név: Örvényes Község Önkormányzata					
Jogosult címe: Magyarország 8242 Örvényes, Fenyves utca 1					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100068/2/2025/2024.12.20				
Önálló szöveges bejegyzés					
A Balatonudvari 511/34 hrsz.-ú ingatlan az 511/2, 511/3, 511/10 és 511/11 hrsz.-ú ingatlanok összevonása, majd újraosztása során alakult ki. (8/1021/2023)					

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE