

Ingatlan-értékbecslés

8319 Lesenceistvánd, belterület
277/26 hrsz – kivett beépítetlen terület
277/27 hrsz – kivett beépítetlen terület



TELEK FORGALMI ÉRTÉKE:

277/26 hrsz – 4.867.869 Ft

277/27 hrsz – 4.878.603 Ft

Megrendelő: Lesenceistvánd Község Önkormányzata
Készült: 2026.03.12.

Készítette: Morvai Nikolett (901057/2023)
ingatlanvagyon- értékelő/értékbecslő

Értéktanúsítvány (értékelési eredmények összefoglalása)

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve	Lesenceistvánd Község Önkormányzata
Megbízott cégszerű megnevezése:	Lesenceistvánd Község Önkormányzata
Értékelt ingatlan címe:	8319 Lesenceistvánd, belterület
Helyrajzi számok:	277/26; 277/27
Ingatlanok típusa:	beépítetlen terület – építési telek
Telkek alapterülete:	907 m ² ; 909 m ²
Beépíthetőség	30 % Lke2 -kertvárosi lakóterület
Felépítmények jellemző építési éve:	-
□ Felépítmények általános állapota:	-
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Lesenceistvánd Község Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint
Értékelt jog megnevezése:	Telek érték meghatározása
Értékelés célja:	érték meghatározás
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	értékbecslés
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2026.03.09.
Az értékelés fordulónapja:	2026.03.09.
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2026.március 09.i fordulónapon:

A telkek piaci értéke:

277/26 hrsz 4.867.869 Ft

277/27 hrsz 4.878.603 Ft

-

A megállapított érték és az értékbecslő díjazása között nincs összefüggés.
Az értékbecslés csak az értékbecslés céljának megfelelően használható fel.
Minden további felhasználás csak az értékbecslő írásos hozzájárulásával lehetséges.

Keszthely, 2026.03.12.

Morvai Nikolett
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(901057/2023)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó megnevezése: Lesenceistvánd Község Önkormányzata

Megbízás kelte: 2026.03.09.

Az értékelés célja

8319 Lesenceistvánd, belterület 277/26; 277/27 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek, ezen területek forgalmi értékének meghatározása a 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, valamint az EVS 2019-ben (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott értékelési módszerek alkalmazásával, a követelményeknek megfelelően.

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan azonosítása a rendelkezésünkre bocsátott, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által, 8319 Lesenceistvánd, belterület 277/26; 277/27 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek, ezen területek forgalmi értékének meghatározása beazonosítása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

Ingatlan címe:

Cím: 8319 Lesenceistvánd - belterület

Helyrajzi szám: 277/26; 277/27

Megnevezés: kivett beépítetlen területek

Jogi helyzet:

Értékelt jog: Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: Lesenceistvánd Község
Önkormányzata

Tulajdonos(ok): Lesenceistvánd Község
Önkormányzat

Széljegyek: -

Terhelés: -

Szöveges bejegyzés: E-ON vezetékjog

Forgalomképesség: A telek forgalomképesek.

Az értékelő feladata

Morvai Nikolett e.v. megbízó 2026.március 09.-i megbízása alapján 8319 Lesenceistvánd, belterület 277/26; 277/27 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek, ezen telkek forgalmi értékének meghatározását végezte el.

Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értébecslést a fenti PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott ingatlanértékelési módszerek alapján végeztük el. Az alkalmazható értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmaztuk.

Helyszíni szemle ténye, időpontja

Az ingatlanon 2026.március 09.-én szakértői szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltam a telek adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű telkek általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi piaci viszonyokról.

A telekről fénykép-felvételeket készítettem, amelyeket szakvéleményhez mellélek.

Az értékeléshez a tulajdonos szóban közölt információit is hasznosítottuk.

Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem.

A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az ingatlan környezete

Lesenceistvánd község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban. A település eredetileg Szent István magyar király korától az 1950-es megyerendezésig Zala vármegyéhez tartozott.

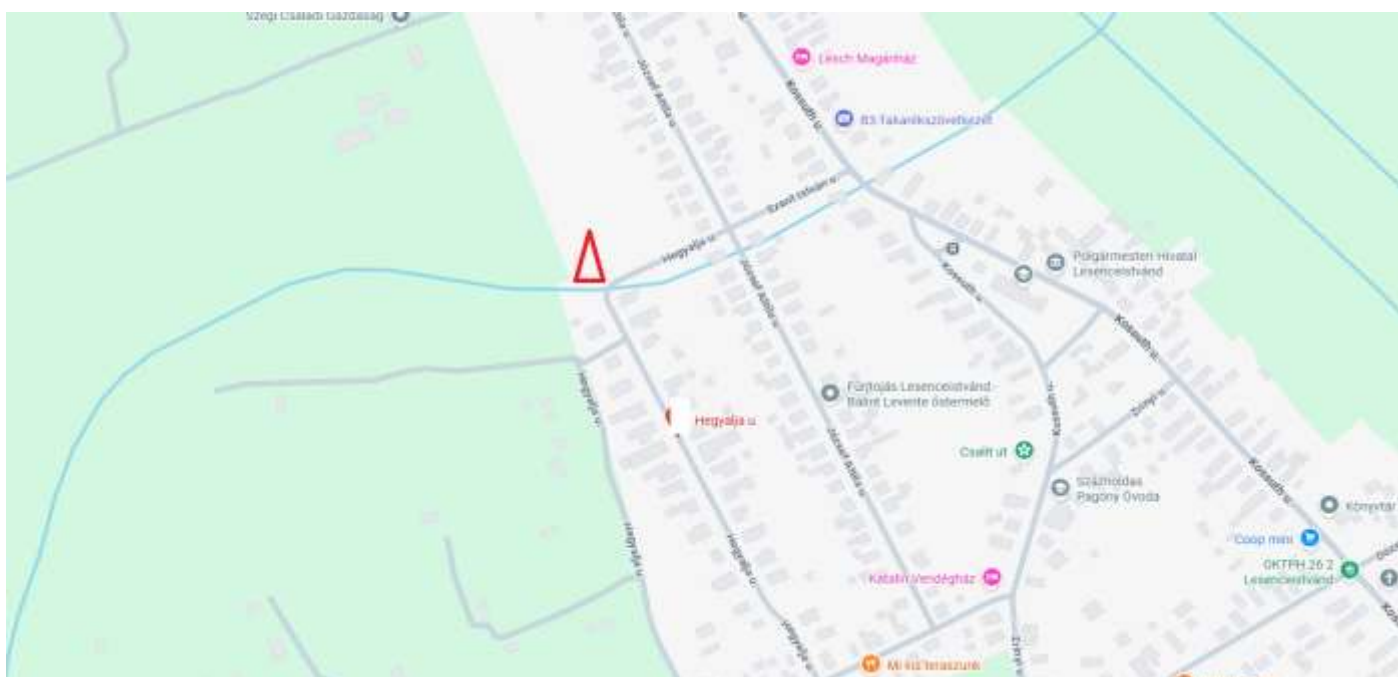
A Keszthelyi-fennsík és a Tapolcai-medence szélén, a Lesence-patak mellett fekszik. Zala és Veszprém vármegye határánál. Kelet felől vulkanikus hegyek láncolata és a Bakony erdői övezik; déli irányban alig 10 kilométer választja el a Balatontól.

A közvetlenül határos települések: észak felől Sümeg, északkelet felől Tapolca, kelet és dél felől Lesencetomaj, délnyugat felől Lesencefalu, nyugat felől Várvölgy, északnyugat felől pedig Uzsza.

Az ingatlan megközelíthetősége

Közigazgatási területét átszeli a Balatontól (a tó északi partján húzódó 71-es főúttól) Sopron térségéig húzódó 84-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala. A főút a lakott területének keleti szélé mellett húzódik, központján csak a 73 167-es út vezet végig, amely Lesencetomajon ágazik ki a 7342-es útból és a falu északi szélénél a 84-eshez csatlakozik. Elérhető még a község Lesencefalu északi része felől is egy önkormányzati úton. A Keszthely felől ide érkezők szőlőhelyek között kanyarogva, csodálatos panorámában gyönyörködhetnek.

A hazai vasútvonalak közül a Balatonszentgyörgy–Tapolca–Ukk-vasútvonal érinti, aminek régen megállója is volt a határai között, de Lesenceistvánd megállóhely már rég megszűnt; a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget azóta Uzsabánya alsó megállóhely kínálja, néhány kilométerre északra.



A vizsgált telek Lesenceistvánd Hegyalja utcájában helyezkedik el egy kanyarban, környezetében mind családi házak találhatók, a terület jelenleg sík, a két vizsgált telek egymás mellett helyezkedik el, a pontos telekhatárok nem ismertek.

Az értékelt telek jellemzői

A vizsgált ingatlan (telekek) Lesenceistvánd mellékutcájában helyezkedik el, környezetében családi házak találhatók.

A vizsgált telkek belterületen találhatók –kivett beépítetlen területek – építési Lke2 területen.



A vizsgált telkek pontos telekhatára nem ismertek, a terület nincs körbekertelve.

A közműveket tekintve jelenleg közmű nélküliek a telkek, minden az utcában található, ezen kívül E-ON-nak vezetékjoga van mindkettő telekre.

Az út rendezett, aszfaltos úton jutunk el a vizsgált telkekre.

A telkek jelenleg füvesítettek, sík terület.

A telkeken szintkülönbség nem figyelhető meg.

Formájuk a telkeknek szabályos téglatest.



Össességében elmondható, hogy a telkek 30%-os beépíthetőséggel rendelkeznek csendes átmenő forgalomtól mentes kertvárosi lakóövezet mellékutcájában– jelenleg közmű nélküli területek.

II. Fejezet. **RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK.**

3.§. **A terület felhasználása.**

/1/. A Szabályozási Tervvel érintett területből a belterületen:

a/. Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek	Lf, Lke
Településközponti vegyes terület	Vt
Ipari gazdasági, szolgáltató területek	Gip, Gksz, Gmg
Különleges területek	K

b/. Beépítésre nem szánt területek.

Közlekedési és közmű területek.	KÖ
Zöldterületek.	Zkp, Z
Vízgazdálkodási területek.	V
Mezőgazdasági területek	M
Erdőterületek	E

/2/. A beépítésre szánt területeket a telek-alakításig az eredeti művelési ág szerint kell művelni.

/3/. Beépítésre nem szánt területen új épületet építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak az Étv. 19.§.(2) és a 2000.évi CXII.tv. 8.§.(1) bek. szerint lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK **részletes szabályozása.**

4.§.

a) A szabályozásban szereplő „K” megjelölés a kialakult méreteket és módokat jelenti.

Itt a konkrét számok az új építésekre, telekalakításokra vonatkoznak.

b) Az övezeti előírások a meglévő létesítményeknél az utólagos telek-alakításokra és épület-átalakításokra, bővítésekre vonatkoznak.

A teljes terület zöldfelületei aránya beültetési kötelezettséget jelent.

/1/. **Lakóterületek.** (kialakult és új területeken)

a). Általános előírások.

Közművesítettség foka: legalább részleges.
A telek legkisebb szélessége: 20.00 m. ill. a kialakult méret
A telek legkisebb mélysége: 40.00 m. ill. kialakult méret "
Előkert mérete:
-Új beépítésnél 5,0 m.
-Kialakult beépítésnél az illeszkedés szabályai szerint.

A/. Falusias lakóterületek.(Kialakult és új) **Lf**

a)Az övezetben elhelyezhető:

- Legfeljebb 2 lakásos lakóépületek.
- Mezőgazdasági építmény.
- A lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.
- Szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épületek.
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

b).Övezeti előírások:

Öv.jel	Beép.mód	Beépítettség	Ép.mag.	Min.zöldfel.	Ép.szél.	Telek ter
Lf _{k1}	O	30 %	4,0 m.	60%	8,0 m.	800 m ² , K
Lf _{k2}	O	30	3,6	60	6,5	600 K
Lf _{k3}	K Közös udvar 45*		3,6	25	6,0	K
Lf	O	30	4,0	60	8,0	1200 Új

* Átépítésnél 30 %

xx Közös udvaros beépítés különleges szabályozása:

- A beépítési mód átalakításoknál, rekonstrukcióknál, tulajdon-egyesítés esetén nem változtatható.

xxx A mezőgazdasági teleptől D.-re tervezett lakótömb megvalósításának feltételei:

- C1-övezetből való törlés,
- A mezőgazdasági telep környezetvédelmi felülvizsgálata és szabályozása

B/. Kertvárosi lakóterületek. **Lke**

a/ Az övezetekben elhelyezhető:

- Legfeljebb 4 lakásos lakóépületek.
- A helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, épületrészek.
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- A rendeltetésszerű használat során nem zavaró hatású kézműipari épületek

b).Övezeti előírások:

Öv.jel	Beép.mód	Beépítettség	Ép.mag.	Min.zöldfel.	Ép.szél.	Telek ter
Lke ₁	O	30	0.4	4.5	60	8.5 900 K
Lke ₂	O	30	0.4	4.5	60	8.5 800 Új

* Átépítésnél 30 %

xx Közös udvaros beépítés különleges szabályozása:

- A beépítési mód átalakításoknál, rekonstrukcióknál, tulajdon-egyesítés esetén nem változtatható.

xxx A mezőgazdasági teleptől D.-re tervezett lakótömb megvalósításának feltételei:

- C1-övezetből való törlés,
- A mezőgazdasági telep környezetvédelmi felülvizsgálata és szabályozása.

Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 1. Műszaki szempontok
 2. Építészeti szempontok
 3. Használati szempontok
 4. Telekadottság
 5. Infrastruktúra
 6. Környezeti szempontok
 7. Alternatív hasznosítás szempontjai
 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végző érték számítása
Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A telekértékelés során csak piaci összehasonlító adatokkal lehet számolni!

Ingatlanvagyon-értékelés

A begyűjtött piaci információk alapján a jelen értékbecslés során a telek értékelésére a piaci összehasonlító módszert alkalmazom.

I: A telek értékelése piaci összehasonlító módszerrel

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a felépítmények mellett a telkek értéktényezőit is.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük az ingatlan piaci értékét.

Kizárólag a piaci összehasonlító módszert tudom használni a tárgyingatlan értékelésénél. Hasonló fekvésű és besorolású ingatlanokat vizsgáltam Lesenceistvándon és Zalahalápon. Az eltéréseket korrekcióval vettem figyelembe.

Fontos elmondani, hogy az elhelyezkedése, a telek mérete, megközelítése, beépíthetőség, a közművek sokat jelent a telek végső árának kialakításában.

Telekértékelés :

Alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét.

A felhasznált alaphalmaz elemek Lesenceistvánd és Zalahaláp telkeit hasonlítja össze.

Igaz, hogy méretükben eltérőek, mint az értékelt ingatlan, de a Ft/m²-es árak azt bizonyítják, hogy az ingatlanok alapterületei mértékadóak az eladási árak alakulásánál, így a halmazban szereplő tételek alkalmasak a piaci ár meghatározására.

Költség alapú módszer

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

Bemek	Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
E	U			
Irányítószám	Lesenceistvánd	Zalahaláp	Lesenceistvánd	Lesenceistvánd
Település				
Útca/út/tér, e melet				
Környezete	beépítetlen terület	beépítetlen terület	külső terület	külső terület
Jelleg, funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Infrastr. Adottságok (közművek, utak, kerítettség)	jó	jó	jó	közepes
Telek (m ²)	907 m ²	1 323 m ²	2 081 m ²	844 m ²
Tranzakció típusa		Értékbecsülés	piaci adat	piaci adat
Értékelési/kínálási ár		7 773 000 Ft	5 000 000 Ft	9 900 000 Ft
Értékelési/kínálási fajlagos ár		5 875 Ft/m ²	2 403 Ft/m ²	11 730 Ft/m ²
Dátum		2026.	2026.	2026.
Adat forrása			https://ingatlan.com/35103178	https://ingatlan.com/33863669
Infláció korrekció		0%	10%	2%
Beépíthetőség		-2%	10%	10%
Beépítettség		0%	0%	0%
Alak, forma, területi méret		-2%	-4%	2%
Fekvés		0%	2%	2%
Elhelyezkedés		5%	7%	7%
Megközelíthetőség		0%	2%	2%
Domborzat és lejtésvízviszonyok		0%	0%	2%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Értékelési benyomás		0%	0%	0%
Környezeti szennyezettség		0%	0%	0%
Meglévő közművek		0%	3%	2%
Kerítettség		0%	0%	2%
Pontos telekhatárok ismertek		2%	0%	0%
Hatósági előírások		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	2%	2%
Kút		0%	0%	2%
Egyéb korrekció:		-20%	-20%	-50%
Összes korrekciós tényező:	907 m ²	83%	112%	85%
Korrigált fajlagos ár:		10 752 Ft/m ²	5 094 Ft/m ²	21 700 Ft/m ²
Súlyozás:		25%	10%	10%
Fajlagos ár:		5 367 Ft/m ²		
telek értéke		4 867 869 Ft		

A telek piaci értéke = alapterület x módosított fajlagos alapár =

907 m² x 5.367 ft = 4.867.869 Ft (277/26 hrsz)

909 m² x 5.367 ft = 4.878.603 Ft (277/27hrs)

Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek:

– piaci összehasonlító módszer	4.867.869 Ft
--------------------------------	--------------

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a megyei ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Becsült érték	Becsült érték súlyok figyelembevételével
1. piaci összehasonlító módszer	100 %	4.867.869 Ft	4.867.869 Ft
	100% összesen:		4.867.869 Ft

A telkek piaci értéke:

277/26 hrsz – 4.867.869 Ft

277/27 hrsz – 4.878.603 Ft

Megjegyzés: az ÁFA törvény értelmében az ingatlan értékesítés is Áfa kötelessé válik, ha a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnál az értékesítést adókötelessé teszi. Ebben az esetben a felszámítandó ÁFA mértéke 27 %.

Korlátozó és egyéb feltételek

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, az EVS 2003 útmutatásai illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. A ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben is említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb nevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. belterületbe vonás szükségessége, feltöltés, tájrendezés szükségessége.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Keszthely, 2026.03.12.

Morvai Nikolett ingatlanvagyon-
értékelő / értékbecslő
(901057/2023)

ÉRTÉKBECSLŐI NYILATKOZAT

Alulírott értébecslő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn. Az értékelést független szakértőként végeztem.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semmiféle kapcsolatban a megállapított értékkel.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Keszthely, 2026.03.12.



The logo is a stylized 'M' made of blue lines, with 'Menedzsment' written above it and 'Morvai' written below it.**MORVAI NIKOLETT E.V.**
ügyvezető, tulajdonos
értébecslő, ingatlanértékesítő
8360 Keszthely, Fodor u. 22.
Adószám: 55352895-1-40
www.morvaimenedzsment.hu

Mellékletek

- **Tulajdoni lap**
- **Fényképek**



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

**Tulajdonlap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260304/47908
2026.03.04

Oldal 1/1

Lesenceistvánd
Belterület, 277/26 helyrajzi szám

Lesenceistvánd, Belterület, 277/26

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	907	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: csere, 34.823/2004.05.19
telekhatár rendezés, 34.148/2005.05.25
vétel, 32.145/2009./03.02./
vétel, 32.142/2009.03.02
átzállás, 34.398/1991.07.19
Név: LESENCEISTVÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8319 LESENCEISTVÁND, Kossuth utca 145.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Vezetékjog

VGY-0230/2000 sz. vezetékJogi engedély és mellékletek alapján 135 m2 területre.
Eredeti határozat: 40573/2001.2002.01.15
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kándó Kálmán utca 11-13.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Önálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 277; 278/1-278/4 hrsz-ú földrészletek újraosztásából

Az E-hiteles tulajdonlap-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



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260304/47908
2026.03.04

Oldal 1/1

Lesenceistvánd
Belterület, 277/27 helyrajzi szám

Lesenceistvánd, Belterület, 277/27

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	909	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: csere, 34.823/2004.05.19
telekhatár rendezés, 34.148/2005.05.25
vétele, 32.145/2009./03.02 /
vétele, 32.142/2009.03.02
átzállás, 34.398/1991.07.19
Név: LESENCEISTVÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8319 LESENCEISTVÁND, Kossuth utca 145.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Vezetékjog

VGY-0230/2000 sz. vezetékjogi engedély és mellékletek alapján 135 m² területre.
Eredeti határozat: 40573/2001.2002.01.15
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300419/4/2020.03.09

Önálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 277; 278/1-278/4 hrsz-ú földrészletek újraosztásából

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

