



Domonkos Csaba

Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő

Telefon: 06-30-301-2826

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Arkeztett:	2024 OKT. 14
Szám:	14198 Gy
Lej:	

8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.

Tel.: 30/301-28-26

e-mail: csaba.domonkos@gmail.com

Hévízi Polgármesteri Hivatal	8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.
Arkeztett:	2024 OKT. 14
Szám:	HIV/GSE 2-7/2024
Lej:	

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény



A megbízás tárgya:

Hévíz város külterületén, 072/94. helyrajzi szám alatti, „szántó” megnevezésű ingatlan.

Megrendelő:

Hévíz Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Zalaegerszeg, 2024.10.10.

Készítette:


Domonkos Csaba

Ing.forgalmi. szakértő, értékbecsítő
Ing.forg.szakértői okl.zám: 177125/2000

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471

Készült: 2 pld-ban

Ezen szakvéleményem (értékbecsülés) 3 hónapig (90 napig) érvényes!

Tartalomjegyzék:

▪ Tartalomjegyzék	2. lap
▪ Értéklap	3.lap
▪ Előzmények, vizsgálat módszerei	4-5. lap
▪ Az értékelésre váró területek bemutatása	6. lap
▪ Az ingatlannál figyelembe vett adatok	7-8. lap
▪ Általános leírás, értékelést befolyásoló tényezők	9. lap
▪ Összehasonlító adatok és azok felhasználása	10. lap
▪ A korrekciós tényezők alkalmazása	11.lap
▪ Piaci alapú forgalmi érték számítása	12.lap
▪ Az értékbecslés és összefoglaló táblázata	13. lap
▪ Szakértői nyilatkozat	14. lap
▪ Mellékletek, fotómellékletek	15. laptól

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKCLAP:

Megbízás:

Az értékelő (vállalkozó) társaság:	Domonkos Csaba értékbecslő
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba ev.
Az értékbecslés zárása:	2024. október 10.
Az értékbecslés hatálya:	2025. január 10.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Az értékelte érdekeltség:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/ forgalomképeség	Önkormányzati tulajdon, / forgalomképes
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./
Az ingatlan adatai:	
Az ingatlan(ok) megnevezése:	külterület, „szántó”
Az ingatlan(ok) helye,:	Hévíz város külterületén található ingatlan, a 072/94. hrsz.-on. „Hévízdomb elnevezésű területrészen
Forgalmi érték: Hévíz, 072/94. hrsz.-ú ingatlan 1/1 földterület forgalmi értéke összesen:	54 000,-Ft., azaz ötvennégyezer forint

Az ingatlan 1/1 területe : 0.0086 m²

Felépítmények hasznos az érintett területrészen: - m²

Közmű-ellátottság: -

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz Városban külterületén helyezkedik el. A város, periférikus részén mezőgazdasági környezetben, a település délnyugati határában található. A művelés alatt álló terület „szántó” megnevezésű. A terület gyep növényzetű. A terület semmi közművel és közvetlen út megközelítéssel sincs ellátva.

Rendezési terv szerint „Má-1” övezetben található. Az ingatlan keletre enyhe lejtésű felszínű terület.

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja szemrevételezés volt. Méretadatok ellenőrzésére és diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

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

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított hat hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelte ingatlan, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfelvevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

Zalaegerszeg, 2024. 10. 10.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471


Domonkos Csaba
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
Ing.forg.szakértői okl.szám:177125/2000

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:

MEGBÍZÓ: Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ képviseli,- Vasas Ottó Főépítész

A MEGBÍZÁS TÁRGYA: A Hévíz Város határában található, a külterületi 072/94. hrsz.-ú „szántó” megnevezésű terület.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2024. október 08.-én

Az értékelés zárása: 2023. október 10.

Az értékelés hatálya: 2023. január 10.

AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI FELTÉTELEI, ELVEI:

Adatszolgáltatás:

A Megbízó rendelkezésemre bocsátotta térkép- és tulajdoni lap másolatokat, a vizsgálandó területhez kapcsolódó építéshatósági előírásokat..

Szakértői módszer:

- A helyszíni bejárásom során szemrevételeztem és bejártam az érintett területet és a környezetét. A határait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. A Megbízó részéről Vasas Ottó, a Városi Főépítész volt jelen a helyszíni szemlén.

A területek átlagos fajlagos értékének meghatározásához az alábbiakat vettem figyelembe:

- **A külterület fekvése:**
 - a település jellege (város, község, stb.) és a településen határain belüli elhelyezkedése,
 - belterület határához, üzemi,- kereskedelmi központ területéhez csatlakozik, illetve
 - lakott helytől, település központtól távol,- vagy közel fekszik.
- **A megközelíthetősége:**
 - földúton nehezen vagy szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető.
- **A külterület hasznosítási alkalmassága:**
 - csak mezőgazdasági gazdálkodásra alkalmas,
 - a terület kedvező beépíthetőséggel rendelkezik-e,
 - a terület szélessége, méretei, domborzati viszonyai kedvezőtlenek, vagy kedvezőek
 - beépíthetőség, későbbi ipari, kereskedelmi hasznosítási lehetséges-e. stb.
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyoneértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyoneértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 12 db fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számviteli módszerrel határoztam meg a vizsgálat tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét.

- a forgalmi értékképzésnél az összehasonlító adatokon alapuló értékbecslést alkalmaztam.

Az ingatlanok pénzben kifejezhető értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító adatok alapuló forgalmi értékelés** piaci elemzésén alapul. Figyelembe vehetők a kínálati piac, az írott és elektronikus felületeken értékesítésre meghirdetett ingatlanai. Másrészről a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelőt a megbízott értékbecslő választja ki.

Korlátozó feltételek:

A szakvéleményben ismertetett tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során az értékbecslő szemrevételezéssel ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette. A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett húsz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

III. Az ingatlanok bemutatása:

3.1.A terület elhelyezkedése:

A település,- ahol az ingatlanok találhatóak,- Zala megyében, a Nyugat-dunántúli régióban vannak, tehát Ausztriával, Szlovéniával határos területsávban helyezkedik el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan, a termálvíz kincséről elhíresült Hévíz városában, annak külterületén található. A terület, mint „szántó” megnevezésű, és a **072/94. hrsz.-ú a hévízi ingatlan-nyilvántartásban szerepel.** Az ingatlan kicsi méretű, de forgalomképes, a rendezési terv szerint elsősorban mezőgazdasági célra hasznosítható terület.

3.2. A terület környezete, megközelítése:

A vizsgált belterületi ingatlan, Hévíz Város központjától délnyugatra, a gyógyfürdő tótól 1500-1700 méterre található. A belváros felől a Park utcán nyugati irányban haladva, a külterületek határán délről, míg az Ady utca nyugati folytatásáról északra haladva földes köves úton közelíthető meg a terület. A vizsgált ingatlan nehezen megközelíthetően helyezkedik el. A térkép szerint a 072/205. hrsz. úton lenne megközelíthető az ingatlan. A 072/205. hrsz-t többhelyen beszántották, így a területhez vezető kialakított földút sincsen. Gépkocsival a 760-as főút mellett kialakított szervízúton közelíthető meg leginkább. A területet északról és nyugatról hasonló külterületi szántók határolják.

A terület, mivel átlagosnál kisebb nagyságú, ezért korlátozott hasznosítást tesz lehetővé. A terület Má.- övezeti besorolású, önállóan nem beépíthető a telek. A terület mezőgazdasági művelésen kívül, telekkiegészítésre vagy út kialakításra hasznosítható.

3.3. A területre jellemző rendezési tervi előírások:

34. M jelű Mezőgazdasági övezetek

40. § (1) Az övezetek az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálják.

(2) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté BTSZ., valamint az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

(3) Az övezetek tagolódása:

Má-0 jelű nem beépíthető védett láp övezet

Má jelű általános mezőgazdasági övezet

Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

(4) Má-0 jelű nem beépíthető védett láp övezet (terepszint alatti beépítés sem lehetséges)

Az övezetbe a szabályozási terven jelölt védett láp területek tartoznak. A területen bármely épület elhelyezése tilos. Az övezetben a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

(5) Má jelű általános mezőgazdasági övezet:

a) Általános előírás, hogy szántóföldi művelés esetén 20 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1%-át, ill. az 500 m²-t nem haladhatja meg.

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) az övezetben a terület művelésével összefüggő gazdasági/ lakó épület maximum 4,0m beépítési magassággal építhető,

bb) az övezetben az átlagos beépítési magasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló stb.) legmagasabb pontja 10,0 m.

bc) az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető. A T 1 (tájképvédelmi) övezetben fóliasátor „takaratlan” megjelenése nem engedélyezhető,

bd) az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.

c) az **Má-1 jelű** övezetben:

ca) a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

cb) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

cc) új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékátalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladéktároló állomás - nem létesíthető,

cd) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

3.4. Az érték megállapításnál figyelembe vett tényezők, adatok:

A külterületi ingatlan 1/1 részarányú nyilvántartás adatai:

I.rész:

Ingatlan helye:		Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága, min. osztály AK:	Terület mérete m ² :
1.	Hévíz	külterület	072/94.	szántó, 4 0,19AK	0.0086
				összesen:	86

A megbízás tárgya a fenti külterületi 86 m² forgalomképes földterület értékének megállapítása.

Tulajdonos, tulajdoni részaránya:

II. rész:

II/2. Bejegyző határozat: 34157/1999.05.12

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: öröklés

Név: Szarka László

Szül.név: Szarka László

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

Szül.idő: 1953.01.10 Szül.hely: Hévíz
 Anyja neve: Torsa Emília
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8380 HÉVÍZ, Zrínyi utca 41.

II/3. Bejegyző határozat: 34157/1999.05.12
 Tul.hányad: 1/2
 Szerz.jogcím: öröklés
 Név: Szarka Péter Ferenc
 Szül.név: Szarka Péter Ferenc
 Szül.idő: 1966.04.19 Szül.hely: Keszthely
 Anyja neve: Torsa Emília
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8380 HÉVÍZ, Zrínyi utca 41

III.rész: Jogok-tények jogosultjai

III/1. Önálló szöveges bejegyzés
 Szöveg: Keletkezett a 72/24. hrsz.-ú ingatlan megosztásából

3.5. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- A külterület közvetlen közműcsatlakozási lehetőséggel nem rendelkezik

3.6. Általános leírás, megállapítások:

A vizsgált terület „szántó” megnevezésű, jelenleg gyep használatú. Az ingatlan rosszul megközelíthető, attól függetlenül, hogy a belterületről (a Vörösmarty utcai telkek nyugati szélétől) csak 50-60 méterre található. A terület lankás, enyhe nyugati dűlőzésű felszínnel rendelkező kicsi telek, amelynek területrészt gyep és fiatal diófa (1db) növényzetű. A 072/94.hrsz. szabályos alakú téglalap alakú terület. Hasznosítása a hatályos rendezési terv szerint, csak mezőgazdasági célra, - **beépítése nem lehetséges.**

Az ingatlanról megállapítható, hogy forgalomképes, jelenleg is művelt, kaszált terület, amely nagyon kicsi alapterületű, nem beépíthető, önállóan korlátozottan hasznosítható.

Értéknövelő tényezők:

- Hévíz, az Európahírű fürdőváros külterületen helyezkedik el,

Értékesökkentő tényezők:

- Közúton nem megközelíthető a terület, bekerítetlen,
- városközponttól távol helyezkedik el,
- korlátozottan hasznosítható, nem beépíthető,
- csak 86 m² a területe,
- közműcsatlakozások távolabb találhatók az ingatlantól.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS**4.1. Az értékelés módszere**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőbeni funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az **értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható és értékesíthető.**

A piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetéből számos adat áll rendelkezésre. Ezekből és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőiből becsülhető meg a piaci értéke.

Mivel az ingatlant, mint felépítmény nélküli területet kell értékelni, a hasonló bérleti szerződéssel hasznosított összehasonlításra alkalmas terület nem áll rendelkezésre, így a **hozam alapú módszerrel** nem meghatározhatom meg az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékbecslés, a forgalmi értékbecslés során figyelembevettem az alábbiakat:

- Értékelésemben (értékbecslésemben) a **Megbízó képviselői Dr. Keserű Klaudia és Vasas Ottó** szóbeli tájékoztatásából, a helyszíni megtekintésen tapasztaltakból, a tulajdoni lapokból, annak adataiból és a térkép vázrajzokból és a területre vonatkozó hatályos rendezési tervekben indultam ki.

4.2. Felhasznált összehasonlító adatok:

A saját információim és a felkutatott információk alapján a Zala megye keleti, Balatonhoz Hévízhez közeli részén található külterületi ingatlanok, amelyek csak termőföld,- átlagos áron,- 100-2500 Ft/m² áron értékesíthetők. A kialakult szántó megnevezésű területek fajlagos értéke az előző évek értékesítései alapján 100-1500 Ft/m². A kínálati piacból következően a magasabb kiajánlott fajlagos értékek is tapasztalhatók.

Az általam megvizsgált és más szakértői értékbecslések vagy hasonló adásvételekben szereplő fajlagos értékadatok jelentős eltérést mutatnak szántó ingatlanok esetén is. Az Illeték Főosztály adatai szerint a környéken 100-1500 Ft/m² átlagos fajlagos árakkal történt a hasonló jellegű ingatlanok értékesítése. A belterület közeli beépíthető külterületek akár az 3000,-Ft/m²-es fajlagos értéket is meghaladhatják, ha a megfelelő közművek rendelkezésre állnak!! A jelen vizsgált terület jelenleg még mezőgazdasági (Má-1) kategóriába tartozik, hasznosítására a hatályos rendezési tervek kedvezőtlenek, a beépítésre nem szánt kategóriába sorolja.

4.3. A területre vonatkozó összehasonlító adatok:

A környezetében található fajlagos terület információk:

Elhelyezkedés, művelés	értékesítési idő	Mérete m ²	Értéke (Ft.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Hévíz külterület, szántó 047/5. hrsz.	2022.06.	2230	900 000,-	é	404,-
- Szántó művelési ágú külterület, a Fecske utca végétől 300 méterre keletre fekvő, köves-földúton megközelíthető, közmű távolabb.					
Hévíz, külterület 012/17. hrsz-ú szántó	2023.04.	4556-ból 274	275 000,-	é	1003,-
- A külterületi szántó, művelési ágú, a Zrínyi utca végétől 400 méterre keletre fekvő, köves-földúton megközelíthető, közmű távolabb.					
Hévíz, külterületi, 047/9 szántó termőterület	2023.02.	2597	4 300 000,-	é	992,-
- A város külterületén a Móricz Zsigmond utca északi végétől 300 méterre elhelyezkedő szántó, terület, átlagos földúton megközelíthető. Közmű nincs.					
Hévíz külterületi 066/33. hrsz. szántó,	2024.02.	2240	950 000,-	é	424,-
Az ingatlan Szent András városrész nyugati oldalán a Szent András utca végétől északra elhelyezkedő 2. külterület, földúton jól megközelíthető művelt szántó, vadveszélyes terület. Átlagos minőségű termőföld.					
Átlag fajlagos érték:	Külterületekre				615,-

- Forrás: Saját és Illeték főoszt. A „k”- jelzés = kínálati értékek, az „é”- jelölés = az értékesített ingatlanokat jelenti

Figyelemmel az átlagos, periférikus elhelyezkedésű, közművesítés nélküli külterületekre **615,- Ft/m²** amelyet módosítva az alábbi táblázatba foglalt korrekciós tényezők figyelembe vételével határoztam meg.

4.4. Korrekciós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Az ingatlanok értékét úgy határoztuk meg, hogy az összehasonlító értékeket a területek egyedi jellemzőivel korrigáltuk úgy, hogy vizsgáltuk a fekvés, környezet, az infrastruktúra ellátottság, és egyéb az alábbi táblázatban felsorolt tényezőket.

Terület értékcorrekció:

Piaci összehasonlító adatok:		Értékelendő	Piaci összehasonlító adat 1.	Piaci összehasonlító adat 2.	Piaci összehasonlító adat 3.	Piaci összehasonlító adat 4.
Megnevezés:	Cím, helye	Hévíz, külterület, 072/94. hrsz.	Hévíz külterület, 047/5. szántó	Hévíz, külterületi, 012/17. hrsz.	Hévíz, külterületi, 047/9. szántó	Hévíz, külter-i 066/33. hrsz.szántó,
területek Ft/m ²			404,-	1003,-	992,-	424,-
kínálati ár			nem	nem	nem	nem
beépítettség		nem	nem,0	0	0	0
Beépíthetőség		nem	nem,	nem,	nem,	nem,
telek hányad, osztatlan közösség		nem, 0	nem, 0	igen, 0	nem, 0	nem, 0
alak, forma, eltérő méret		átlagosnál kisebb	átlagos, -5	kisebb, 0	átlagos, -5	átlagos, -5
fekvés (belt. kült, z.kert)		kült,	kült, 0	kült, 0	kült, 0	kült, 0
települési elhelyezkedés		periférikus	0	jobb, -5	0	jobb, -5
megközelíthetőség		nehezen megköz. földes út	jobb, -5	jobb, -5	jobb, -5	jobb, -5
domborzat, panorama		0	0	0	0	0
infrastruktúra		nincs	nincs, 0	0	nincs, 0	0
gazdasági környezet			0	0	0	-5
hatósági korlátozások			0	0	0	0
környezeti szennyezettség			0	0	0	0
Korrekció összesen		%	-10	-10	-10	-20
Korrigált fajlagos ár:		Ft/m ²	364,-	903,-	893,-	339,-
Átlag fajlagos érték:		Ft/m ²	Fajlagos terület érték: 625,- Kerekítve: 625,-			

Figyelemmel a „szántó” megjelölésű ingatlan terület elhelyezkedésére, földúton való nehéz megközelíthetőségére, az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre, amely a fenti területet **625,- Ft/m² átlagolt** fajlagos értékben határozom meg.

4.5. A ingatlan piaci alapú számított forgalmi értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

A terület további korrekcióját nem tartom indokoltnak .

A területek teljes (1/1) tehermentes forgalmi értéke:

	Külterületi helye: megnevezése:	Helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos korrigált egységára Ft/m ² :	A területek korrekciós szorzói:	Az ingatlan forgalmi értéke 1/1 Ft. ÁFA mentes
1.	Hévíz	072/94.	0.0086	625,-	1,0	53 750,-
			0.0086	Összesen, kerekítve:		54 000,-

A területek forgalmi értéke összesen (ÁFA nélkül):

54 000,-Ft.,

azaz ötvennégyezer forint

II. A terület földvédelmi járulékkal számított értéke:

A tárgyi földterület vonatkozásában nem vizsgáltuk az esetleges kivonás esetén fizetendő földvédelmi járulék mértékét, a csekély, nem számottevő Aranykorona értéke miatt!

**V. ÖSSZEFOGLALÁS,
A VÉGLEGES FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:**

A területnél a számított ÁFA mentes forgalmi értéket az alábbi táblázat tartalmazza:

Sor - szám	Helység, megnevezés, hrsz:	Részará -nya	Fajlagos alapértéke, egységára <u>Ft/m²</u> :	A terület nagysága m ²	A területek korrigált fajlagos alapértéke Ft/m ²	Földterület piaci forgalmi értéke összesen Ft.
1.	Hévíz, külterület, „szántó” 072/94. hrsz	1/1	625,-	0.0086	625,-	53 750,-
				0.0089		53 750,-
	Kerekítve összesen:					<u>54 000,-</u>


Az ingatlan számított piaci forgalmi értéke:

54 000,-^{00/100} Ft. azaz
ötvennégyezer- forint, ÁFA-t nem tartalmaz

Megjegyzés: A területek forgalmi értékét jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg,

A szakértői véleményben megállapított értékek 3 hónapig (90) napig érvényesek.

Zalaegerszeg, 2024. október 10.


Domonkos Csaba⁸⁹⁰⁰
ingatlanforgalmi szakértő
értékbecslő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Szakértői okl. száma: 177125/2000.
DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT:

Mint ingatlanforgalmi szakértő kijelentem az értébecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalom ajánlásainak megfelelően a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem el.

Az ingatlan értékének meghatározása helyszíni szemle, az érintett felek meghallgatása, az iratok tanulmányozása, összehasonlító adatok gyűjtése és azt követő számított becsléssel készült.


Minden olyan tényből, adatból - amelyet az észrevételezéssel nem tudtam megállapítani, valamint adatszolgáltatásként nem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak - eredő esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom. Az értébecslés minden figyelembe vett tényező, adat ellenére is csak közelítő értéket ad, alku pozíciót biztosít.

Az értébecslést **Hévíz Város Önkormányzata**, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ megbízásából, ajándékozást megelőző, tájékoztató jellegű forgalmi érték-megállapítás céljából készítettem el. Kizárólag belső használatra szolgál, belőle adatokat szolgáltatni csak a készítő írásos engedélyével lehet. A vonatkozó törvényi előírás alapján szerzői jogvédelem alá tartozó alkotás.

Az értébecslés érvényességi idejét 90 (kilencven) napban határozom meg a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására való tekintettel.

Zalaegerszeg, 2024. október 10.

Készítette:


Domonkos Csaba
ingatlanforgalmi szakértő,
értébecslő
Hat, jegyzék szám: 102/2000
Szakértői okl.száma: 177125/2000.

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471

Mellékletek

HRSZ JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
072/94				
	. szántó	4	0.0086	0.19
ÖSSZESEN:		0.0086	0.19	

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30011/23/1994.03.09

Kárpótlás

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34157/1999.05.12

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: öröklés

Név: Szarka László

Szül.név: Szarka László

Szül.idő: 1953.01.10 Szül.hely: Hévíz

Anyja neve: Torsa Emília

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8380 HÉVÍZ, Zrínyi utca 41.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 34157/1999.05.12

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: öröklés

Név: Szarka Péter Ferenc

Szül.név: Szarka Péter Ferenc

Szül.idő: 1966.04.19 Szül.hely: Keszthely

Anyja neve: Torsa Emília

Jogállás: tulajdonos

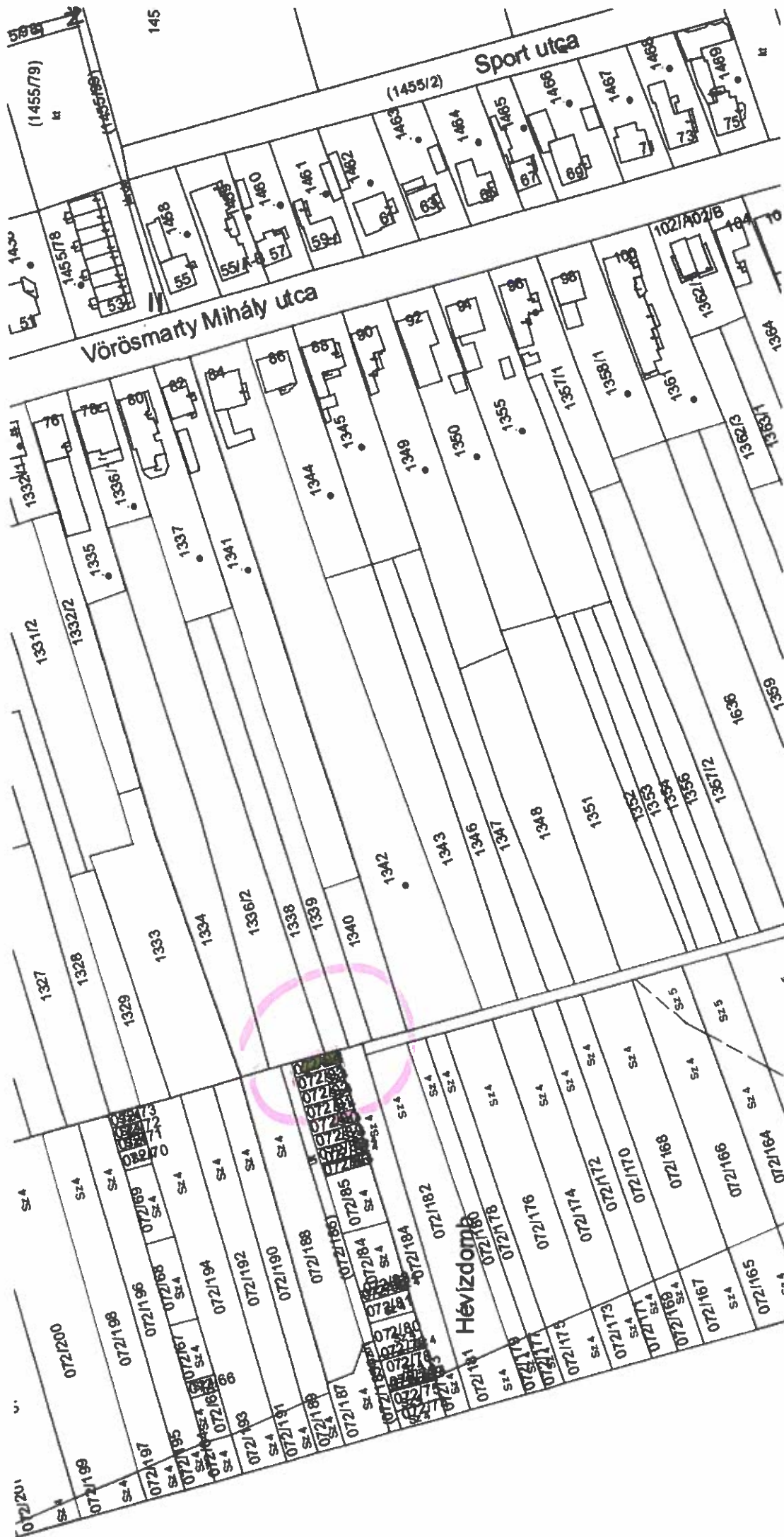
Cím: 8380 HÉVÍZ, Zrínyi utca 41

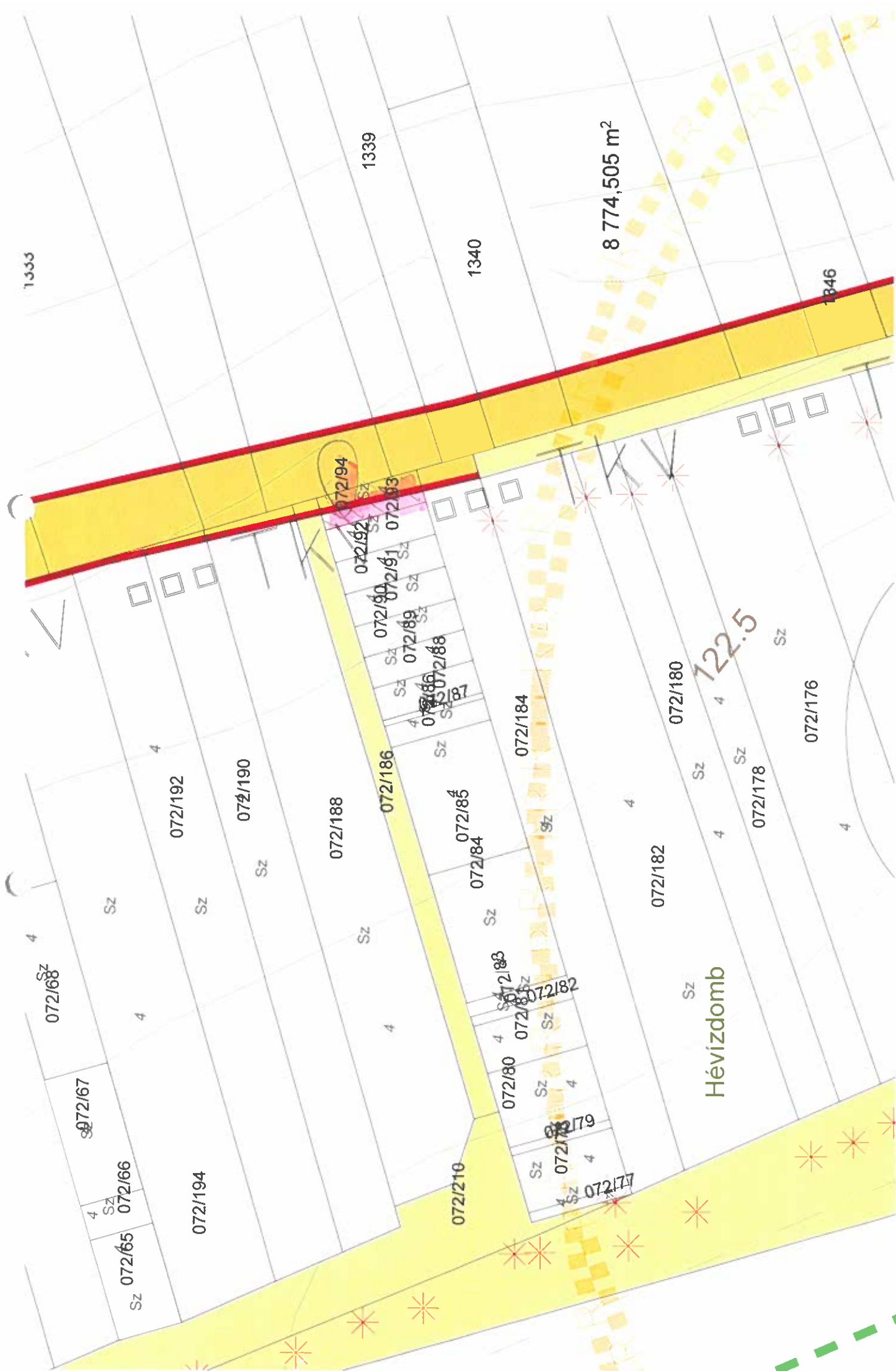
Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30011/23/1994.03.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

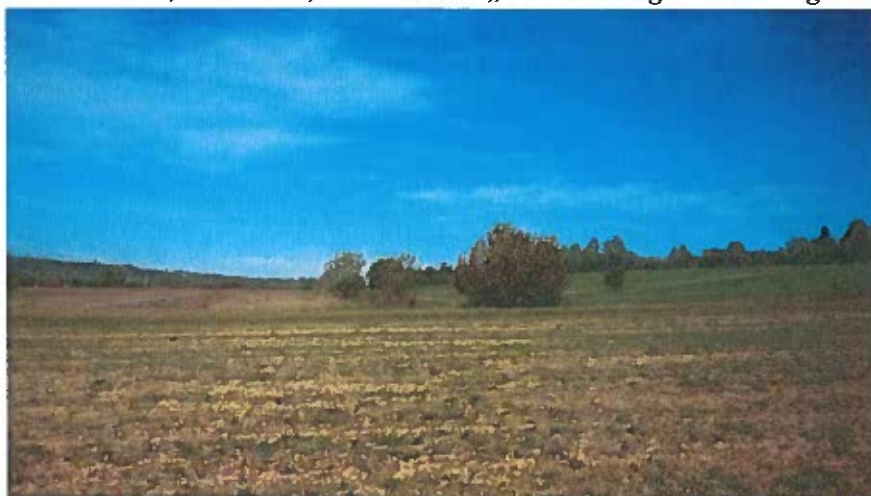
Szöveg: Keletkezett a 072/24.hrsz-u ingatlan megosztásából.







Hévíz, külterület, 072/94. hrsz. „szántó” megnevezésű ingatlan környezete, megközelítése





Hévíz, külterület, 072/94. hrsz. „szántó” területe

