



Alfa Sestertius Team
Expert, Training, and Services Limited Partnership
Szakértői, Oktatási, Szolgáltató Iroda Kft.
Address:H-8200 Veszprém, Kert u. 13. Hungary
Office:H-8200 Veszprém, Pápai u. 37. Hungary
mobil: +36-70-607-0163 **Tel:** + 36-88/ 427-828
email: alfa.sestertius@gmail.com

Web: www.eretekbecsles-vagyonertekeles.hu
NJ: Iv/454

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**A Hegyesd, 05/23 hrsz.-ú kivett legelő, kivett erdő megnevezésű ingatlan
értékbecsléséről.**

A szakértői vélemény 20 db számozott oldalt tartalmaz.

Készült: 2 példányban
Kapják: 1. pld. Megrendelő + e-mail
1. pld. Irattár

Veszprém, 2024.04.10.

Tánczos Gábor sk.
emelt szintű ingatlanforgalmi értékbecslő
Iv/613.

Ujhelyi Antal
felsőszintű ingatlanforgalmi értékbecslő
irodavezető
Hatós.Njsz: I/369.

Dr. Esztergályos Ádám sk.
növényorvos
ingatlanforgalmi értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

I. Bevezető

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

II. Az ingatlan és környezetének ismertetése

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

III. Értékmeghatározás

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

IV. A piaci értékelés összegzése, nyilatkozat

Fényképfelvételek

V. Mellékletek

- Tulajdoni lap másolata
- Térképkivonat

I. Bevezető

I/1. Feladat meghatározás

Hegyesd Község Önkormányzata (8296 Hegyesd, Zrínyi u. 1. sz.) képv. Stark Sándor Polgármester megbízta irodánkat, hogy határozzuk meg a 8296 Hegyesd, 05/23 hrsz. 13.404 m² összterületű, kivett legelő 7204 m², kivett erdő 6200 m² megnevezésű ingatlan, szemlekorai állapotok és értékviszonyok közötti piaci/forgalmi értékét per, teher, igénymentes állapotra (kivéve szolgalmi jog).

Az értékelés célja: Adás-vételi árajánlathoz.

Az ügyben való eljárásra Ujhelyi Antal (Nyt. száma: I/369) felsőszintű ingatlanforgalmi értébecslőt és Tánczos Gábor (Iv/613) kertészmérnök, képesített ingatlanforgalmi vagyonértékelőt, illetve Dr. Esztergályos Ádám növényorvos, ingatlanforgalmi értébecslőt rendeltük ki, közös szakvélemény készítésének feladatával.

I/2. Szakértő nyilatkozata

- Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglaltakat, értékelési módszert alkalmazza.
- Nyilatkozza, hogy az ingatlan nem látható paramétereit és egyéb körülményeket Megbízó 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 értébecslést az általános követelmények alapján pártatlanul végzi el, az **EVS 2003-2022-es** szabványok és útmutatók alapján.
- A felhasznált bizonyító adatokat (összehasonlító adatok) konkrét adás-vételi adataiból merítettem, irodánk adatbázisára támaszkodva.
- Szakértő felhívja a figyelmet arra, hogy a településen a piaci mozgás folyamatos változásban, jelenleg mérsékeltebb trendben van, mely azonban nem minden objektum tekintetében érvényesül azonos formában, (akárcsak jelen ingatlan egyedisége) ezért, az itt meghatározott érték **(+/-15 %-os)** reális értékszórással kezelendő, az itt meghatározott érték közpárként kimunkált.

A piaci értékek az értékesítési, eljárás alatt változhatnak, emiatt a konkrét döntési aktus előtt eljáró szakértő nyilatkozatának bekérése szükséges. Az eljárás során folyamatos konzultációra szükség lehet.

Ugyanakkor azt is szükséges rögzíteni, hogy egy konkrét ügyleti aktus során az egymásnak biztosított jogok, előnyök, vagy éppen kötelezettségek függvényében (konkrét helyzetben) alakul ki a vételi ár,- így az itt meghatározott érték, a piaci érték fogalmából adódóan és azzal egyezően,- a valószínűsített és átlagos körülményekre épített és kimunkált piaci érték, melyből kizárt a kényszer szituáció, vagy speciális érdekeltség hatása (Lásd, piaci érték fogalma).

- 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.

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 vevői külön ajánlat 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:

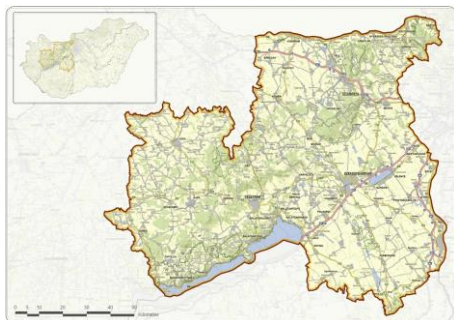
- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- az ingatlanpiaci értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek.

I/5. Helyszíni szemle

Tárgyingatlanál 2024.04.10.-én 10.00 órakor tartottunk helyszíni szemlét, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tulajdonságainak feltárása, fényképfelvételek készítése. A helyszíni szemlén Ujhelyi Antal, Dr. Esztergályos Ádám vettek részt. A szemlén megjelent a település polgármestere is.

I/6. A Régió, a megye, a település bemutatása

I/6/a. Közép-Dunántúli Régió



A Közép-Dunántúli régió (TEIR, 2023)

A Közép-Dunántúli régió, avagy a „Királyi régió” egyike a hét magyarországi statisztikai régiónak. A statisztikai régiókat 1998-ban hozták létre, országgyűlési határozattal fogadták el (SÜLI-ZAKAR és CSÜLLÖG, 2003) Három vármegye alkotja: Komárom-Esztergom, Fejér és Veszprém. Központja Székesfehérvár. A magyar történelemben a régiót alkotó vármegyék közül

mindhárom kiemelt szerepet töltött be (TÓTH, 2002). A királyok városa, Székesfehérvár koronázó város és

királyi székhely volt, Esztergom a mai napig a magyar katolikus egyház központja, Veszprém pedig a királynék városaként vált ismertté. Mindezek mellett mindhárom város ma is püspöki, illetve érseki székhely (TÓTH, 2011).

A régió északon Szlovákiával határos mintegy 77 km-es szakaszon, végighúzódik rajta a Dunántúli középhegység, illetve itt helyezkedik el a Kisalföld jelentős, és a Mezőföld nagyobb része. Északi és keleti oldalon 130 km-nyi Duna-szakasz határolja, illetve a régió részét képezi a Balaton szinte teljes északi partvonala is. A régió gazdag ásványkincsekben, gazdag a felszíni és felszín alatti vízkészlete, a mezőgazdaság szempontjából kiváló klíma és talajadottságokkal rendelkezik, illetve a Balaton és a Velencei-tó part menti térségeiben élénk a turizmus (BELUSZKI, 1999).

Lakónépessége 1060755 fő, területe 11087 km², népsűrűsége 96 fő/km². Mindezzel a magyarországi statisztikai régiók közül az ötödik legnépesebb, az ötödik legnagyobb és a második legsűrűbben lakott. A régióhoz 24 járás, valamint 401 település tartozik, ebből 44 város, 357 község. A jelentős munkanélküliséggel sújtott települések száma 26. A természetes szaporodási ráta -4,6‰, amely az országos átlag alatt van, a negyedik helyen pedig a régiók közt. Az állandó népességből a 18-59 évesek száma 615615 fő, amellyel az ötödik helyen szerepel. Az Öregedési mutató az állandó népességből száz 0-14 évesre jutó 60 év felettiiek számát jelöli, 183 fő. Ez alapján a Közép-Dunántúli régió a negyedik helyen van, az országos átlaghoz nagyon közel (TEIR, 2023).

A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességből, azaz a régió foglalkoztatottsági rátája országosan a legmagasabb, 68%. A nyilvántartott álláskereső a munkaképes korú népesség százalékában 2,6%, ez a harmadik legalacsonyabb. Az adófizetők aránya a legmagasabb a régiók között, 53% (TEIR, 2023).

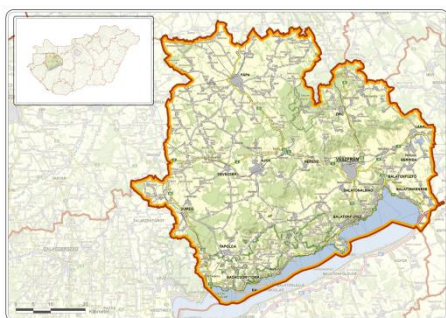
Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem 1470676 Ft, országos átlag feletti és a második helyen a régiók között. A magas, illetve alacsony jövedelműek aránya (az 5 millió Ft feletti adósávon adózók száma száz, 1 millió Ft alatti adósávon adózóra vetítve) 85 fő, országos átlag feletti és a második helyen a régiók közt (TEIR, 2023).

A regisztrált nonprofit szervezetek ezer lakosra jutó száma 12 db, országos átlag alatt és negyedik helyen a régiók közt. A regisztrált gazdasági vállalkozások száma ezer lakosra jutó száma 140 db, országos átlag alatti, hatodik helyen. Egy foglalkoztatottra jutó export értékesítés 9,5 millió Ft, országos átlag alatti, harmadik helyen (TEIR, 2023).

Ingatlanfejlesztések a régióban erősödő tendenciát mutatnak. Az új építésű lakások aránya a tárgyévben épített lakások arányát jelenti az év végi lakásállományon belül. Ez 2019-ben 0,42% volt, országos átlag alatti, a harmadik helyen a régiók közt (TEIR, 2023).

Közép-Dunántúl dinamikus fejlődése ellenére nem egységesen fejlett régió. Belső periferiái a megyehatárok mentén húzódnak. A térség fejlesztésének főbb irányait a Budapesttel való kapcsolat, a magas urbanizáció, a viszonylag jó megközelíthetőség, a népesség magasabb iskolázottsága és termelési tapasztalata határozza meg. A területfejlesztés fő célja ebben a régióban, hogy a térségben megindult gazdasági növekedés feltételei állandósuljanak (ARCANUM, 2023).

I/6/b. Veszprém vármegye



Veszprém vármegye (TEIR, 2023)

Veszprém vármegye közigazgatási egység a közép-dunántúli régióban. Északról Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom, keletről Fejér, délről Somogy, nyugatról pedig Vas és Zala vármegyék határolják. Székhelye Veszprém, területe három nagy tájegységre, a Kisalföld déli részére, a Bakony hegységre és a Balaton-felvidékre tagolódik (WIKIPÉDIA, 2023).

A terület ásványkincsekben és felszíni vizekben gazdag, emellett a Bakony hegységben gazdag karsztvíz készlet található. Veszprém az ország harmadik legerdősebb megyéje (30%), így a természet kedvelőinek ideális terület. Területén található a Balaton-felvidéki Nemzeti Park. A Balaton-part és a tanúhegyek mikroklímája, valamint a vulkanikus eredetű talaj kedvező feltételeket biztosít a szőlészet és borászat számára, ezért több borvidék is található a megyében. A megye vegyipara még ma is jelentős, Pétfürdőn, Peremartonban és Balatonfűzfőn ma is működő nagy vegyi üzemek találhatók (PERCZEL, 1996).

Területe 4464 km², lakónépessége 341157 fő, népsűrűsége 76 fő/km². A vármegyéhez 10 járás tartozik, összesen 217 település, ebből 15 város (TEIR, 2023). A jelentős munkanélküliséggel sújtott települések száma 21. A természetes szaporodási ráta -4,9%, amely az országos átlag alatt van, közepes a vármegyék közt. Az állandó népességből a 18-59 évesek száma 195699 fő, alacsony. Az Öregedési mutató 201 fő, országos átlag feletti, vármegyék közt magas (TEIR, 2023).

A munkanélküliségi ráta az országban a legkevesebb, 1,5%. A vármegye foglalkoztatottsági rátája országosan magas, 76,8% (KSH, 2023). A nyilvántartott álláskereső a munkaképes

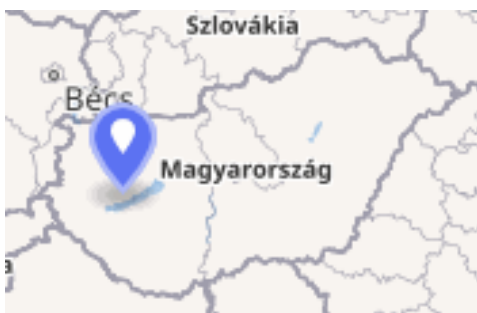
korú népesség százalékában országos átlag alatti és alacsony 2,79%. Az adófizetők aránya magas, 52% (TEIR, 2023).

A havi nettó átlagkereset országosan közepes, 298663 Ft (KSH, 2023). Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem a vármegyék közt magas, 1364843 Ft. A magas, illetve alacsony jövedelműek aránya 69 fő, országos átlaghoz közeli (TEIR, 2023).

A regisztrált nonprofit szervezetek ezer lakosra jutó száma 14 db, országos átlag felett, a vármegyék közt előkelő helyen. A regisztrált gazdasági vállalkozások száma ezer lakosra jutó száma országos átlag alatti, 150 db (TEIR, 2023).

Ingatlanfejlesztések a régióban erősödő tendenciát mutatnak. Az építőipari termelés értéke 2022 III. negyedévében 60 milliárd Ft, amely 112% változás az előző év azonos időszakára vetítve. Az építetők többnyire természetes személyek, 80%-ban családi házat építettek ebben az időszakban. Százezer lakosra jutó épített lakás 2022 III. negyedévében 102 db, amely országosan közepes (KSH, 2023).

I/6/c. Hegyesd



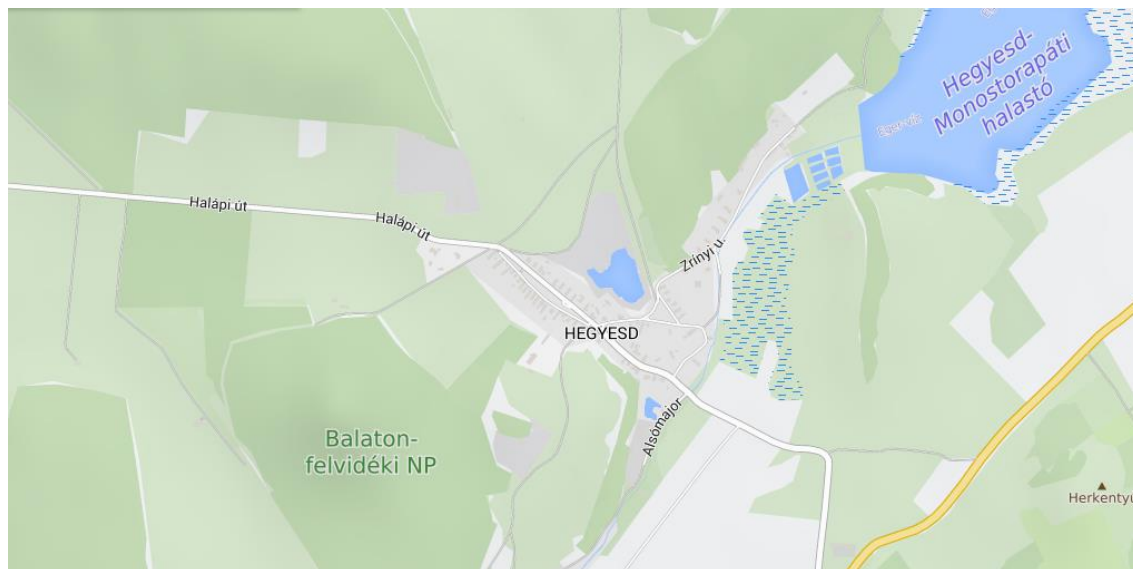
Hegyesd elhelyezkedése (WIKIPÉDIA, 2024)

Közvetlen ingatlanpiaci környezet, Hegyesd község:

Hegyesd Veszprém megyében a Tapolcát Veszprémmel összekötő 77-es főút mentén, az Eger-patak völgyében, Veszprémtől kb. 40, Tapolcától kb. 10 km távolságra fekszik. A település részben a Hegyesdi-hegy oldalán fekszik, részben követi az Eger-patak völgyét. A település közepén lévő dombról jó kilátás nyílik a falura.

A település nevét a vulkáni kúp hegyről, a „hegyes” hegyről kapta. A községet átszeli az Eger-patak, mely a régi időkben vízimalmokat hajtott, jelenleg 72 hektáros halastavat táplálja úton a Balaton felé. A környező hegyek idilli környezetet biztosítanak az itt lakók és idelátogató természetbarátok számára. A meredek hegy megmászását a várromokról nyíló csodálatos kilátással jutalmazza a természet, a távol csillog a Balaton, közelebb Tapolca városa és a környező falvak (Monostorapáti, Sáska, Zalahaláp, Tapolca-Diszel), majd a vulkáni hegyek és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park szőlőhegyei, valamint a távolbanyúló hűs erdők csalogatják az idelátogatót. A környező bazalt szőlőhegyek díjnyertes borait ízlelhetik a faluban a családi hangulatú malomban létrehozott Inhoff Malom Borháznál, vagy a Monostorapáti Pinceszövetkezetről.

Hegyesd geomorfológiai elhelyezkedésének és természeti értékeinek köszönhetően jelentős természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, amelyek hozzájárulnak a település egyedi arculatához, esztétikai megjelenéséhez. Az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak.



Település térkép (térképem.hu, 2024)

A községben jelenleg 155 körüli lakos él. A nyugalmas környezet miatt egyre többen népesítik újra be a falut, környékét szabadidő töltés céljából látogatják, és növekszik azoknak a fiatal családoknak a száma, akik a városból költöznek ide állandó lakosként.

A település tiszta, rendezett, gondozott az infrastruktúra teljes körű. Az óvodai nevelés, iskolai oktatás, az egészségügyi ellátás szervezett.

Hegyesd eltérő karakterű településrészeit a hagyományosan kialakult falusias beépítésű terület, a gazdasági terület, a belterületi jelentős zöldfelületi területek, a település környéki mezőgazdasági területek, az erdőterületek, a rekultiválandó bányaterület és a település határában lévő halastó alkotják.

A település különböző részein más és más építészet jelenik meg, az egymásra figyelő házak sokasága azonban békésen megfér egymással. Természetesen itt is vannak olyan házak, amelyek nem igazán illenek a településképhez. Ilyen épületek általában akkor születnek, amikor építetőik mindenképpen szeretnék megkülönböztetni magukat környezetüktől.

A község méltán lehet büszke a környező idilli tájakra és takaros utcáira is, amelyek nyugalmat árasztanak a látogatók felé, és csábítanak a felfedezésre. A köhíd, a közeli várrom és a hegy mellett érdemes meglátogatni a település központjában található Szent Erzsébet-templomot is, amelyet egy régi iskolából alakítottak ki. A közelében egy harangláb és harangház is található.

Az ingatlanpiac a település méreteihez igazodóan mérsékelt, az erős emelkedő árszintet most korlátozzák a gazdasági és háborús válsághatások. A piac szempontjából a betelepülés folyamata jellemző.

Hegyesd



Hegyesd település látképe a 281 méter magas Hegyesd
hegyről



Hegyesd címere



Hegyesd zászlaja

Közigazgatás

Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járás	Tapolcai
Jogállás	község
Polgármester	Stark Sándor (független) ^[1]
Irányítószám	8296
Körzethívószám	87

Népesség

Teljes népesség	155 fő (2023. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	13,76 fő/km ²

Földrajzi adatok

Terület	11,05 km ²
Időzóna	CET, UTC+1

II. Az ingatlan és környezetének ismertetése

Földhivatali alapadatok:

Hrsz.: 05/23

Cím: 8296 Hegyesd, külterület

Művelési ág: a/ kivett legelő, 7204 m², b/ kivett erdő 6200 m²

Terület: 13.404 m²

Tulajdonos: Bujtor József (tul. hányad: 1/1)

Bejegyzett terhek: -

Értékelt részarány: 1/1

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
05/23					
	a	legelő	5	0.7204	1.87
	b	erdő	0	0.6200	0.00
			ÖSSZESEN:	1.3404	1.87

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 43743/1998.11.09

Terheli a HEGYESD külterület 8 hrsz-ú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 40578/2/2007.09.24

Natura 2000 terület

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 43743/4/1998.11.09

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: részarány kiadás

Név: Bujtor József

Szül.név: Bujtor József

Szül.idő: 1959.03.27 Szül.hely: Tapolca

Anyja neve: Tóth Terézia

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8296 MONOSTORAPÁTI, Arany János utca 3

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 43743/1998.11.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Kialakítva a 05/22. hrsz megosztásával.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 309523/2023.11.10

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Területe 1 ha 3383 m²-ről 1 ha 3404 m²-re változott az ingatlan művelési ág változása során keletkezett numerikus területkülönbözet (+21 m²) miatt.

HÉSZ előírások, térképszelvény:

Hegyesd község Képviselő-testületének 2/2001(II.15..) önkormányzati rendelete

Hegyesd község Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2018. 10. 26

2. Erdőterületek. (E)

1. Általános előírások.

a/. Az erdőterületek beépítésre szánt terület céljára nem vehetők igénybe és az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg.

b/.

c/. A kizárólag védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületet elhelyezni tilos.

d/ Egyéb építményt a védett erdőterületeken kizárólag a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken szabad elhelyezni.

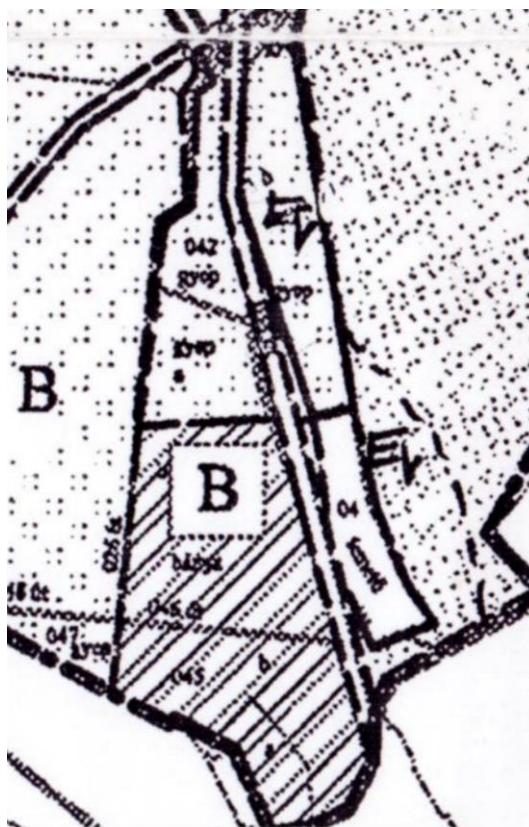
e/. A közjóléti (egészségügyi, szociális, turisztikai) minősítésű erdőterületeken 10 ha.-t meghaladó terület esetén max. 0.5 % -os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

f/. Az erdők szabad látogatottságát - a tulajdoni viszonyoktól függetlenül - biztosítani kell.

g/. Az erdősisítésre ajánlott területeket felparcellázni, beépíteni, ill. beépítésre szánt területté kijelölni nem szabad.

Az erdő művelési ág létrejöttéig az erdőtelepítés lehetőségét nem megakadályozó terület-használat folytatható csak a nevezett területen.

Térképszelvény: külterület 05/23 hrsz.

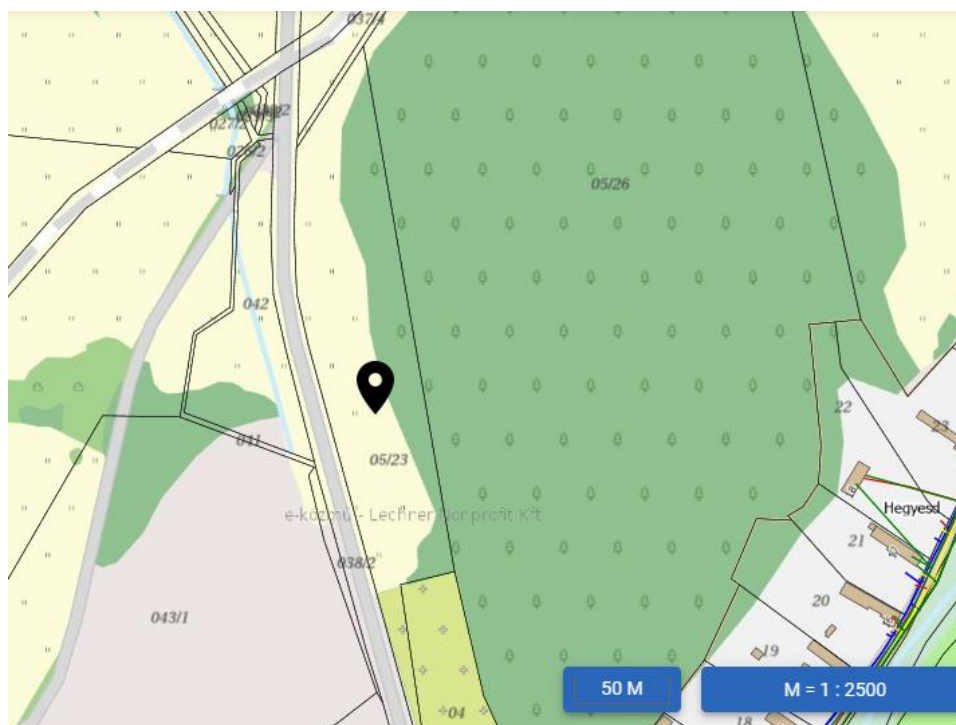


Forrás: [EJR_69681929-Hegyesd_kulterulet.pdf \(njt.hu\)](#)

Az ingatlan természetbeni ismertetése:

Az ingatlan Hegyesd északi harmadában található, a község külterületének része, EV építési övezetbe sorolt beépítésre nem szánt erdőterület. A tulajdoni lap szerint a terület két alrészletre tagolódik: „a” alrészlet 7204 m² legelő, illetve „b” alrészlet 6200 m² erdő. Hegyesd község szabályozási tervén azonban kizárólag a „b” alrészlet került feltüntetésre, ugyanakkor a teljes területen a gyepterület művelési ágat jelölték meg. A valóságban az egész terület gyepterület. Környezetében nagyrészt az értékelt ingatlanhoz hasonló külterületi ingatlanok találhatóak, környezete nem beépített, ugyanakkor részben belterülethez közeli, a szomszédságában néhány ingatlan belterülettel közvetlenül határos. A földrészlet összesen 13404 négyzetméter alapterületű, 5. minőségi osztályba sorolt, 1,87 kataszteri tiszta jövedelmet képvisel. Szabálytalan sokszög alakú, hosszúkás, észak-északnyugat - dél-délnyugati tájolású, észak felől déli irányba kissé lejtős, a szintkülönbség körülbelül 2 méter. Észak felől közvetlenül a 018/3 hrsz.-ú út, közvetve a 037/4 hrsz.-ú gyepterület határolja. Kelet felől a 05/26 hrsz.-ú EV erdőterülettel határos, amely fenyves, főképp fekete fenyő, nyugati irányba területe emelkedik. Az erdőterület déli szeglete belterülettel közvetlenül határos, közművel ellátott (vezetékes ivóvíz). Dél felől a 04 hrsz.-ú temetővel határos, amely belterülettel közvetlenül határos, közművel (villamos energia) ellátott. A temető védőterülete 50 m, amely az értékelt ingatlan területének déli negyedét elfoglalja. Nyugat felől közvetlenül a 038/2 hrsz.-ú gazdasági út határolja, közvetve a 042 hrsz.-ú gyepterület, a 041 hrsz.-ú gazdasági út, illetve a 043/1 hrsz.-ú gyepterület, illetve bányászattal érintett rekultiválandó terület. Ennek közvetlen szomszédságában található a Hegyesdi bányató (043/2), amelyet a bezárt dolomitbányát feltöltő karsztvíz hozott létre. A község egy jelentős vonzerejét adja.

Közműtérkép: külterület 05/23 hrsz.



A 05/23 hrsz.-ú ingatlan az E-közmű térképen (<https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Az ingatlan leírása:

A terület a bányatótól induló gazdasági útról érhető el, amely kezdetben portalanított, majd murvás. Egyenetlen terepadottságokkal rendelkező gyepes terület. Termőrétege sekély, talaja köves, jellemző a felszínen előbukkanó alapkőzet (dolomit), a gyeptársulás ennek megfelelően a sziklagyepekre jellemző. Legfőképpen pázsitfűfélék, erdei szamóca, kutyatej fajok, kakukkfű az uralkodó a társulásban, de megtalálható nagyobb egyedszámban lándzsás útifű, nagy útifű, bükköny fajok, ernyős sárma, lómenta, útszéli bogáncs, kisebb egyedszámban gyapjas aszat, molyhos ökörfarkkóró, boglárka fajok.

A terület keleti oldalán, az fekete fenyves szegélyén a termőréteg vastagabb. Ennek megfelelően a növényzet összetétele is más. Az előbbieken felül itt megtalálható árvalányhaj, illetve fászszerű fajok is, keskenylevelű ezüstfa, sós-kaborbolya, közönséges boróka, galagonya és fagyal. Botanikai érdekesség, a fenyves határán, a terület északkeleti harmadán találtunk egy pókbangó egyedet, amely kosborféle Magyarországon fokozottan védett!

A gyeptársulás mellett megjelenik a bokorerdők, karsztbokor erdők jellemző fajai is, a terület geometriai közepén elterülő bozotos formájában. Jellemző fajai a galagonya, vadrózsa fajok, kökény, csíkos kecskerágó, előfordul még keskenylevelű ezüstfa. A terület déli harmadában a lágyszárúak közt megjelennek gólyaorr fajok és fürtös gyöngyike. A déli szegélyen akác elegyes található, kökénnyel, galagonyával, de megtalálható még az állományban mezei szil, fűz fajok, mezei juhar, fagyal, mahónia és orgona. A terület nyugati oldalán, az út mellett, találhatóak még ezen felül mezei zsálya és piros árvacsalán nagyobb számban, illetve egy kivadult almafa. A temető mellett kaszált gyep található, illetve néhány orgona.

A területre a Natura 2000 vonatkozó szabályai érvényesek (269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól).

3. § (1) A gyepterületeket legeltetéssel, illetve kaszálással kell hasznosítani.

(2) Gyepterületen csak szarvasmarha, juh, kecske, szamár, ló és bivaly legeltethető.

(3) A gyepterület túllegeltetése tilos.

(4) A gazdálkodási tevékenység során a gyepfelszín maradandó károsítása tilos.

(5) Tápanyag-utánpótlás csak a legelő állatok által elhullajtott ürüleből származhat, trágya kiszórása tilos.

4. § (1) A terület legalább 5, legfeljebb 10%-át – beleértve a természetvédelmi érdekből hatósági határozattal elrendelt eseti korlátozással érintett földterületeket is – kaszálásonként változó helyen kaszálatlanul kell hagyni.

(2) A belvíz gyepterületről történő elvezetése és a gyepterület öntözése tilos.

(3) Napnyugtától napkeltéig a gépi munkavégzés tilos.

(4) A Natura 2000 gyepterületeken területi természetvédelmi hatóságnak, helyi jelentőségű védett természeti területnek minősülő Natura 2000 gyepterület esetében a települési önkormányzat jegyzőjének, a fővárosban a főjegyzőnek az engedélye szükséges, amelyet természetvédelmi hatósági jogkörében eljárva ad ki:

a) a nád irtásához, valamint

b) az október 31. és április 23. között történő legeltetéshez.

(5) Vadgazdálkodási létesítmények, berendezések kialakításához a vadászati hatóság engedélyre van szükség. A vadászati hatósághoz a kérelem elektronikus úrlap útján is benyújtható.

5. § (1) A kaszálást a kaszálendő terület középpontjából indulva vagy a táblaszél mellől, az ott élő állatok zárványterületre szorítása nélkül kell elvégezni. A kaszálás során vadriasztó lánc használata kötelező.

(2) Az inváziós és termőhely-idegen növényfajok megtelepedését és terjedését meg kell akadályozni, állományuk visszaszorításáról gondoskodni kell mechanikus védekezéssel vagy speciális növényvédőszer-kijuttatással, ezen a technológián túl egyéb vegyszerhasználat tilos.

(3) A kaszálás tervezett időpontját a tevékenység megkezdése előtt a földhasználónak legalább öt munkanappal írásban be kell jelentenie a működési terület szerinti nemzeti park igazgatóságnak. Amennyiben a (2) bekezdés szerinti védekezés során a földhasználó nem tudja betartani a 4. § (1) bekezdésében előírt 5%-os határértéket, úgy ezt a kaszálás időpontjáról szóló előzetes bejelentésével egy időben jeleznie kell a működési terület szerinti nemzeti park igazgatóságnak.

(4) Gyepterületen a szálas takarmány tárolása a kaszálást követő 30 napon túl tilos.

A kormányrendelet melléklete tartalmazza mindazokat a termőhely-idegen növényfajokat, amelyeket a földhasználó köteles visszaszorítani. Mindezek értelmében a keskenylevelű ezüsfűt, akácot és feketefenyőt a területről el kell távolítani.

Megállapítható, hogy az ingatlan a természeti védelem miatt nem beépíthető, erdősülés nélküli gyeppel, gazdasági hasznosítása legelő, gyeppel, mérete és funkciója alapján azonban gazdaságosan nem művelhető.

Összegezve:

Az ingatlan viszonylag közel van a belterülethez, megközelíthető, gyeppel céljára hasznosítható. Környezete szép.

Ezek az érték növelő tulajdonságok.

A Natura 2000 előírásai szerint nem beépíthető, védett terület, gondozást igénylő, csekély termőrétegű, gazdaságosan nem művelhető, a gazdasági út nem minősül közútnak, a Natura 2000-es gondozási igények költségeket jelentenek. A területen nincs erdő, ezért gyeppel és legelő funkciójú.

Ezek az érték csökkentő tulajdonságok.

III. Értékmeghatározás

III/1. Alkalmazott módszerek

Eljáró szakértő tárgyingatlan piaci értékét egy módszerrel határozza meg:

- Összehasonlító adatokon nyugvó értékbecslés módszerével.

Értékbecslés összehasonlító adatok alapján

Az összehasonlító adatok forrásait konkrét adás-vételiszerződésekből merítettem. Nyilatkozom, hogy a bizonyító adatokat, beazonosításra nem alkalmas módon kell közölnöm, személyiségi jogok védelmére tekintettel.

Bírósági végzés alapján a beazonosíthatóságot biztosítom.

Bizonyító adatok:

Hely Hegyesd (2022-2023 év)	Telek ter. (m ²)	Épület ter. (m ²)	Vételár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Megjegyzés
070-es hrsz.-ok közül (2022 év)	3.873	-	850.000.-	219,5.-	szántó
021-es hrsz.-ok közül (2022 év)	10.524 (10.524/353.918 tul. hányad)	-	350.000.-	33,3.-	erdő
073-as hrsz.-ok közül (2022 év)	33.140	-	8.736.100.-	263,6.-	szántó
0131-es hrsz.-ok közül (2022 év)	26.027 (2021/6289 tul. hányad)	-	3.400.000.-	130,6.-	szántó
010-es hrsz.-ok közül (2023 év)	38.732	-	3.873.200.-	100.-	legelő
Fajlagos alapár:				172,2.-	

Az 1-es, 2-es, 3-as és 4-es sz. adatot, a KSH fogyasztói árindex 2023 évi adata szerint (117,6%), a fajlagos alapárát (+17,6)-os érték növekménnyel kezeltem a korrekciós érték számítása során:

$(100 + (219,5 \times 1,176) + (33,3 \times 1,176) + (263,6 \times 1,176) + (130,6 \times 1,176)) / 5 = 172,2.-$
Ft/m²

A bizonyító adatok korrigált fajlagos alapára: 172,2.- Ft/m²

III/1/1. Értékkorrekció, és érték számítás az értékelt ingatlan vonatkozásában

Hegyessd, 05/23 hrsz. érték korrekció

Megnevezés	Figyelembe vehető fajlagos ár: 172,2 Ft/m², Terület: 13.404 m²			Korrekció (-/+)	Teljes korrekció
Korrekció (-)	Natura 2000-es szabályozás és korlátozások, csekély termőréteg, gazdaságosan nem művelhető (-60%)	A megközelítési út nem minősül közútnak. (-20%)		(-80%)	(-60%)
Korrekció (+)	Belterület közeli fekvés (+10%)	Szép környezet (+10%)		(+20%)	
Korrigált fajlagos alapár: = 172,2.-Ft/m² x 0.4 = 68,9-Ft/m²					

Korrigált fajlagos alapár: 68,9.-Ft/m²

Ingatlan mérete: 13.404 m²

Piaci érték: = 68,9.-Ft/m² x 13.404 m² = 923.536.-Ft.

kerekítve: 924.000.- Ft.

azaz: Kilencszázhuszonnégyezer Ft.

IV. A piaci értékelés összegzése, nyilatkozat

Eljáró szakértő az értékelt ingatlan per, teher, igénymentes állapotú, piaci értékét, jelen állapotok és értékviszonyok szerinti piaci értéke: Hegyesd, külterület 05/23 hrsz.

924.000.- Ft.

azaz: Kilencszázhuszonnégyezer Ft.

Az itt meghatározott érték (+/-) 15%-os reális értékszórással kezelendő, az itt kimunkált érték elvi közép értéként funkcionál.

A kimunkált érték a korlátozó feltételek szerinti kikötések mellett kezelendő.

Nyilatkozat:

Szakértő nyilatkozik, hogy a meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz, a meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotra vonatkoznak, az értékbecslés időbeni hatálya 90 nap, az értékelés fordulónapja **2024.04.10. Az itt meghatározott érték, természetesen hordoz (+/-) 15%-os értékszóródást. A meghatározott érték középárként kezelendő.**

Azt is szükséges rögzíteni, hogy egy konkrét ügyleti aktus alkalmával, alku során alakul a konkrét vételi ár, az egymásnak biztosított jogok, előnyök, vagy éppen kötelezettségek függvényében. Az itt meghatározott érték - a piaci érték fogalmából adódóan és azzal egyezően -, a valószínűsített és átlagos szerződési körülményekre épített és kimunkált érték. Vevői különajánlat és erőfölényes vagy kényszer értékesítési piaci szituáció kizárt.

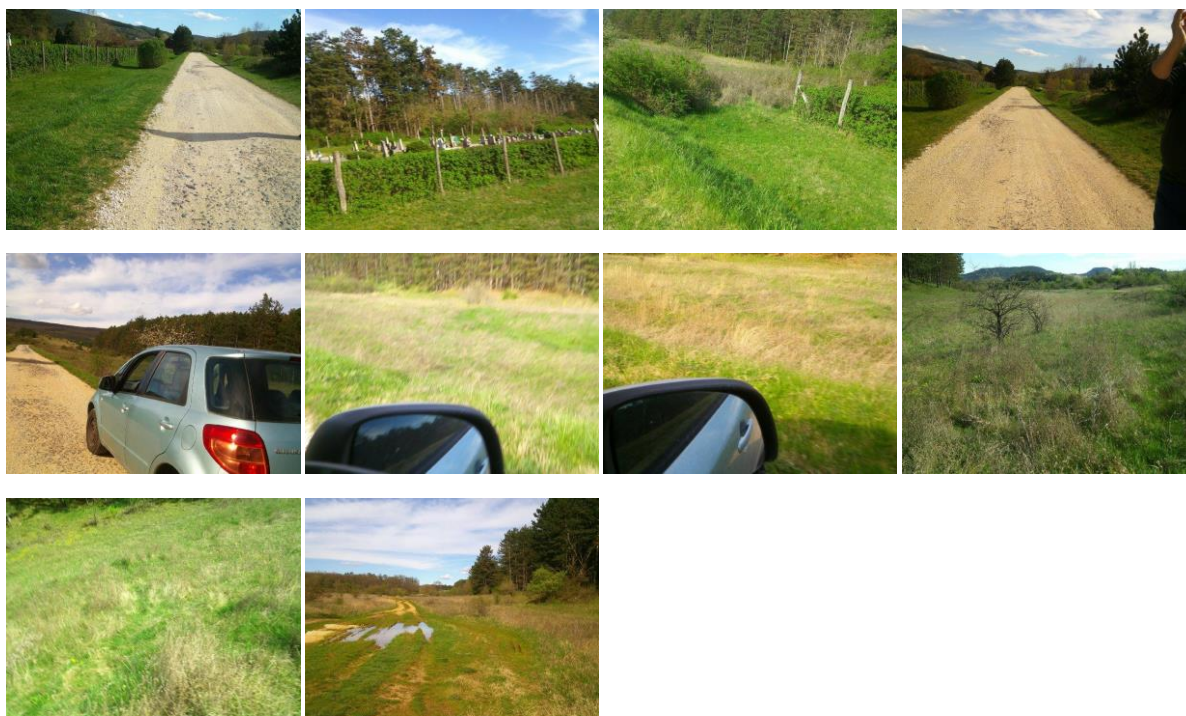
Veszprém, 2024.04.10.

Tánczos Gábor sk.
emelt szintű ingatlanforgalmi értékbecslő
Iv/613.

Ujhelyi Antal
felsőszintű ingatlanforgalmi értékbecslő
irodavezető
Hatós.Njsz: I/369.

Dr. Esztergályos Ádám sk.
növényorvos
ingatlanforgalmi értékbecslő

Jellemző fényképfelvételek, 2024.04.10-én, az értékelt ingatlanról:



V. Mellékletek

Tulajdoni lap másolata:

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Saját

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13767/2024

2024.04.05

Szektor: 61

HEGYESD

Külterület 05/23 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
a legelő	5	7204	1.87		
b erdő	0	6200	0.00		
A földrészlet összes területe:		1.3404	1.87		

2. bejegyző határozat: 43743/1998.11.09
Terheli a HEGYESD Külterület 08 HRSZ-t illető átjárási szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 40578/2/2007.09.24
Natura 2000 terület

II. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 43743/4/1998.11.09	
jogcím: részarány kiadás	
jogállás: tulajdonos	
név : Bujtor József	
sz.név: Bujtor József	
szül. : 1959	
a.név : Tóth Terézia	
cím : 8296 MONOSTORAPÁTI Arany János utca 3	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43743/1998.11.09	
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 05/22. hrsz megosztásával.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 309523/2023.11.10	
Önálló szöveges bejegyzés területe 1 ha 3383 m2-ről 1 ha 3404 m2-re változott az ingatlan művelési ág változása során keletkezett numerikus területkülönbözlet (+21 m2) miatt.	

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

