



**I É S T SE S T E R T I U S ' 9 9 B t.**

**Szakértői, Oktatási, Szolgáltató Iroda**

8200 Veszprém, Kert u. 13. Tel.: 36-88/427-828

**Iroda:** 8200 Veszprém, Ady E. u. 7/c. 2/4.

**Fax:** 36-88/404-098    **Mobil:** 36-20/538-02-79

**Tel:** 36-88/ 578 160    36-88/ 578-161

**e-mail:** kozpont.sestertius@vnet.hu    **http:** vnet.hu/sestertius

---

**INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY, a**

**Dörgicse, külterület 0197/2 hrsz alatti  
Gyep/legelő, ingatlan**



**ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**

**Ezen szakértői vélemény 7 db. számozott oldalt tartalmaz**

Készült: 2 példányban  
Kapják: 1. pld. Megrendelő  
2. pld. Irattár

Veszprém, 2007.05.17.

Ujhelyi Antal  
felsőszintű ingatlanforgalmi értékbecslő,  
szakértői iroda vezetője

## TARTALOMJEGYZÉK

### **I. Bevezető**

1. feladat meghatározás
2. szakértői nyilatkozatok
3. fogalmak
4. általános alapvetés
5. helyszíni szemle
6. településismertetés piaci szempontok szerint

### **II. Az ingatlan ismertetése**

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

### **III. Értékmeghatározás**

1. Alkalmazott módszerek
- 1/1. Összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

### **IV. Értékmeghatározás, nyilatkozat**

### **V. Mellékletek**

1. fényképfelvételek
2. tulajdoni lap másolat
3. helyszínrajz
4. változási vázrajz
5. településtérkép

## **I. Bevezető**

### **I/1. Feladat meghatározás**

Dörgicse Települési Önkormányzat, Kispál Miklós Polgármester Úr megbízásából társaságunk az I. és T. Sestertius '99 Szakértői Iroda Bt. 8200 Veszprém, Ady E.u.7/C.II/4. sz. feladatul kapta a Dörgicse, Külterület 197/2 hrsz alatti gyepterület tekintetében szakértői véleményt készítsen értékesítési árajánlat előkészítése tárgyában azzal, hogy alternatív lehetőségeket is vázoljon fel az értékesítési értékviszonyok vonatkozásában..

Az ügyben való eljárásra Ujhelyi Antal ingatlanforgalmi szakértőt rendeltük ki.

### **I/2. Szakértő nyilatkozata**

- Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci és szolgalmi jog érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszereket alkalmazza.
- Nyilatkozza, hogy a meghatározott érték tehermentes állapotra vonatkozik.
- Nyilatkozza, hogy az ingatlan nem látható paramétereit és egyéb körülményeket tulajdonos nyilatkozata 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, kivéve a megbízási célnak megfelelő felhasználást.
- Szakértő nyilatkozza, 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 ügyben az előírt eljárási jogosultsággal rendelkezik, az értékbecslést az általános követelmények alapján pártatlanul végzi el.

### **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 2007.05.17-én 9:30 órakor tartottam helyszíni szemlét, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalkadó tulajdonságainak feltárása, az ingatlan felmérése, fényképfelvételek készítése. A helyszíni szemlén Megbízó volt jelen.

#### **I/6. Településismertetés, ingatlanpiaci szempontok szerint, előrejelzés**

Dörgicse település az É-balatoni felvidék egyik sajátos elhelyezkedésű és piaci viszonyokkal rendelkező kisközsége, Balatonakalitól kb. 5 km távolságra helyezkedik el É-i irányban. A település megőrizte építészeti szempontból a hagyományos népi építészeti alapstílust, mindezek mellett magas szintű infrastrukturális hálózatot létesített.

Ellátottsága alapfokú. A település része a Balatoni Nemzeti Parknak, piaci viszonyaira hatással van, a Balatoni Törvény is. Sajátos elhelyezkedése, Balatonhoz való közelsége, viszonylagos de kedvező intimitása, közege piaci szempontból is tükröződik. Ingatlanpiacát a kereslet jellemzi, a településen már sok külföldi tulajdonos vásárolt. A településen ellentmondásos, és jelenleg túlkínálati piac regisztrálható, a piaci árakra a fent idézett jogi kööttségek is negatív hatást gyakorolnak. Az egyes ingatlanfajták és településrészek között értékkülönbségek észlelhetők. Mindezek mellett perspektivikusan a terület fejlődésének minden lehetősége adott, melyet a kereslethiányos állapot jelen pillanatban fékez.

### **II. Az ingatlan ismertetése**

#### **II/1. Ingatlankörnyezet**

Tárgyingatlan a település déli belterületi határán helyezkedik el, a Balaton felé tekintve jobb oldalt a parcellázott telkek szomszédságától egy erdőcsíkiig terjed Balatonakali felé. Keleti szegélyén húzódik az Akali felé vezető műút. A terület nagy alapterületű egybefüggő külterületi ingatlan, melynek Ny-i és K-i szegélye valamivel magasabban van, mint a középső területrészek, a Műút felől a Balaton irányába tekintve a csekély mértékű balatoni panoráma is észlelhető, mely egy épületi

magasságból vélelmezhetően nagyobb mértékű balatoni kilátást jelenthet. Kelet felől út, Ny- felől árok É- felől belterületi telkek, D-ről erdősáv határolja, a Ny-i határvonalon is erdősáv van. Az út melletti területeknél zajhatással kell számolni. Talajadottsága kötött, a terület egyenetlen adottságú, bokrokkal helyenként csoportosan is benőtt terület. A belterület felől össz-közművel ellátható, szerviz utak kialakíthatók egy esetleges beruházáshoz kapcsolódóan. Mindezek természetesen elég nagy költséggel hajthatók végre, mindemellett az utak kialakítása területvesztést eredményez. A jelenlegi szabályozás 8%-os beépíthetőséget engedélyez, a Balaton-törvény várható változása ezt vélelmezhetően 10%-ra emeli. A helyi önkormányzat nyilatkozott szándéka szerint az üdülő jellegű beépítést a helyi építésügyi szabályzattal támogatni kívánja, illetve egy esetleges befektetési aktusnál a szabályok keretein belül igazodni kívánnak a fejlesztés módjához.

A fejlesztéshez szükséges további jogi aktusok a kivett és kivont állapot létrehozása, melyből a termelésből való kivonásnak anyagi kihatásaival kell számolni.

A Bataton -Törvény várható változása a Balaton körül mindössze néhány ilyen terület válhat fejlesztés tárgyává, ami az objektum értékesítési esélyeit növelni fogja.

A terület megosztható, 2000 m<sup>2</sup> feletti területekre, illetve egyben is hasznosíthatók. Tekintettel arra, hogy konkrét megosztási tények még nem állnak rendelkezésre, emiatt csak elvi álláspontot tud eljáró szakértő kialakítani.

Az ingatlan jövőbeni hasznosítása elsődlegesen idegenforgalmi vagy üdülő célzatú hasznosítás formájában a legvalószínűbb, ezen feltétel szerint elképzelhető az egybeni értékesítés vagy kettő, esetleg több ingatlan kialakítása is. Ezen helyzetek különböző és más ingatlanpiaci státuszt valósítanak meg.

Az egybeni felvásárlási aktussal, egy nagyobb idegenforgalmi egység létesíthető, az egészként történő felvásárlás esetén azonban kevesebb összegű értékesítési árral kell számolni. Ha két részre osztják az ingatlant, már magasabb fajlagos ár érhető el, de a megosztástól függően felléphetnek az egyik objektumnál a magasabb közművezetési költségek, mely az adott ingatlannál értékvesztést eredményezhet.

Több parcella kialakításakor a közművezetési költségek megoszlanak, viszont az utak kialakítása kb. 10-15% területvesztést jelent.

Eljáró szakértő, a legvalószínűbb piaci keresleti formában, az egybeni hasznosításra szánt befektetést, vagy max. 2 részre való osztást prognosztizál, természetesen a harmadik variációnak is van létjogosultsága és esélye. Az igények egyértelmű prognosztizálása nehéz, mivel a piaci igények folyamatos változásban vannak. Az viszont tény, hogy a Balaton környezetében a nagy fejlesztési projektek a dominánsak jelenleg, támaszkodva a piac minőségi turisztikai elvárásaira. Ezt a tendenciát vizsgálva a legnagyobb esélyt a nagy volumenű egybeni fejlesztést tartom a legvalószínűbbnek, mellyel természetesen a többi variációt sem vetem el.

## **II/2. Ingatlan adatai**

Az ingatlan helye:	Dörgicse
Helyrajzi száma:	0197/2
Területe: gyep (rét):	19,6993 ha
Tulajdoni forma:	önkormányzati

Terhek: aktuális tulajdoni lap szerint, vízvezetési szolgalmi jog védősávval, illetve aktuális tulajdoni lap szerint vizsgálendő.(jelenleg rendelkezésemre álló 2005. évben kiadott tulajdoni lap)

### Összegezve:

Az értékelt földterület Balatonakai felé vezető út mellett, belterületi határon helyezkedik el, részben beépíthető, megosztható, üdülési, turisztikai célra hasznosíthatóvá tehető, és közművesíthető. Az önkormányzat a turisztikai, vagy üdülőterületi fejlesztést támogatja. A belterület határán való fekvés, egyfajta agglomerációt idéz elő, emiatt a kül- és belterület közötti piaci „szakadék” mérsékeltebben jelentkezik, főleg az esetleges beruházás elkészülte után.

Az ingatlan a Balatontól nincs messze, ugyanakkor csendes és természeti környezetben van, csekély panorámával helyenként. A település meglévő értékei is a pozitív körülmények közé sorolhatók.

Negatív tulajdonságai között kell említeni a megosztási, az abból fakadó területvesztési, a közművesítési, utak kialakítási költségeket, beleértve a termelésből való kivonás költségeit is.

Eljáró szakértő, mindezek együttes mérlegelése mellett adja meg prognosztizált javaslatait, feltételezve a Balaton-Törvénynek a beépítésre vonatkozó kedvező módosítását.

## III. Értékmeghatározás

### III/1. Alkalmazott módszerek

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

#### III/1/1. Értékbecslés összehasonlító adatok alapján

Eljáró szakértő az ingatlan piaci értéket **összehasonlító** becslés módszerével határozza meg, melynek elvégzése érdekében, - megvalósult adás-vételek adatait vizsgálta és ennek birtokában mérlegelte a különbségeket, - azonosságokat.

Ingatlan megnevezése	Terület (m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Jellemzés
külterület	6929	2.000.000,-	290,-	szántó
külterület	658	318.000,-	480,-	gyep és romos épület
külterület	790	300.000,-	380,-	zártkert, romos épület
belterület	1193	4.650.000,-	3.900,-	építési telek, összközmű
belterület	2020	7.280.000,-	3.600,-	építési telek, összközmű
belterület	1321	2.800.000,-	2.120,-	építési telek, közmű nélkül

Mindezekhez még számításba veendő az új parcellák kínálati adta, mely 5.000. Ft/m<sup>2</sup>-es értéket jelent, illetőleg egy ügylet perfekuálódott ebből: 3.245. Ft/m<sup>2</sup>-es áron.

Bemutatott adatingatlanok nagy értékszóródást mutatnak. A külterületek átlagértéke kerekítve: 380.- Ft/m<sup>2</sup>, a belterületeké: 3.200.- Ft/m<sup>2</sup>. Vizsgált ingatlan tekintetében az átlagértékekhez képest jelen állapotban a belterületi ingatlanadatok átlagértékből indulok ki két okból. Egyrészt közvetlen belterületi határon fekszik az ingatlan, másrészt vélelmezhetően üzleti befektetési célokat szolgáló felvásárlás jön szóba egy esetleges értékesítésnél, mely hasznosítás magasabb befektetési értéket jelent.

Az átlag belterületi értékekhez képest a már jelölt pozitív és negatív tulajdonságok mellett, az egységes egészként történő elidegenítés szituációra, a belterületi érték 1/2-a kalkulálható, figyelembe véve az ingatlan nagy méretét is, erre a speciális helyzetre vonatkozóan.

Tehát tárgyingatlan egységes egészként befektetési és beruházási célokra történő értékesítés során a legvalószínűbben elérhető érték: **1.500 Ft/m<sup>2</sup>-re tehető.**

**Kisparcellázás esetén elérhető legvalószínűbb érték, az előzőekben kiszámított piaci érték duplája kalkulálható, azaz 3.000 Ft/m<sup>2</sup>.**

**Két területre való megosztás esetére 2.200 Ft/m<sup>2</sup>-es érték tekinthető reálisnak.**

**Eljáró szakértő felhívja a figyelmet arra, hogy konkrét megosztási tervek birtokában a szakértő ismételt nyilatkozatát szükséges, hiszen az egyes objektumok a megosztást követően más és más piaci pozícióba kerülhetnek, emellett a konkrét tervezett hasznosítási módok is befolyásoló tényezőkké válnak. Ez érvényes akár a két részre való megosztás esetére is.**

**Eljáró szakértő feltételezi a Balaton-törvény módosítását is a fentiekben kifejtettek szerint.**

## **V. Érték, nyilatkozat**

Mindezen tényezők együttes mérlegelése mellett, a megbízói kérdésre az alábbi szakértői választ adom:

**vizsgált ingatlan piaci értéke jelen egységes egész állapotban: 1.500 Ft/m<sup>2</sup>**

**sokparcellás esetben: 3.000 Ft/m<sup>2</sup>**

**két objektumra való bontás esetén: 2.200 Ft/m<sup>2</sup>-re tehető**

**Bármely itt meghatározott érték természetesen jelent (+/-) 15% értékszóródást, tekintettel a bizonytalan piaci állapotokra.**

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak, időbeli hatályuk 90 nap.

A piaci értékeket per, teher, és igénymentes állapotra határoztam meg.

Veszprém, 2007.05.17.

Ujhelyi Antal  
felsőszintű ingatlanforgalmi értékbecslő,  
szakértői iroda vezetője