

# EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Ingatlan címe:       | 8284 Nemesgulács, Külterület 038/71         |
| Helyrajzi száma:     | 038/71                                      |
| Ingatlan típusa:     | kivett közforgalom elől el nem zárt magánút |
| Értékelés időpontja: | 2026. április 20.                           |

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Megrendelő neve: | Nemesgulács Község Önkormányzata |
|------------------|----------------------------------|



Szakvéleményt készítette 2026. április 20. napján:

Kiss Zsuzsanna  
ingatlan értékbecslő

névjegyzékszám: 05975/2009

*Kiss Zsuzsanna*

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS - ÖSSZESÍTŐ ADATLAP

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Megrendelő neve:              | Nemesgulács Község Önkormányzata                                               |
| Az értékmeghatározás célja:   | Tárgy ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása magáncélú felhasználásra |
| Helyszíni szemle dátuma:      | 2026. április 15.                                                              |
| Az értékbecslés érvényessége: | 90 nap                                                                         |

|                                              |                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Értékelt ingatlan címe:</b>               | 8284 Nemesgulács, külterület 038/71 hrsz    |
| <b>Értékelt ingatlan természetbeni címe:</b> | 8284 Nemesgulács, külterület 038/71 hrsz    |
| <b>Értékelt ingatlan helyrajzi száma:</b>    | 038/71                                      |
| Értékelt ingatlan típusa:                    | kivett közforgalom elől el nem zárt magánút |
| Értékelt jog:                                | 1/1 tulajdoni hányad                        |
| Felépítmény jelenlegi készütség:             | -                                           |
| Magánút területe összesen:                   | 1553 m <sup>2</sup>                         |
| Értékelt terület összesen:                   | 1553 m <sup>2</sup>                         |
| Felépítmény(ek) redukált alapterülete:       | az ingatlanon nincs felépítmény             |
| Értékelés összesített eredménye:             |                                             |
| Piaci összehasonlító adatok alapján:         | 1 600 000 Ft                                |
| Hozam alapú értékelés alapján:               | nem alkalmaztuk                             |
| Költség értékelésű adatok alapján:           | nem alkalmaztuk                             |
| <b>Értékelt ingatlan forgalmi értéke:</b>    | 1 600 000 Ft                                |

**Az értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:**

**1 600 000 Ft**  
**azaz Egymillió-hatszáz ezer forint**

*Jhmi Zmuarra*

„A piaci forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, akkor a megállapított érték bruttó összegnek tekintendő. A Megrendelő adóalanyiségét nem vizsgáltuk.

Szigliget, 2026. április 20.

**Az egyszerűsített értébecslés során:**

- **A helyszíni bejárást és szemlét követően a szakvéleményben bemutatásra kerülő értékelt ingatlan leírása nem történik meg teljes részletességgel. Ennek oka, hogy a Megrendelő (tulajdonos) ismeri, tisztában van az értékelt ingatlan adottságaival, jogi helyzetével, műszaki tartalmával, állapotával, elhelyezkedésével.**
- **Az érték megállapítás folyamata, az értékelt ingatlan, annak környezete, jogi vizsgálata, és az értékelés során használt módszertanok megegyeznek a teljeskörű értébecslésben elfogadottakkal.**

## ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:



Gulács-hegy

A Megrendelő megbízást adott a természetben 8284 Nemesgulács, külterület 038/71 hrsz szám alatti ingatlan, magánút értékelésére.

Nemesgulács község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban, a Balaton-felvidék térségében helyezkedik el. A település a Tapolcai-medence és a tanúhegyek vidékének része; közigazgatási területe a Gulács hegy, valamint részben a Badacsony északi térségéhez kapcsolódik. A község természeti környezete kedvező, tájképi megjelenése kiemelkedő, amelyet a Balaton-felvidéki tájkarakter, a szőlőhegyek, valamint a közeli tanúhegyek határoznak meg.

A település jogállása község. A közigazgatási területe megközelítőleg **8,35 km<sup>2</sup>**, amely falusias léptékű, jól áttekinthető településszerkezetet eredményez. A 2022. évi népszámlálás adatai szerint Nemesgulács népessége **950 fő** volt, míg a közigazgatási nyilvántartás 2024. január 1-jei állapot szerint **982 fős állandó lakosságot** mutatott ki. Ez alapján kis lélekszámú, stabilan lakott településnek tekinthető.

### Elhelyezkedés és térségi kapcsolatok

Nemesgulács a Tapolcai-medence keleti-délkeleti részéhez kapcsolódóan, Tapolca közvetlen vonzáskörzetében helyezkedik el. A legközelebbi városi központ **Tapolca**, amely közúton mintegy **7 km** távolságra található; Veszprém közúti távolsága megközelítőleg **51–55 km**, Budapest pedig hozzávetőleg **162–168 km** távolságban érhető el közúton. A település fekvése regionális szinten kedvezőnek mondható, mivel egyszerre kapcsolódik a Tapolca környéki szolgáltatási központhoz és a Balaton északi partjának idegenforgalmi térségéhez. A térség településszerkezeti és tájképi adottságai az ingatlanpiaci megítélést jellemzően pozitívan befolyásolják. A község környezetében található Badacsony, a Szent György-hegy,

a Gulács, továbbá a Tapolcai-medence természetvédelmi és tájképi értékei a település presztízsét erősítik.

### Nevezetességek és környezeti adottságok

Nemesgulács legfontosabb értékei elsősorban természeti és tájképi jellegűek. A község közigazgatási területe a Gulács hegyhez kötődik, és részben a Badacsony északi lejtőjéhez is kapcsolódik. A közeli **Szent György-hegy Bazaltorgonák tanösvénye** a Balaton-felvidéki Nemzeti Park egyik ismert látványossága, amely a térség turisztikai vonzerejét számottevően növeli. A Nemzeti Park kiadványai a Tapolcai-medencét és a Szent György-hegyet kiemelt természeti értékként kezelik.

A település belterületén és történeti településmagjában több hagyományos falusias karakterű épület, templom, óvoda, könyvtár, valamint közintézményi funkció is megtalálható; az örökségvédelmi dokumentumok a templomot, az óvodát, a könyvtárat, az egykori iskolaépületet, továbbá a helyi bolt és orvosi rendelő környezetét is a település karakterét meghatározó elemek között említik.

### Megközelíthetőség

Nemesgulács közúton jól megközelíthető. A település legfontosabb közúti kapcsolata a **7316-os összekötő út**, amely a 71-es főút térségéből indul, Badacsonytomaj irányából halad Tapolca felé, és érinti Nemesgulács térségét is. Ez az út biztosítja a kapcsolatot a Balaton északi parti fő közlekedési tengelye, valamint a Tapolca felé vezető térségi úthálózattal.

A település vasúton is elérhető. A **Nemesgulács–Kisapáti** vasúti megállóhely a MÁV hálózatán működik, és a 29-es számú, Székesfehérvár–Tapolca vasútvonalhoz kapcsolódik. A MÁV tájékoztatása szerint az állomás jegypénztár nélküli megállóhely, vagyis a vasúti kapcsolat biztosított, de az állomási szolgáltatási szint korlátozottabb.

Összességében a település megközelíthetősége **jó**, különösen a Tapolca–Badacsony–Balaton északi part térségi kapcsolatain belül. A kisebb települési lépték ellenére a község nem tekinthető elzárt fekvésűnek.

### Infrastruktúra

Nemesgulács infrastruktúrája a település méretéhez igazodó, alapvetően falusias jellegű, ugyanakkor a mindennapi lakhatást biztosító alapintézményi és közösségi elemekkel rendelkező rendszer. Az önkormányzati dokumentumok alapján a településen, illetve az önkormányzati vagyonban megtalálható többek között **önkormányzati hivatal/kirendeltség, háziorvosi rendelő, művelődési és sportház, könyvtár, napközi otthon és konyha, óvoda, iskola, ravatalozó, egészségház és bérlakások**. A hivatal szervezetileg a **Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatalhoz** tartozik, de Nemesgulácson kirendeltségi ügyintézés működik.

A helyi önkormányzati és közösségi információk szerint a településen elérhető **háziorvosi ellátás, védőnői szolgálat, könyvtári és közösségi funkció**, továbbá művelődési ház is működik. Ezek alapján az alapfokú települési ellátottság biztosított, míg a magasabb szintű kereskedelmi, egészségügyi, oktatási és hatósági szolgáltatások döntően a közeli Tapolcán vehetők igénybe.

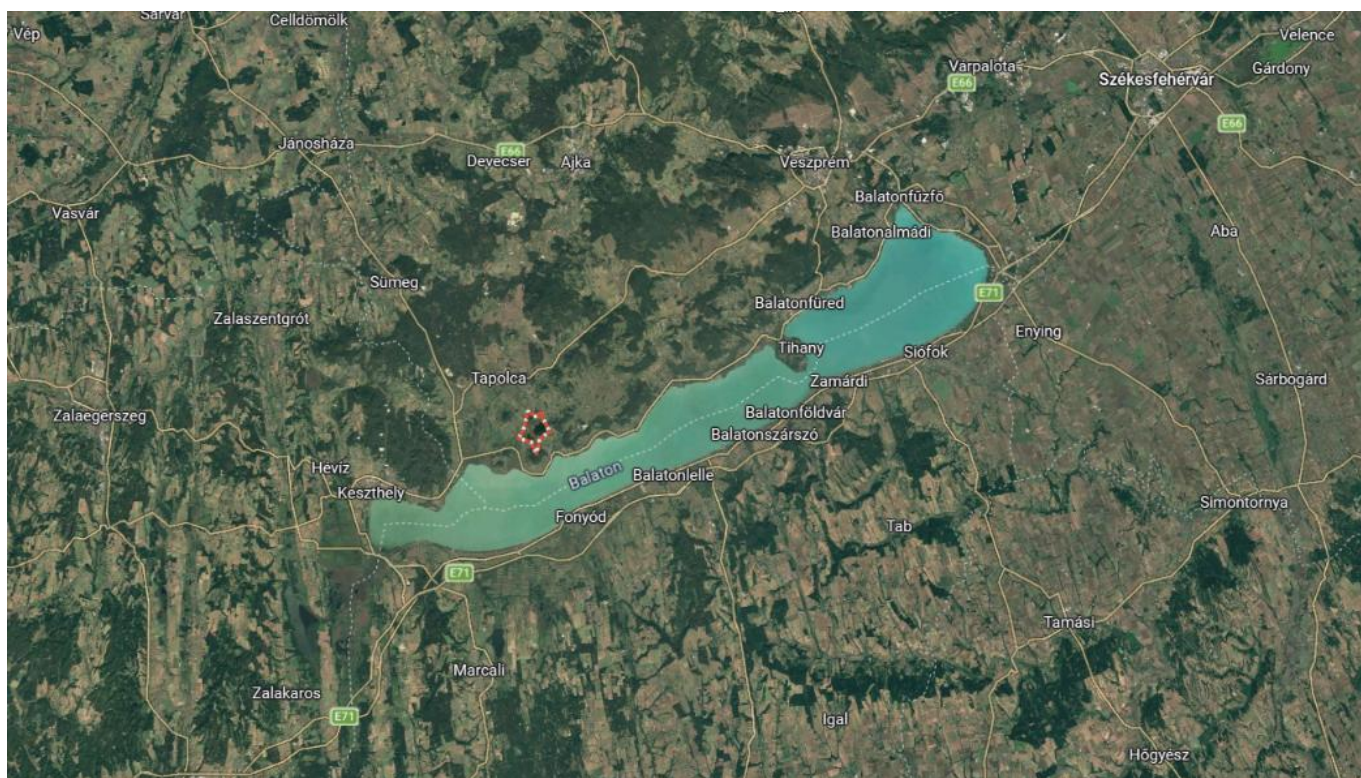
Az infrastruktúra összességében **alapfokú, de működőképes**, a település méretéhez képest megfelelő. A teljes körű városi szolgáltatási háttér ugyan helyben nem áll rendelkezésre, azonban a közeli Tapolca város közelsége ezt a hiányt jelentős részben kompenzálja.

## Közüti és tömegközlekedési kapcsolatok

A település közúti kapcsolatai a 7316-os út révén biztosítottak, amely összeköti a községet a Badacsony–Badacsonytomaj–Tapolca irányú térségi forgalmi tengellyel, illetve közvetetten a **71-es főúttal**, amely a Balaton északi partjának meghatározó közlekedési útvonala. Ez különösen fontos értébecslési szempontból, mert a település így mind a parti üdülőkörzet, mind a Tapolca felé irányuló munkahelyi, kereskedelmi és közigazgatási kapcsolatok felől jól feltártnak minősül.

A tömegközlekedési kapcsolatok két fő rendszeren nyugszanak. Egyrészt rendelkezésre áll a **vasúti kapcsolat** a Nemesgulács–Kisapáti megállóhely révén, amely a 29-es vasútvonalon keresztül Tapolca, Balatonfüred, Székesfehérvár, illetve a balatoni és regionális települések irányába biztosít kapcsolatot. Másrészt a MÁV-csoport települési és állomási menetrendi adatai alapján **autóbusz-kapcsolatok** is elérhetők Nemesgulács megállóhelye felé; a Tapolca autóbusz-állomási menetrendben Nemesgulács megálló „élelmiszerbolt” néven szerepel, és több regionális járat érinti, amelyek Tapolca, Badacsonytomaj, valamint Veszprém irányába teremtenek kapcsolatot.

A közösségi közlekedési ellátottság ezért egy kistelepülés viszonylatában **kedvezőnek** tekinthető: a vasúti és autóbuszos elérhetőség egyaránt biztosított, még ha a szolgáltatási intenzitás természetesen nem városi szintű.



Település elhelyezkedése

Nemesgulács Veszprém vármegye nyugat-balatoni térségének olyan kistelepülése, amely **kedvező természeti környezetben, jó tájképi adottságok mellett, Tapolca közelségével és a Balaton-felvidék idegenforgalmi vonzerejével** rendelkezik. A település lakónépessége alacsony, falusias jellege megőrzött, ugyanakkor közúton és tömegközlekedéssel sem tekinthető nehezen elérhetőnek. Az alapfokú intézményi és közösségi infrastruktúra helyben rendelkezésre áll, a magasabb szintű ellátás pedig a közeli Tapolcán érhető el. Mindezek alapján Nemesgulács ingatlanpiaci megítélése a kistelepülési kategórián belül kedvező, különösen a tájképi és turisztikai környezetet értékelő használatok esetén.



Gulács-hegy és Nemesgulács légifelvételről

### **Az ingatlan elhelyezkedése és közvetlen környezete**

A vizsgált ingatlan Nemesgulács közigazgatási területén, a település külterületén, a Köbölkút–Korkován településrészhez tartozó szőlőhegyi övezetben helyezkedik el. Az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint a 035/71 helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan közvetlen környezete alapvetően mezőgazdasági hasznosítású terület, azon belül is jellemzően szőlőművelés alatt álló parcellákból áll. A környezetben több, jelenleg is aktívan művelt szőlőültetvény található, amelyet a helyszíni felvételek és ortofotók is megerősítenek. A terület a Balaton-felvidékre jellemző kertes mezőgazdasági, szőlőhegyi struktúrát mutat, mozaikos telekhasználattal.

A vizsgált ingatlan közvetlenül a Korkováni út mentén, illetve annak egy szakaszát képezve helyezkedik el, a Korkováni temető közvetlen közelében. A temető jelenléte a terület azonosíthatóságát segíti, ugyanakkor forgalmi és területhasználati szempontból alacsony intenzitású környezetet eredményez.

A környezetben elszórtan található:

- gazdasági épületek (présházak, pincék),
- kisebb hétvégi jellegű építmények,
- valamint alacsony beépítettségű lakóingatlanok.

A beépítés jellege szórt, alacsony intenzitású, a terület alapvetően nem tekinthető összefüggő lakóövezetnek.

Az ingatlan közúti megközelítése helyi külterületi úthálózaton keresztül biztosított. A Korkováni út egy alacsony forgalmú, jellemzően helyi kiszolgáló funkciót ellátó út, amely a környező mezőgazdasági ingatlanok megközelítését szolgálja.

A csatolt helyszíni felvételek alapján:

- a megközelítést biztosító fő útvonal szilárd burkolatú, ugyanakkor az értékelt útszakasz földút jellegű, nem kiépített, alacsony műszaki színvonalú, keskeny keresztmetszetű,
- forgalma alacsony,
- elsődlegesen célforgalmat bonyolít.

Az ingatlan fekvése révén közvetlen kapcsolatban áll a helyi úthálózattal, azonban a főbb közlekedési tengelyek (pl. 71. sz. főút, Tapolca irány) csak több áttételen keresztül érhetők el. Ennek megfelelően a megközelíthetőség:

- helyi szinten: megfelelő,
- térségi szinten: közepes.
- 

## **Környezeti és területhasználati jellemzők**

A csatolt szabályozási terv részlet alapján az ingatlan környezete mezőgazdasági övezetbe (Má2) tartozik, amely jellemzően:

- korlátozott beépíthetőséget biztosít,
- elsődlegesen mezőgazdasági hasznosításra szolgál.

Az ingatlan közvetlen környezetében továbbá:

- közlekedési terület (KÖu) övezet,
- illetve temető terület (Kb/Te) is található.

Ez a területhasználati környezet az ingatlan funkcióját erősen meghatározza, és megerősíti annak kiszolgáló jellegét.

## **Az ingatlan funkcionális szerepe**

A vizsgált ingatlan megnevezése („kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”) és tényleges használata alapján:

- elsődleges funkciója a **környező ingatlanok feltárása és megközelítése**,
- közlekedési célú használata **nyilvánosan nem korlátozott**,
- ugyanakkor nem minősül közútnak.

Az út mentén elhelyezkedő ingatlanok (szőlőterületek, gazdasági telkek) megközelítése nagymértékben ettől az úttól függ, így az ingatlan **funkcionális jelentősége a környezetében magas**, ugyanakkor **önálló gazdasági hasznosíthatósága korlátozott**.

Az ingatlan Nemesgulács külterületén, a Kőbölkút–Korkován szőlőhegyi térségben helyezkedik el, alapvetően mezőgazdasági hasznosítású, alacsony beépítettségű

környezetben. A környezetet aktív szőlőművelés, szórt beépítés és alacsony forgalmú úthálózat jellemzi.

A vizsgált ingatlan funkciója kizárólag közlekedési jellegű, a környező földrészletek feltárását szolgálja. Elhelyezkedése és jogi jellege alapján önálló hasznosíthatósága korlátozott, értéke döntően a kiszolgált ingatlanokhoz való kapcsolódásából vezethető le.



Köbölkút hegy



Értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül



Értékelt ingatlan és környéke, műholdkép

**Tulajdoni lap szerinti megnevezése:** kivett közforgalomtól el nem zárt magánút

**Telek teljes mérete:** 1553 m<sup>2</sup>

**Ingatlan jellege:** közlekedési célú, kiszolgáló funkciójú terület

**Esetleges korlátozások:** a rendelkezésre álló adatok alapján a hatályos rendezési tervi előírásokon túl egyéb korlátozás nem ismert

A helyszíni szemle és a rendelkezésre álló fényképfelvételek alapján az ingatlan közlekedési funkciót ellátó, ténylegesen használt útként jellemezhető.

Az út:

- nem rendelkezik szilárd burkolattal,
- jellemzően füves, földes, kitaposott nyomvonal,
- helyenként keréknyomokkal tagolt,
- karbantartottsága alacsony, természetközeli állapotú.

Az út nyomvonala jól kivehető, azonban:

- szélessége nem egységes,
- burkolata nem kiépített,
- időjárásfüggően a használhatósága korlátozott lehet.

Az út mentén:

- természetes növényzet (fű, lágyszárúak),
- helyenként fasor jellegű növényállomány,
- valamint mezőgazdasági művelés alatt álló szőlőterületek találhatók.

Megközelíthetőség

Az ingatlan a Korkováni úthálózathoz kapcsolódik, azonban maga az értékelt útszakasz:

- nem kiépített, nem burkolt,
- alacsony komfortfokozatú,
- elsődlegesen mezőgazdasági és helyi célforgalmat szolgál.

A megközelíthetőség:

- száraz időben: megfelelő,
- kedvezőtlen időjárási körülmények között: korlátozott.

Az út forgalma alacsony, jellemzően:

- mezőgazdasági használat,
- helyi ingatlantulajdonosok általi igénybevétel.
- 

**Az út burkolatának hiánya, valamint alacsony műszaki kiépítettsége az ingatlan használati értékét és ezáltal forgalmi értékét csökkenti.**



**Értékelt ingatlan elhelyezkedése Ortofot alapján**

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

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

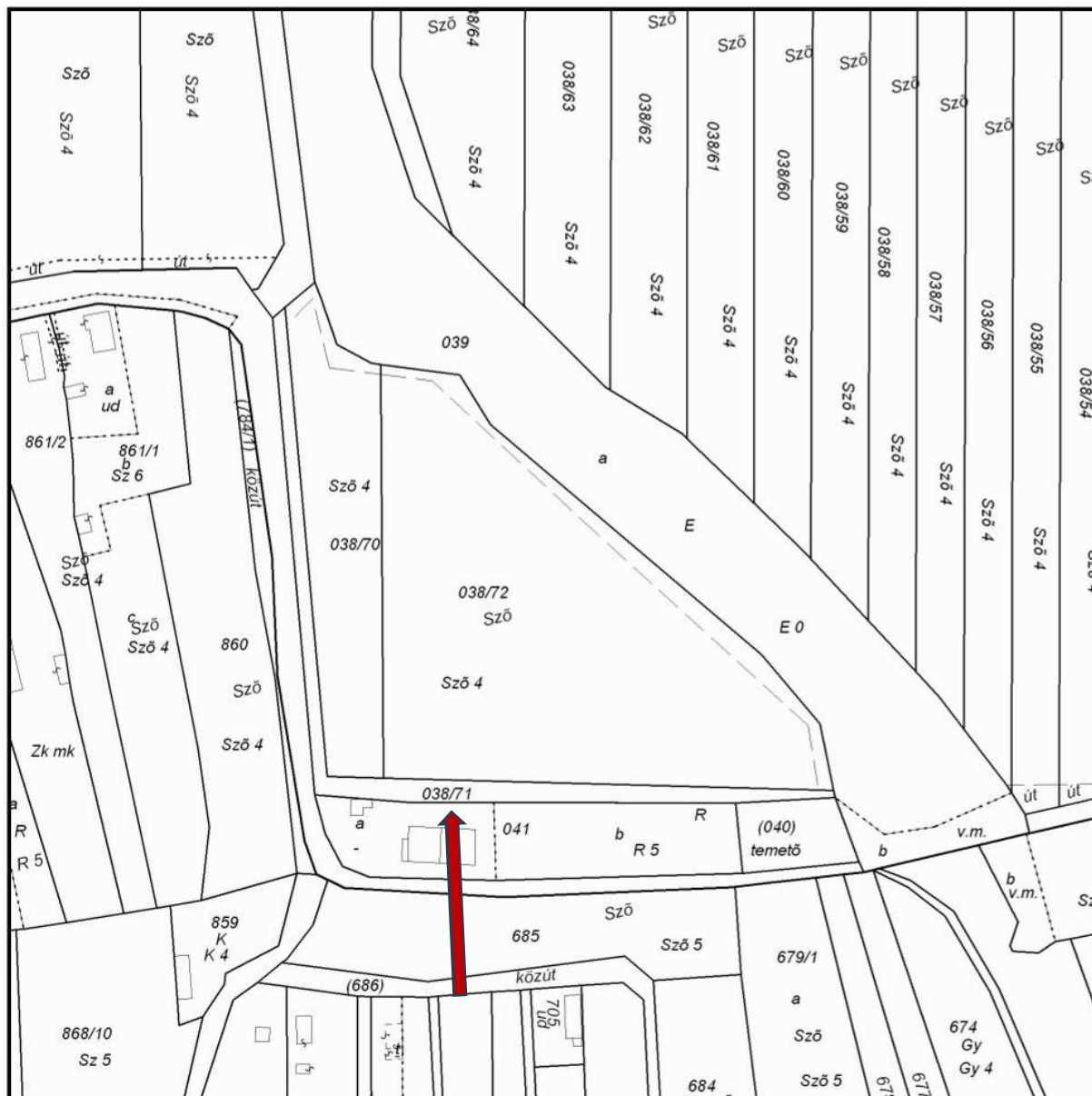
2026.04.15 11:08:07

Helyrajzi szám: NEMESGULÁCS külterület 38/71

Megrendelés szám: 7/274/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 23935860002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Veszprém Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 4.  
Magyarország 8300 Tapolca, Hősök  
tere 11.

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260415/9922  
2026.04.15



Oldal 1/1

Nemesgulács  
Külterület, 38/71 helyrajzi szám

Nemesgulács, Külterület, 038/71

## I. RÉSZ

|                                             |                                                       |                    |                 |                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1.                                          | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35176/2008.04.30 |                    |                 |                           |
| AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK        |                                                       |                    |                 |                           |
| Alrészlet jele                              | Művelési ág / Kivett Megnevezés                       | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|                                             | Kivett / - közforgalom elől el nem zárt magánút       | 0                  | 1553            | 0                         |
| 2.                                          | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35176/2008.04.30 |                    |                 |                           |
| Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park |                                                       |                    |                 |                           |

## II. RÉSZ

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                            | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35176/2008.04.30 |
| Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
| Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: tulajdonba adás<br>1993. évi II. tv. 12. § (4) bekezdése alapján<br>Név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8284 NEMESGULÁCS, József Attila utca 59. |                                                       |

## III. RÉSZ

|                                                                                                                                                               |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                            | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35176/2008.04.30 |
| Vízvezetési jog                                                                                                                                               |                                                       |
| Eredeti határozat: 3468/1979.06.05<br>Név: ORSZÁGOS VIZÜGYI BERUHÁZÁSI MÉRNÖKI KONZULENS ÉS TERVEZŐ KFT.<br>Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 188. 3. em. |                                                       |
| 2.                                                                                                                                                            | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35176/2008.04.30 |
| Önálló szöveges bejegyzés                                                                                                                                     |                                                       |
| Kialakult a 038/69 hrsz részarány-megosztásból az 1993. évi II. tv. 12/E § alapján.                                                                           |                                                       |

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

**Megjegyzés: Az értékelt ingatlan tulajdoni lapja alapján per- és tehermentes.**

### Terület besorolása

A hatályos településrendezési eszközök alapján az ingatlan mezőgazdasági övezetbe (Má2) tartozik, valamint funkcióját tekintve közlekedési célú területként (közforgalom elől el nem zárt magánút) értelmezhető.

Az ingatlan beépítésre nem alkalmas, lakóterületi besorolással nem rendelkezik.

### Telek formája

Az ingatlan hosszúkas, nyomvonal jellegű, szabálytalan alakú földrészlet, amely az út funkciójából adódóan lineáris kialakítású.

### Közművek

Az ingatlan közműcsatlakozással nem rendelkezik.

A tulajdoni lap alapján az ingatlant vízvezetési jog terheli, amely közművezeték nyomvonalának jelenlétére utal.

### Általános állapota

Az értékelt ingatlan nem körbekerített, közlekedési célú külterületi földrészlet.

A helyszíni szemle és a fényképfelvételek alapján:

- a megközelítést biztosító fő útvonal szilárd burkolatú, ugyanakkor az értékelt útszakasz földút jellegű, nem kiépített, alacsony műszaki színvonalú, keskeny keresztmetszetű,
- jellemzően füves, földes, kitaposott nyomvonal,
- szélessége változó, nem szabályozott,
- karbantartottsága alacsony, természetközeli állapotú,
- időjárásfüggően a használhatósága korlátozott lehet.

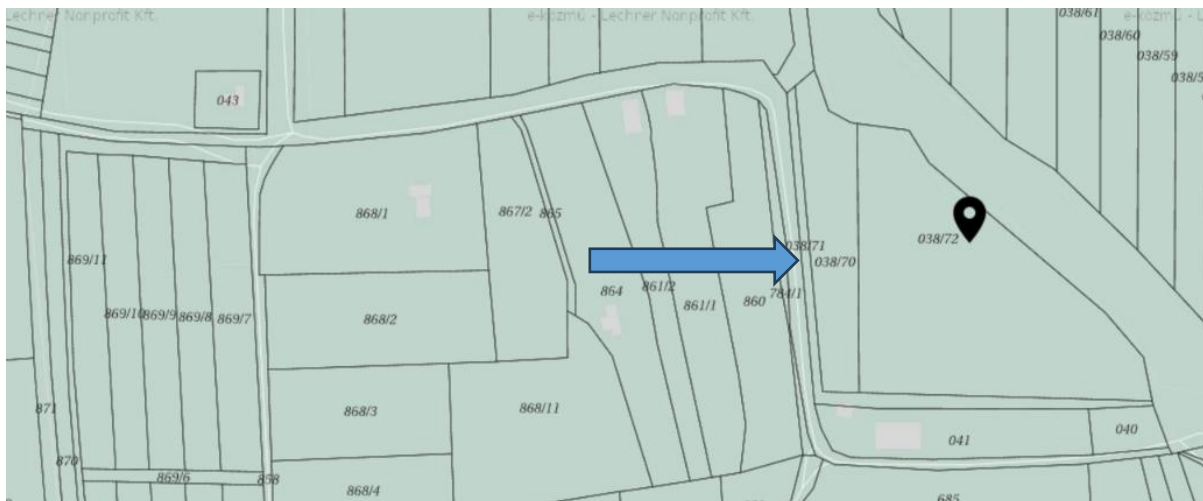
Az ingatlan mentén:

- természetes növényzet (fű, lágyszárúak),
- fásor jellegű növényállomány,
- valamint aktív mezőgazdasági művelés (szőlő) található.

Az ingatlanon felépítmény nem található, és rendeltetéséből adódóan nem is helyezhető el rajta.



Az értékelt ingatlan közműellátottsága a közműtérkép alapján



A 038/71 hrsz.-ú ingatlan térképi elhelyezkedése és nyomvonal jellege a külterületi ingatlanstruktúrában

A településrendezési és helyi építési szabályokat a Nemesgulács Község Önkormányzata által alkotott 13/2023. (önkormányzati rendelet) tartalmazza. A rendelet a település költségvetésére vonatkozó szabályokat rögzíti, amely az ingatlan övezeti besorolására és beépíthetőségére közvetlen előírást nem tartalmaz.

Az ingatlan övezeti besorolására és beépítési feltételeire vonatkozó előírásokat nem a fenti rendelet, hanem a hatályos településrendezési eszközök (HÉSZ és szabályozási terv) tartalmazzák.

## Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete

### Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról

✓ Hatályos: 2026. 01. 15

#### 31. Mezőgazdasági övezetek

- 37. §** (1) A mezőgazdasági terület lehet  
a) általános mezőgazdasági övezet (Má)  
b) kertes mezőgazdasági övezet (Mk).

(2) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(4) Az építmények termőföldön történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(5) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatarnára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízigazdálkodási engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(6) Mezőgazdasági területek övezeteiben más feltételek teljesülése esetén lakófunkció a beépített alapterület legfeljebb 20 %-ában, a gazdasági célú rendeltetéssel egyidőben, vagy a gazdasági rendeltetés megvalósulása után helyezhető el.

### 32. Általános mezőgazdasági övezet

**38. § (1)** Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelettel összhangban

- a) állattartó létesítmények, ha a talajt nem szennyezik,
  - b) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
- legfeljebb 2 épületben.

(2) Az általános mezőgazdasági övezet területén gazdálkodáshoz nem kapcsolódó építési tevékenység nem engedélyezhető.

(3) Melléképítmény nem építhető, - beleértve az engedély nélkül létesíthető építményeket is -, kivéve a terepszint alatti közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, illetve a területmérték feletti ingatlanon a létesíthető gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben, igényes kialakítással megvalósított állattól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Tájidegen létesítmények nem építhetők.

(4) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű gazdasági épület, növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor, nem építhető.

(5) Engedély köteles nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

(6) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló gazdasági épületet - a lovasturizmus céljait szolgáló gazdasági épület kivételével - belterületről, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területről legalább 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelületről legalább 200 m védőtávolság biztosításával alakítható ki. Vízfolyástól mért 50 m-es sávon belül, valamint vizes területen épület, építmény, trágyatároló nem létesíthető.

(7) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.

(8) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(9) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) börturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik - a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő - telken (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak akkor alakítható ki, ha a birtoktest területének legalább 50 %-a Nemesgulácson található, és a birtoktest területe legalább 2 ha. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre - gazdasági épületet elhelyezni nem lehet.

(10) Tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi, lakókonténer, konténer építményként, mobilház, jurta, think house nem helyezhető el.

**39. § (1)** A 3. melléklet II/6. számú táblázata szerinti **Má1** jelű övezetekben:

- a) Az egyéb vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
- b) Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
- c) Nem helyezhető el nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya.
- d) Kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
- e) Melléképítmény nem építhető.
- f) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- g) A gyepek, legelők élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertés művelésbe nem vehetők.
- h) Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- i) Erdősítés csak a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben, részletes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálat függvényében, a természetvédelmi előírások betartásával történhet.

(2) A 3. melléklet II/7. számú táblázata szerinti **Má2** jelű övezetben:

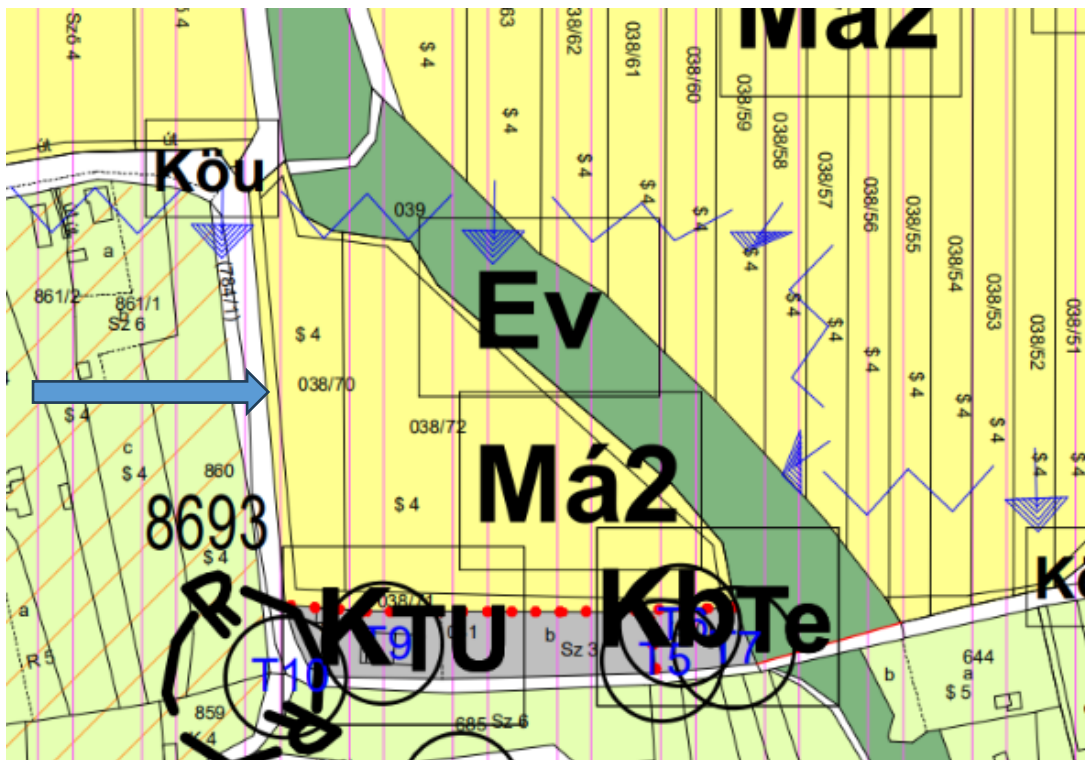
- a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
  - b) Gyepek, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
  - c) Gyepek, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
  - d) Szőlőművelési ágban lévő területen - az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítás, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
  - f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
  - g) A szőlő művelési ágban lévő területen - az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.
  - h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
  - i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
  - j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>).
  - k) A beépítés módja szabadon álló.
  - l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
  - m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
- (3) A **Má2** jelű övezetben a birtokközpont telke nem lehet kisebb 5 ha-nál. A birtoktestek összterülete legalább 80 %-ban Nemesgulács község közigazgatási területén kell feküdnie és 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és akként használt ingatlanok számíthatók be. A birtokközpont területén legfeljebb egy építmény létesíthető 400 m<sup>2</sup> alapterülettel, 6 m épületmagassággal szabadonálló módon. A tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító épület létesíthető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. A legnagyobb épületmagasság 4 m, a beépítési mód szabadon álló módon.
- (4) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti **Má3** jelű övezetbe sorolt ingatlanok a differenciált biológiai aktivitás számítás alkalmazása miatt gyepek, rét művelésben tartandók, művelési ág váltás nem engedélyezhető. Az **Má3** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(5) A 3. melléklet II/9. számú táblázata szerinti **Má4** jelű övezet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT) értelmében erdőtelepítésre alkalmas terület, ahol fennáll az erdőtelepítést kizáró természetvédelmi ok, ezért fásítás, erdőtelepítés csak a természetvédelmi előírások betartásával engedélyezhető.

(6) Az **Má4** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(7) Az Má1; Má3 és Má4 jelű mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

**Az ingatlan közlekedési célú (magánút) jellege miatt az övezeti besorolás szerinti beépítési lehetőségek nem értelmezhetők.**



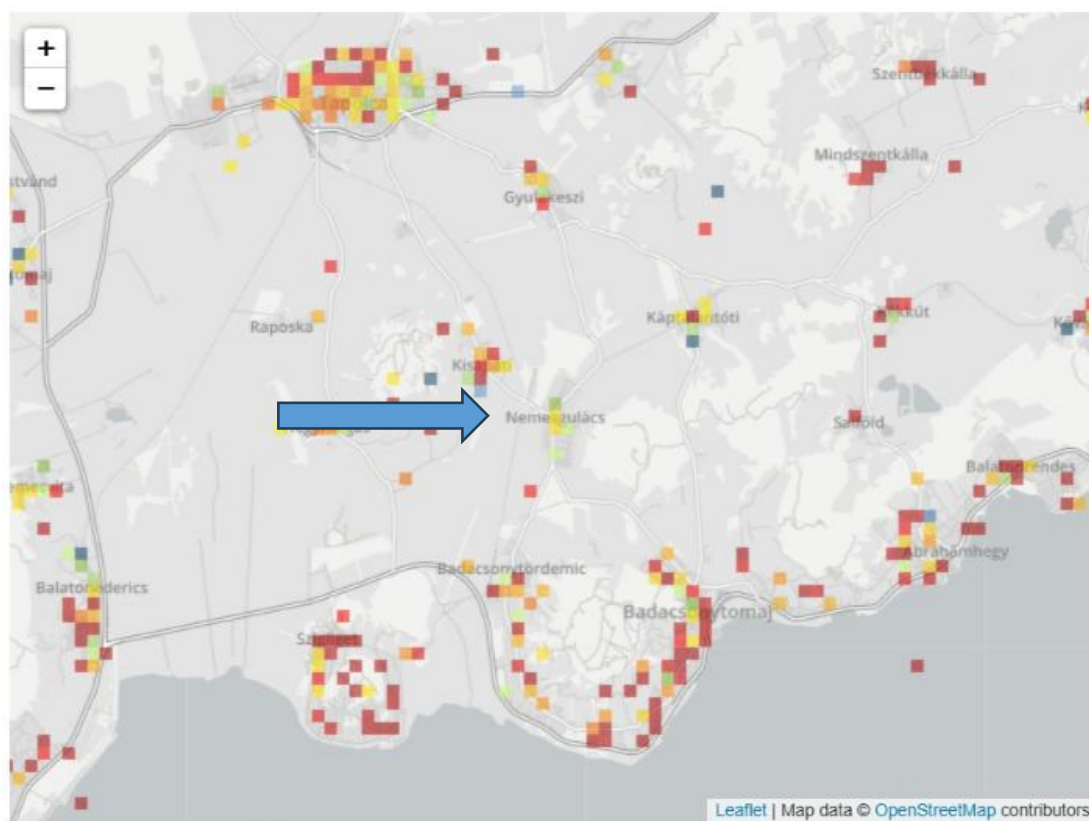
A település hatályos helyi rendezési terve

**Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége:** Az ingatlan legjobb hasznosítási módja jelenlegi állapotában és jogi, valamint műszaki adottságai alapján a közlekedési célú hasznosítás, azaz a környező mezőgazdasági ingatlanok megközelítését biztosító feltáró út funkció fenntartása.

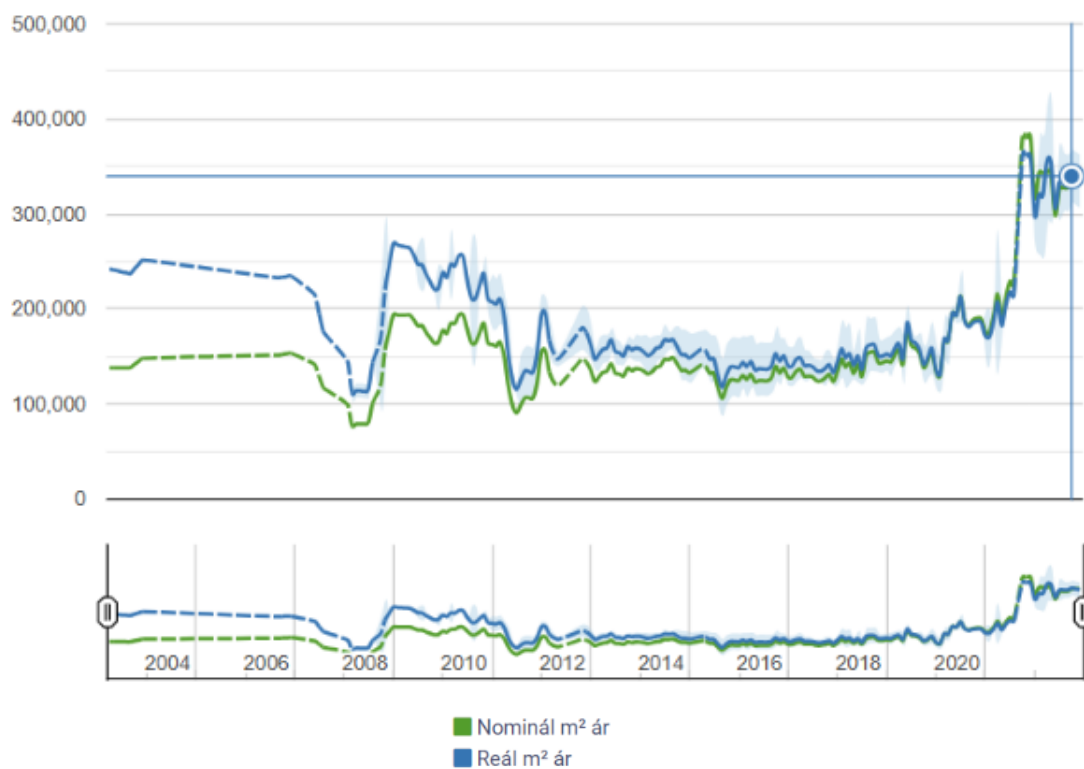
Az ingatlan önálló gazdasági hasznosítása korlátozott, beépítése a hatályos szabályozás és a művelési ág alapján nem lehetséges. Ennek megfelelően a legkedvezőbb és reálisan megvalósítható hasznosítás a meglévő használati mód változatlan fenntartása.

## Környékbeli ingatlanok árstatisztikája

## Nemesgulácsi ingatlanok statisztikája



## Nemesgulács ingatlanjainak négyzetméter ár alakulása - statisztika



## **Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat**

Nemesgulács Veszprém vármegyében, a Tapolcai-medence térségében elhelyezkedő kistelepülés, amely a Balaton-felvidékhez tartozik. A település lakosságszáma alacsony, falusias jellegű, ugyanakkor a Balaton közelsége és a kedvező természeti adottságok miatt a térség ingatlanpiaca az elmúlt években élénkülést mutatott.

A térségben elsősorban:

- lakóingatlanok,
- üdülőingatlanok,
- valamint mezőgazdasági területek

forgalma jellemző.

Az értékelt ingatlan típusa (kivett közforgalom elől el nem zárt magánút) azonban speciális, amelyre önálló piaci kereslet gyakorlatilag nem mutatható ki. Az ilyen jellegű ingatlanok jellemzően nem önálló befektetési célpontként jelennek meg, hanem a környező ingatlanok megközelítését biztosító funkciójuk révén bírnak jelentőséggel.

Ennek megfelelően:

- önálló piaci kereslet korlátozott,
- kínálat rendkívül szűk,
- a piac nem tekinthető klasszikus értelemben vett versenyző piacnak.

Az ingatlantípus esetében a kereslet jellemzően:

- a környező ingatlanok tulajdonosaihoz,
- illetve azok használóihoz köthető.

A kínálati adatok és piaci információk elsősorban az Ingatlan.com internetes oldal, valamint egyéb ingatlanhirdetési felületek elemzéséből származnak, ugyanakkor közvetlen összehasonlítható út jellegű ingatlanok a piacon nem találhatók.

Az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége a jelenlegi piaci viszonyok között:

- korlátozott,
- értékesítése elsősorban speciális vevői kör részére lehetséges.

A követelés érvényesítésének (kényszerértékesítés) kockázata:

- az átlagosnál magasabb, figyelemmel az ingatlan korlátozott piaci likviditására.

•

## **Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok**

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok módszerével történik.

Tekintettel arra, hogy:

- a vizsgált ingatlan speciális rendeltetésű (magánút),
- közvetlen összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre,

az értékelés során közvetett összehasonlító (proxy) módszer alkalmazása szükséges.

Az összehasonlítás alapjául olyan ingatlanok szolgálnak, amelyek:

- beépítésre nem alkalmasak,
- önálló gazdasági hasznosíthatóságuk korlátozott,
- funkcionálisan alárendelt szerepet töltenek be.

Az összehasonlító adatok forrása:

- elsősorban az Ingatlan.com internetes adatbázisa,
- valamint egyéb nyilvános ingatlanhirdetési felületek.

A kiválasztott összehasonlító ingatlanok fajlagos értékei szakértői korrekcióval kerülnek módosításra, figyelembe véve:

- az ingatlan közlekedési jellegét,
- beépíthetlenségét,
- közművesíthetlenségét,
- külterületi elhelyezkedését,
- valamint alacsony műszaki kiépítettségét (földút jelleg).

## A 8284 Nemesgulács, külterület 038/71 hrsz-ú ingatlan értékének meghatározásához alkalmazott értékelő táblázat

Értékelő táblázat

| Megnevezés                                     | Az értékelendő ingatlan jellemzői |                      |      |                                        |      |                      |      |                      |      |                      |      |              |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------|----------------------------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|--------------|
|                                                |                                   | 1                    |      | 2                                      |      | 3                    |      | 4                    |      | 5                    |      |              |
| Az ingatlan funkciója                          | kivett magánút                    | külterületi telek    |      | külterületi telek                      |      | külterületi telek    |      | külterület/zártkert  |      | külterületi telek    |      |              |
| Település                                      | 8284 Nemesgulács                  | Tapolca              |      | Kisapáti                               |      | Tapolca              |      | Kisapáti             |      | Raposka              |      |              |
| Utca                                           | hrsz 038/71                       | külterület           |      | külterületi telek                      |      | külterületi telek    |      | külterület/zártkert  |      | külterület           |      |              |
| Övezeti besorolás                              | nincsen                           | Mk1 - nem beépíthető |      | Mk                                     |      | n.a                  |      | zártkert             |      | n.a.                 |      |              |
| Beépíthetőség                                  | 0%                                | n.a.                 |      | n.a.                                   |      | n.a.                 |      | n.a.                 |      | 3%                   |      |              |
| Az ingatlan telek területe (m²)                | 1 553                             | 685                  |      | 997                                    |      | 5 733                |      | 1 672                |      | 944                  |      |              |
| A közművesítettség foka                        | nincsen közmű                     | nincsen közmű        |      | nincsen közmű                          |      | nincsen közmű        |      | nincsen közmű        |      | nincsen közmű        |      |              |
| Ajánlati ár Ft-ban                             |                                   | 2 500 000            |      | 5 500 000                              |      | 6 550 000            |      | 4 000 000            |      | 7 900 000            |      |              |
| Az ajánlat/eladás ideje                        |                                   | 2026.Q2              |      | 2026.Q2                                |      | 2026.Q2              |      | 2026.Q2              |      | 2026.Q2              |      |              |
| Összehasonlító adat forrása                    |                                   | ingatlan.com         |      | ingatlan.com                           |      | ingatlan.com         |      | ingatlan.com         |      | ingatlan.com         |      |              |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)                   |                                   | 3 650                |      | 5 517                                  |      | 1 143                |      | 2 392                |      | 8 369                |      |              |
| Korrektíós tényezők                            |                                   | Százalékos korrekció |      | Százalékos korrekció                   |      | Százalékos korrekció |      | Százalékos korrekció |      | Százalékos korrekció |      |              |
| ajánlat/eladás (1)                             |                                   | ajánlat              | -10% | ajánlat                                | -10% | ajánlat              | -10% | ajánlat              | -10% | ajánlat              | -10% |              |
| ajánlat ideje szerinti értékmódosulás (2)      |                                   | azonos               | 0%   | azonos                                 | 0%   | azonos               | 0%   | azonos               | 0%   | azonos               | 0%   |              |
| ingatlan elhelyezkedése/ megközelíthetőség (3) |                                   | jobb                 | -15% | jobb                                   | -15% | jobb                 | -15% | jobb                 | -15% | jobb                 | -15% |              |
| ingatlan mérete (4)                            |                                   | hasonló              | 0%   | hasonló                                | 0%   | hasonló              | 0%   | hasonló              | 0%   | hasonló              | 0%   |              |
| közmuvek (6)                                   |                                   | hasonló              | 0%   | hasonló                                | 0%   | hasonló              | 0%   | hasonló              | 0%   | hasonló              | 0%   |              |
| ingatlan típusa/ rendeltetése (7)              |                                   | jobb                 | -50% | jobb                                   | -50% | jobb                 | -50% | jobb                 | -50% | jobb                 | -50% |              |
| A piaci korrekció mértéke összesen             |                                   | -75%                 |      | -75%                                   |      | -75%                 |      | -75%                 |      | -75%                 |      |              |
| Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)      |                                   | 912                  |      | 1 379                                  |      | 286                  |      | 598                  |      | 2 092                |      |              |
| Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)      |                                   | 1 053                |      | Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: |      |                      |      |                      |      |                      |      | 1 600 000 Ft |

**A meghatározott forgalmi érték figyelembe veszi az ingatlan speciális jellegét (közlekedési célú magánút), amely önálló piaci forgalomban ritkán jelenik meg, ugyanakkor a környező ingatlanok használhatóságát biztosító funkciója révén értéket képvisel.**

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**1 600 000 Ft**

Egymillió-hatszázezer forintban határoztuk meg.

Az így meghatározott forgalmi érték nem önálló fejlesztési vagy klasszikus befektetési értéket tükröz, hanem az ingatlan tényleges, funkcionális szerepéhez igazodó, piaci körülmények között érvényesülő értéket.

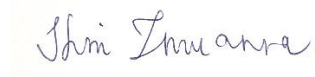
Figyelembe vettük, hogy az ingatlan közlekedési célú jellege miatt önálló piaci forgalma korlátozott, ugyanakkor a környező ingatlanok megközelíthetőségében betöltött szerepe révén használati és funkcionális értékkel rendelkezik. Ezen funkcionális kapcsolat következtében az ingatlan értéke nem kizárólag a közvetlen piaci összehasonlításból vezethető le, hanem a kiszolgált ingatlanokra gyakorolt hatás figyelembevételével került meghatározásra.

A fentiekre tekintettel a megállapított forgalmi érték a tisztán összehasonlító alapú, telekjellegű ingatlanokra jellemző értékszinthez képest szakértői mérlegeléssel, a funkcionális hasznosság figyelembevételével került meghatározásra, tükrözve az ingatlan valós piaci szerepét és használati jelentőségét.

A szakértői értékmegállapítás során figyelembe vételre került továbbá, hogy az ingatlan a környező ingatlanok megközelítésének nélkülözhetetlen eleme, amely a használati értékét a piaci összehasonlító adatokból levezethető értékszinthez képest indokoltan növeli.

A megállapított értékek a jelenlegi funkció figyelembevételével, folyamatos karbantartás és őrzés mellett, igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

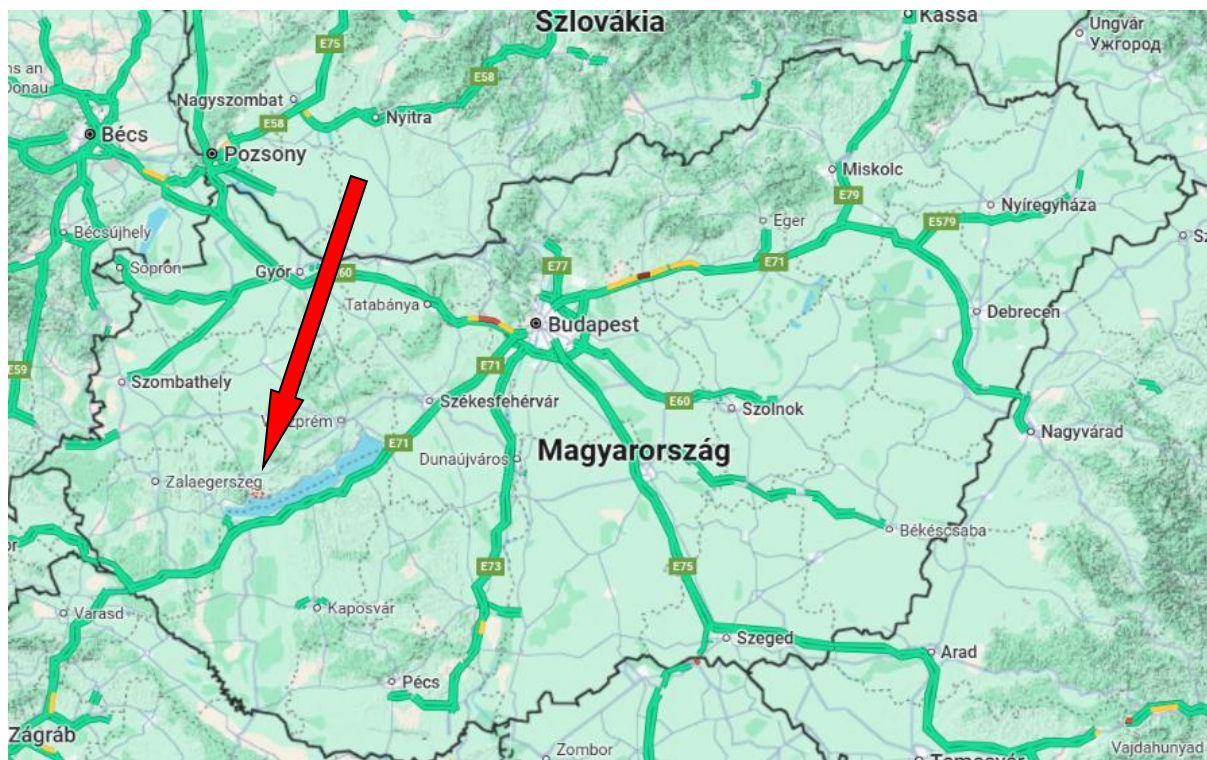
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, a megállapított érték bruttó összegnek tekintendő. A Megrendelő adóalanyiségát nem vizsgáltuk.



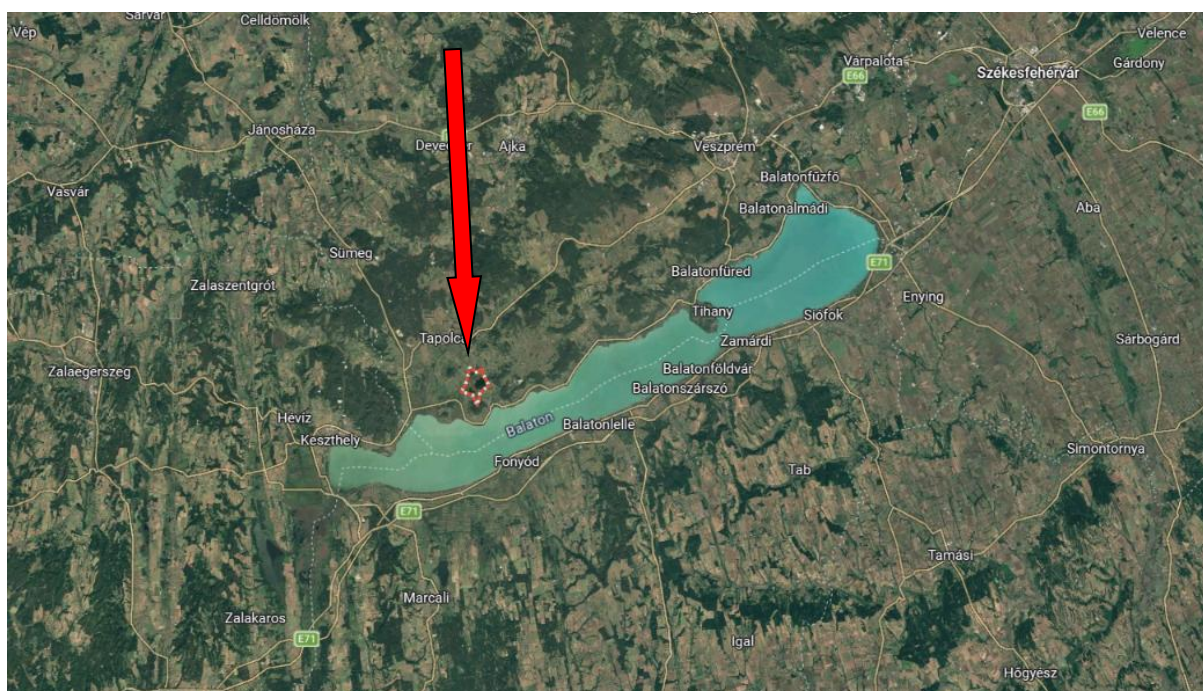
Szigliget, 2026. április 20.

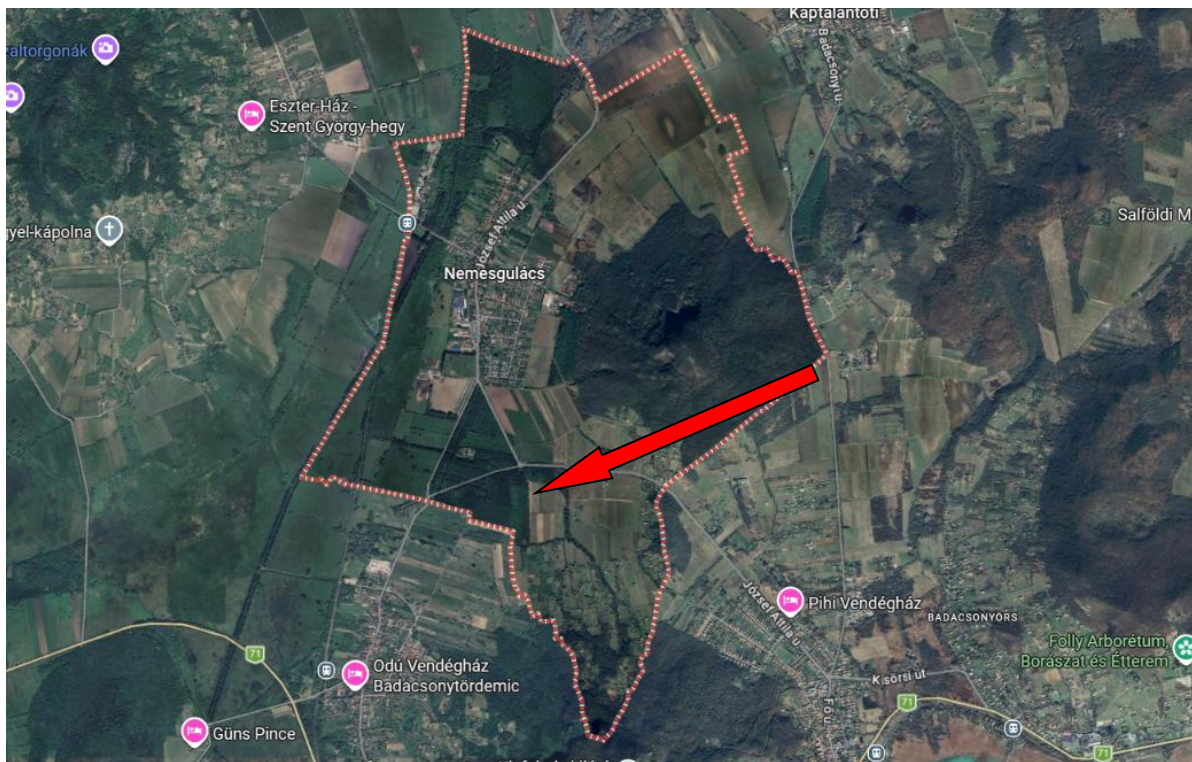
## **Záradék / Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapotára.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megrendelő vagy Megrendelő képviselője szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk, értékelő nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek**, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megrendelő személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák



Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképrészletek





Az ingatlan elhelyezkedését bemutató és műholdas térképrészlet az ingatlan környezetéről





Ingatlan környezete



Magánúttal párhuzamos út



Ingatlan környezete



Ingatlan környezete



Korkováni temető



Ingatlan környezete



Magánút keleti vége



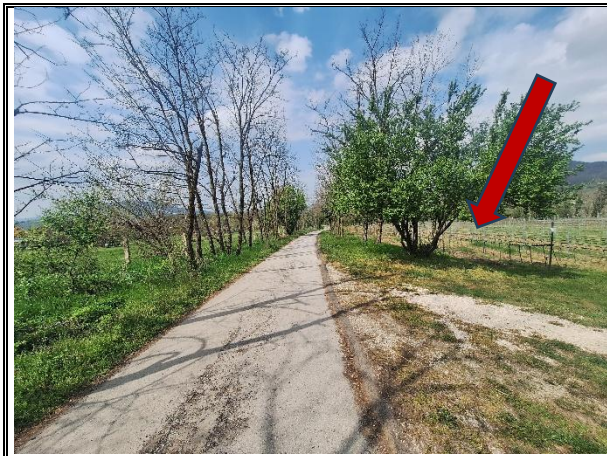
Magánút keleti vége



Értékelt magánút



Magánút főúttal párhuzamos szakasza



Magánút főúttal párhuzamos szakasza



Környezet