



**Domonkos Csaba**  
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecső  
Telefon: 06-30-301-2826

8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16.  
II/10.

Tel.: 30/301-28-26

e-mail: [csaba.domonkos@gmail.com](mailto:csaba.domonkos@gmail.com)

\*\*\*\*\*

## **Ingatlanforgalmi szakértői vélemény**



### **A megbízás tárgya:**

Hévíz Város belterületén, a Fecske utcában fekvő, az 495/5. helyrajzi számú ingatlan forgalmi érték megállapítása.

**Megrendelő:** Hévíz Város Önkormányzata, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Zalaegerszeg. 2017. november 28.

**Készítette:**

**DOMONKOS CSABA**  
Ingatlanforgalmi szakértő  
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.  
Telefon: 06 30 301 2826  
Adószám: 65307054-1-40  
Éilv.szám: 14825471

*Domonkos Csaba*  
**Ingatlanforgalmi szakértő**  
értékbecső

**Ing.forg.szakértői okl. szám: 177125/2000**

**Megyei névjegyzék száma: 102/2000**

**Készült: 2 pld-ban**

**A jelen szakvélemény érvényességi idejét 90 napban határozom meg!**

▪ Tartalomjegyzék.....	2. lap
▪ I. Értéklap.....	3.lap
▪ II, Előzmények, feladat meghatározása.....	4. lap
2.1. Megbízó.....	4. lap
2.2 A megbízás tárgya.....	4. lap
2.3 Az értékbecslés célja.....	4. lap
2.4 Az értékbecslés időpontjai, hatálya.....	4. lap
2.5 Az értékelés tárgyi feltételei, elvei, módszerei.....	5. lap
▪ III. Az ingatlan bemutatása.....	6. lap
3.1. Az ingatlan környezete, megközelítése .....	6. lap
3.2. Azonosító adatok, jogi viszonyok a terület adatai .....	6. lap
3.3. Tulajdonosok adatai részarányai.....	6. lap
3.4. Közműcsatlakozások, infrastruktúra.....	7. lap
3.5. A területre jellemző beépítési előírások a rendezési terv szerint.....	7. lap
3.6. Terület jellemzői, megállapítások.....	7. lap
3.7. Az értékelés során figyelembe vett tényezők.....	8. lap
▪ IV. Értékképzés.....	9. lap
4.1. Az értékelés módszere.....	9.lap
4.2. Összehasonlító adatok.....	10.lap
4.3. Terület értékcorrekció.....	11.lap
4.4. Az ingatlan piaci érték, forgalmi értéktáblázata.....	12.lap
▪ V. Szakértői nyilatkozat	13. lap
▪ Mellékletek	14.laptól

# I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:

## Megbízás:

Az értékelő vállalkozó (társaság):	Domonkos Csaba
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékbecslés zárása:	2017. november 28.
Az értékbecslés hatálya:	2018. február 28.
A vizsgálat célja	Belterületi ingatlan forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./
<b>Az ingatlan adatai:</b>	
Az ingatlan(ok) megnevezése:	kivett, beépítetlen terület,
Az ingatlan(ok)címe:	Hévíz, Fecske utcában, belterületben fekvő ingatlan, 495/5. hrsz. alatt
Az ingatlan(ok) leírása:	A Hévíz, Fecske utcában, belterületben fekvő 634 m <sup>2</sup> -es ingatlan, beépítetlen terület
<b>Forgalmi érték:</b>	
A Hévíz városban belterületben fekvő beépítetlen terület 1/1 forgalmi értéke, Ft:	<b>8 560 000,-</b>
<b>A belterület 1/1 forgalmi értéke(buttó) összesen, Ft:</b>	<b>8 560 000,-</b>

A 495/5. hrsz. területe:

634m<sup>2</sup>

A területen fekvő épület(ek):

-

Közmű-ellátottság:

víz, villany, gáz, szennyvíz-csatorna beköthető

A 495/5. hrsz.-ú ingatlan gondozott, művelt, kaszált terület. A terület közművel való ellátottsága az utcáról közvetlenül megoldható.

Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy az ingatlan forgalom képes, valamint hogy a világhírű fürdővárosban helyezkedik el. A terület beépíthető.

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

## 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 ( ÁFÁ-t tartalmaz), és a kibocsátástól számított három hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli ( 3 év ) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfelvevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

Zalaegerszeg, 2017-11-28.

Készítette:

**DOMONKOS CSABA**  
Ingatlanforgalmi szakértő  
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.  
Telefon: 06 30 301 2826  
Faxszám: 65307054-1-40  
Nyilv.szám: 14825471  
Ing.forgalmi. szakértő, értékelő  
Ing.forg.szakértői okl.szám: 177125/2000  
Megyei névjegyzék száma: 102/200

## **II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:**

**2.1. MEGBÍZÓ:** Hévíz Város Önkormányzata, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ képviseli,- Papp Gábor polgármester

**2.2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:** Végezze el a Hévíz Város belterületi fekvésű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 495/5. helyrajzi számon fekvő, 634 m<sup>2</sup> nagyságú, a Fecske utcában jól megközelíthető ingatlan forgalmi értékének megállapítását.

### **2.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:**

Forgalmi érték megállapítása.

### **2.4. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:**

A helyszíni szemlét 2017. november 24.

Az értékelés zárása: 2017. november 28.

Az értékelés hatálya: 2018. február 28.

### **2.5. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI FELTÉTELEI, ELVEI:**

#### **Adatszolgáltatás:**

A Megbízó képviselője, rendelkezésemre bocsátotta térkép- és tulajdoni lap másolatokat, Hévíz Város Önkormányzat Rendezési terveit, a vizsgálandó területhez kapcsolódó építéshatósági előírásokat.

#### **Szakértői módszer:**

- A helyszíni bejárás során szemrevételeztem és bejártam az érintett területet. A sarokpontjait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. Az ingatlan könnyen megtalálható volt, a helyszínen megtekintettem az ingatlant és a telekhatárokat.
- Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, tájolását, hasznosítási lehetőségeit;
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát;
- a belterület megközelíthetőségét;
- a helyszín megtekintése, fényképfelvételek készítése, a vizsgált ingatlanokat érintő rendezési tervek előírásainak áttekintése;
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 6 db fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számviteli módszerrel határoztam meg a vizsgálat tárgyát képező ingatlan 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 vehetőek 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** (főleg építményeknél) 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 és a tulajdonos tájékoztatásából 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 tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

### III. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan, a termálvizéről elhíresült Hévíz városában, a központtól északnyugatra, a belterületben található. A hévízi belterületi elhelyezkedésű, a **495/5. helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan 634 m<sup>2</sup>-es forgalomképes, hasznosítható terület.

#### **3.1. A terület környezete, megközelítése:**

A vizsgált belterületi ingatlan, Hévíz Város központjától és a gyógyfürdő tótól északnyugatra cca. 2000-2500 méterre található. A Móricz Zsigmond, majd a Fecske utcán északi irányba haladva közelíthető meg a terület. A vizsgált ingatlan,- a Fecske utca keleti, azaz páros oldalán, az 52. házszám helyén található. Az aszfaltozott közúton jól megközelíthető. A telket a Fecske utca nyugatról érinti, északról egy közút, délről és keletről a szomszédos lakóházakkal beépített területek határolják. A **495/5. helyrajzi számú ingatlan** a fürdőváros a turisztikai látványosságoktól kissé távolabbi, csendesebb lakóövezetben helyezkedik el. A rendezési terv szerint település „Lke-3-0” jelölésű kertvárosi lakóövezetében helyezkedik el. Itt lakóházak és kisebb kereskedelmi-szolgáltató egységek és azok épületek alakíthatók ki. A terület forgalomképes ingatlan, beépíthető 634 m<sup>2</sup>,- átlagos telekárón értékesíthető.

#### 3.2. Az ingatlan adatai, jogi viszonyai:

##### A hévízi 495/5. hrsz.-ú belterületi ingatlan nyilvántartási adatai:

###### **I. rész:**

<b>Ingatlan helye:</b>	<b>Fekvése:</b>	<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>Terület mérete m<sup>2</sup>:</b>
Hévíz, Fecske utca	belterület	495/5	634
		<b>összesen:</b>	<b>634</b>

A megbízás tárgya a fenti belterületi 634 m<sup>2</sup> forgalomképes földterület értékének megállapítása.

#### 3.3. Tulajdonos, tulajdoni részaránya:

##### **II. rész**

###### **II/1.**

**Tulajdoni hányad: 1/1**

**Jogcím: jogutódlás**

**Jogállás: tulajdonos**

**Név: Hévíz Város Önkormányzata,**

**Cím: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.**

##### **Az ingatlan terhei:**

##### **III. rész**

###### **III/1. Vezeték jog**

2 m<sup>2</sup>-re

Jogosult: E.ON Dél-dunántúli Áramszolgáltató Zrt.

Cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.

**III/2. Önálló szöveges bejegyzés** keletkezett a 495/3. helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

### 3.4. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- vezetékes víz
- zárt csapadékvíz elevezetés,- utcán
- tűzoltóvíz: az utcai tűzi vízrendszer kiépített,
- szennyvízhálózathoz csatlakoztatható
- elektromos hálózathoz csatlakoztatható
- vezetékes földgáz rendszerhez csatlakoztatható

### 3.5. A területre jellemző rendezési tervi előírások:

#### Kertvárosi (Lke) lakóövezet előírásai:

- 22.§ (1)** Az elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 4 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül –:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató, szállás maximum 4 egységig,
  - b) hitéleti, oktatási, egészségügyi,
  - c) A fenti rendeltetéseken kívül: a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló, rendeltetés is elhelyezhető, ha az elsődleges rendeltetést nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, nincs zavaró hatással és megfelel a külön jogszabályi előírásoknak,
  - d) melléképítmények közül elhelyezhető:
    - da) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
    - db) kerti építmény,
    - dc) hulladéktartály tároló.
- (2) Egy építési telken maximum 2 épület létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

a)	<b>Lke-1 jelű építési övezet</b>		
aa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	500	m <sup>2</sup>
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
ac)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30*	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

b)	<b>Lke-2 jelű építési övezet</b>		
ba)	A kialakítható telek legkisebb mérete	720	m <sup>2</sup>
ba)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	m
bc)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
bd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30*	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

c)	<b>Lke-3 jelű építési övezet</b>		
ca)	A kialakítható telek legkisebb mérete	900	m <sup>2</sup>
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	m
cc)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
cd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	5,50	m

### **3.6. A terület jellemzői, megállapítások:**

A vizsgálat tárgyát képező, Hévíz belterületén, a belvárostól északra fekvő ingatlan a csendes Fecske utca középső szakaszán található. A **495/5. helyrajzi számú** „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan, üres kert használatú terület. Jelenleg nem hasznosítják, kaszált, gondozott ingatlan.

A terület, amely forgalomképes, önállóan a helyi rendezési tervnek megfelelően hasznosítható. A helyi rendezési terv, és építési szabályzat (HÉSZ) szerint „Lke-3” övezetbe sorolja, belterületben fekszik. A vizsgált ingatlan egyenes vonalakkal határolt, téglalap alakú, - felszíne szinte sík, nagyon enyhe szintkülönbség tapasztalható keleti irányban.

Az ingatlanról megállapítható, hogy mivel  $634 \text{ m}^2$ , így a telek beépíthető.

A 495/5. hrsz.-ú ingatlanra jelenleg közmű nincs bekötve.

A területen nem található felépítmény. Az ingatlan bekerítetlen, gyep ill. bokros növényzetű.

### **3.7. Az érték megállapításánál figyelembe vett tényezők**

- Az értékelésben (értékbecslésben) a **megbízótól kapott** tulajdoni lap adataiból és a térképmásolati vázrajzból és a szóbeli tájékoztatásból, a tulajdoni lapból, adataiból és a térkép vázrajzból **indultam ki**.
- Figyelembe vettem az ingatlanpiac jelenlegi helyzetét, rövid és középtávú előrejelzéseit, a tapasztalt piaci folyamatokat, értékváltozásokat.
- Feldolgoztam a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltakat.
- Vizsgáltam a Hévíz Város Közgyűlése többször módosított 41/2003-( XII.22.) számú rendelete és Város Építési Szabályzatának megállapításáról (HÉSZ) szerint a területek rendezési tervnek jelenleg megfelelő besorolását

#### **Értéknövelő tényezők:**

- A terület Hévíz Város belterületén, a világhírű termáltaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő településen található.  
A terület forgalomképes, beépíthető.
- Kelet-nyugat fekvésű, jól megközelíthető,
- A területnél közművek ki vannak építve, és rácsatlakoztatható.

#### **Értékcsökkentő tényezők:**

- A terület jelenleg közműbekötéssel nem rendelkezik,
- a városközponttól és a gyógyfürdőtől kissé távolabb helyezkedik el.



## 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 értékbecslő 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 meghatároztam meg az ingatlan forgalmi értékét.

A tényleges érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyeket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 4.2. Felhasznált összehasonlító adatok:

A forgalmi érték meg állapításánál figyelembe vettem a Hévíz Városában az elmúlt időszakban tapasztalt ingatlanforgalmat.

#### A piaci helyzetkép, a terület értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatok:

- Az Illetékfőosztályától beszerzett forgalmi értékadatokat és a kínálati piac tanulmányozásakor tapasztalt és saját információk alapján a Zala megyében az üdülő övezetekben így Hévíz és a Balaton környékén és vonzáskörzetében található zártkerti, ill. nem vagy csak jelentős korlátozással beépíthető belterületi elhelyezkedésű ingatlanok, melyek rendezési terv szerint építési területként hasznosíthatóak 2000- 40000,-Ft/m<sup>2</sup> közötti átlagáron értékesíthetők. Ezen területeken belül kiemelkednek a Hévízi telek ingatlanok.
- A vizsgált belterületi ingatlan a város közigazgatási határán belül kissé periférikus elhelyezkedésű, de könnyen megközelíthető, forgalom képes, beépíthető terület. Az ingatlan a település kereskedelmi központjától távolabb helyezkedik el. A Hévíz külvárosi részén, a jól hasznosítható ingatlanok értékei is széles skálán, 2000 – 25 000,- Ft/m<sup>2</sup> határok között mozognak, azok nagyságától, helyétől, fejleszthetősége és az infrastruktúrával való ellátottságától függően.

**Az ingatlan környezetében található fajlagos terület információk:**

\* A –K- jelzés = kínálati értékek, az –É- jelölés= az értékesített ingatlanokat jelenti

<b>Elhelyezkedés, művelés</b>	<b>idő, év</b>	<b>Mérete m<sup>2</sup></b>	<b>Értéke (Ft)</b>	<b>É/K *</b>	<b>Fajlagos érték:Ft/m<sup>2</sup></b>
Hévíz, Tölgyfa u. 4. belterület 338 hrsz.	2015.05.	695	11 220 000,-	é	16140,-
<b>Belvárostól távolabb fekvő telek, beépíthető jelenleg részbeni közmű bekötéssel rendelkezik.</b>					
Hévíz, Fecske utca 467/2. hrsz. építési terület	2016.08.	1117	25 400 000,-	é	22739,-
<b>Jó fekvésű, belterületben elhelyezkedő beépíthető terület. Jól hasznosítható, közművek a telken ill. a telekhatáron.</b>					
Hévíz, nyugati városrész belterület	2017.	713	13 800 000,-	k	13 800,-
<b>A nyugati városrész csendes utcájában belterületben, elhelyezkedő, közművek a telken. , Az ingatlan lakóházzal beépíthető.</b>					
Hévíz, Fecske utca 475. hrsz	2015.06	1455	9 694 665,-	É	6663,-
<b>Az jó fekvésű Lke-2--0 övezetbe tartozó telek. A terület beépíthető, közművek bővíthetők, jól hasznosítható.</b>					
<b>Kerekített, átlag fajlagos érték:</b>					<b><u>14 835,-</u> <u>15 000,-</u></b>

Forrás: NAV és Ingatlan.com

Figyelemmel a terület belterületi elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, hasznosíthatóságára, a fenti összehasonlító adatokból képezhető átlagolt értéke: **15 000,- Ft/m<sup>2</sup>**, amelyet módosítva az alábbi táblázatba foglalt korrekciós tényezők figyelembe vételével lesz meghatározva.

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

### 4.3. Terület értékcorrekció:

Megnevezés:	Cím,hely	Hévíz, Tölgyfa u. 4. belterület.	Hévíz, Fecske u. 467/2. hrsz	Hévíz, belt. építési telek	Hévíz, Fecske u. 475.hrsz.
	Ft/m <sup>2</sup>	16 140,-	22 739,-	13 800,-	6663,-
kínálati ár		nem	nem	igen, -15	nem
beépíthetőség		igen, 0	igen, 0	igen	igen
beépítettség		0	0	0	0
alak, forma, eltérő méret		hasonló	nagyobb, +5	hasonló	nagyobb, +20
fekvés		+10	-5	0	+5
elhelyezkedés		+5	0	0	0
megközelíthetőség		0	0	0	0
domborzat		0	0	0	0
infrastruktúra		-15	-20	-5	0
gazdasági környezet		0	0	0	0
hatósági korlátozások		0	0	0	0
környezeti szennyezettség		0	0	0	0
Korrekció összesen	%	0	-20	-20	+25
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m <sup>2</sup>	16 400,-	18 191,-	11 040,-	8329,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m <sup>2</sup>	Fajlagos terület érték: 13 490,- Kerekítve: 13 500,-			

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, korlátozott hasznosíthatóságára **az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre**, amely a fenti területnél 13500 ,- Ft/m<sup>2</sup>-es átlagérték .

Az ingatlan forgalmi érték megállapításánál, jó megközelítése és elhelyezkedése miatt további korrekciós szorzót alkalmaztam.

#### 4.4. A ingatlan piaci alapú forgalmi értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

A belterületre vonatkozó forgalmi érték 1/1 :

Ingatlan helye, belterület megnevezése.:	Helyrajzi száma:	Területe m <sup>2</sup> :	Fajlagos értéke, alap egységára Ft/m <sup>2</sup> :	A terület korrekciós szorzói %:	Korrigált fajlagos érték: Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi értéke Ft.
Hévíz, kivett beépítetlen terület,	495/5	634	13500,-	0	13 500,-	8 559 000,-
A vizsgált terület 1/1 forgalmi értéke összesen: <b>8 560 000,-Ft.</b> azaz nyolcmillió-ötszázhatvanezer forint						

**Megjegyzés:** A belterületi ingatlan forgalmi értékét az elhelyezkedésére, a közművesítettség szintjére, a jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel a fentiek szerint határoztam meg.

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

Zalaegerszeg, 2017-11-28.

Készítette:

**DOMONKOS CSABA**  
Ingatlanforgalmi szakértő  
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.  
Telefon: 06 30 301 2826  
Adószám: 65307054-1-40  
Nyilv.szám: 14825471  
**Domonkos Csaba**  
**ingatlanforgalmi szakértő**  
**értékbecslő**  
Megyei névjegyzék Szám: 102/2000  
Szakértői okl.szám: 177125/2000

## V. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT:

Mint ingatlanforgalmi szakértő kijelentem az értékbecslési 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 értékbecslés minden figyelembe vett tényező, adat ellenére is csak közelítő értéket ad, alku pozíciót biztosít.

Az értékbecslést a **Hévíz Város Önkormányzata**, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ megbízásából,- 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 értékbecslés érvényességi idejét 90 (kilencven) napban határozom meg a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására való tekintettel.

Zalaegerszeg, 2017-11-28.

Készítette:

**DOMONKOS CSABA**  
Ingatlanforgalmi szakértő  
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.  
Telefon: 06 30 301 2826  
Adószám: 65367064-1-40  
E-mail: 14825471

**Domonkos Csaba**  
**ingatlanforgalmi szakértő,**  
**értékbecslő**  
Megyei névjegyzék szám: 102/2000  
**Szakértői okl.szám: 177125/2000.**

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala  
8361 Keszthelyi Deák F u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/44223/2017

2017. 11. 17

Szektor : 53

**HÉVÍZ**  
Beltérület 495/5 helyrajzi szám  
8380 HÉVÍZ Pecske utca 52.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatak  
mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv  
k.f.ell

alrészlet adatak  
kat.jöv  
k.f.ell

terület  
ha m2

kat.jöv  
k.f.ell

Kivett beépítetlen terület

0

634

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42446/2/2017.10.13  
eredeti határozat: 36741/2000.07.17  
jogcím: jogutódlás 34173/1994.06.28  
jogállás: tulajdonos  
név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1  
törzsszám: 15734374

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42446/2/2017.10.13  
eredeti határozat: 36491/2010.06.21  
Vezetékgig  
2 m2-re. Eredeti bejegyző határozat: 36491/2010.06.21.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Bóza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42446/2/2017.10.13

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 495/5 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közgazdasági hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

k  
V  
fön

A  
meg  
eddi  
0 Ft

Süg

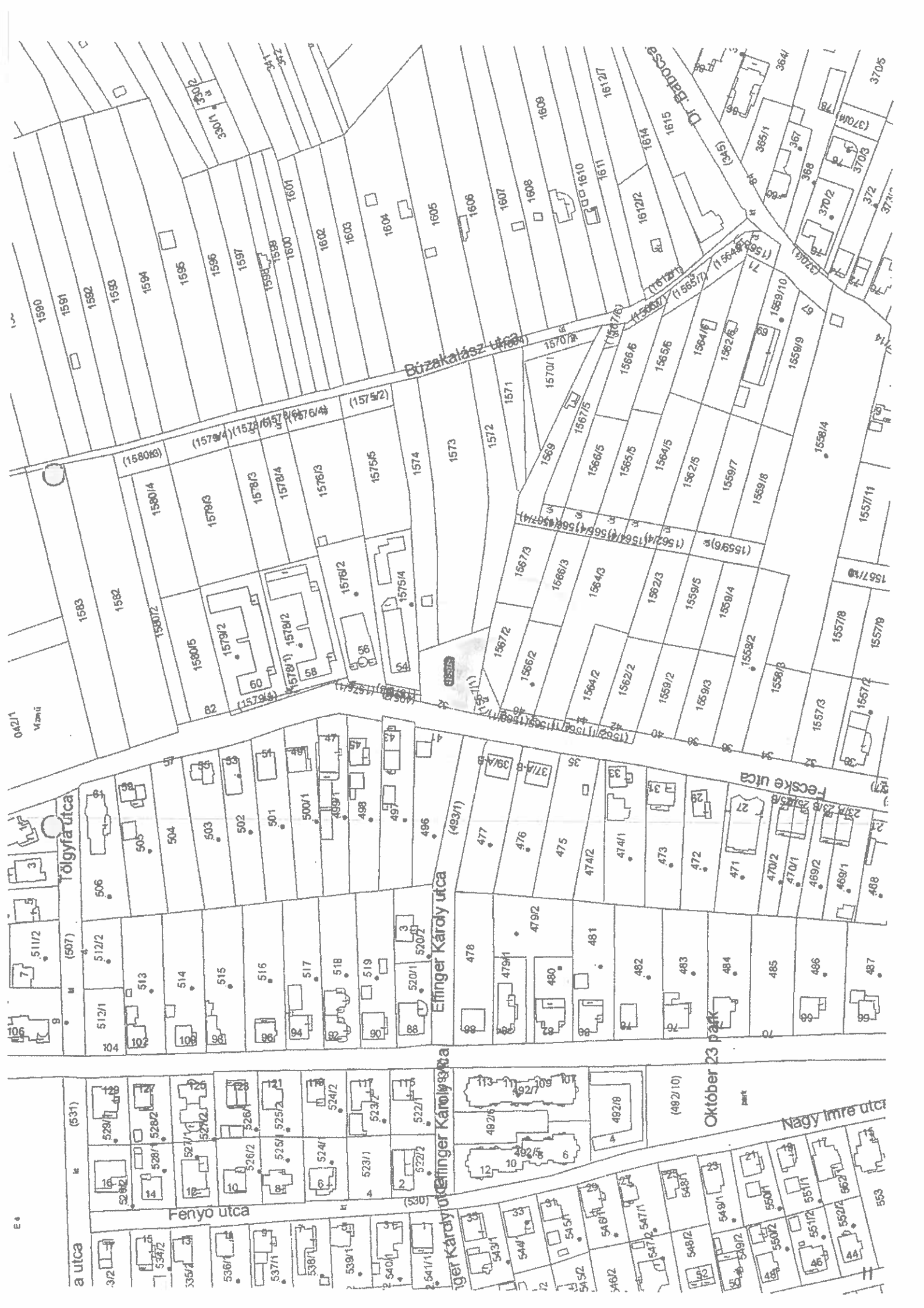
Nem hiteles tulajdoni lap

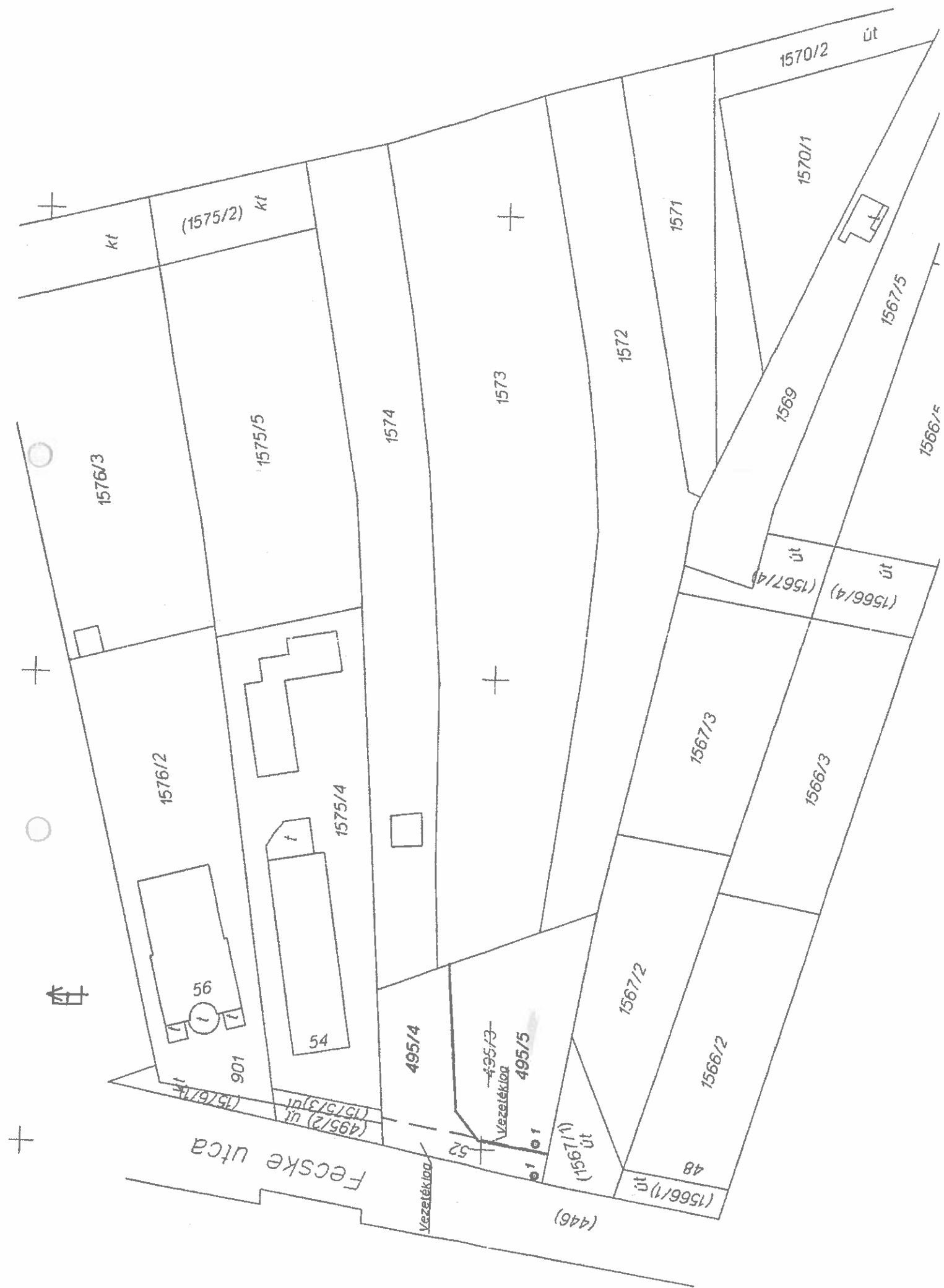
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







GEOFRAXIS KFT.  
Keszthely, Pál u. 11.  
Adószám: 14137217-1-20  
Tel: 06-30/901-79-54  
06-83/311-270  
A munkavégző neve  
Munkaszám: 50/2017-06

Hévíz

község, város

7.13/2017

belterület

Adatszolgáltatási Iktatószám: 2/870/2017

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 495/3 hrsz frsz megosztásáról

Méretarány: 1:750

A telokalkitást a 800.129/10/2017 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2017 OKT. 12

Ügyintéző



(1068/2017)

A záradék az utólagos keletkezéséről számított egy évig hatályos Keszthely.

2017 OKT 12

záradékoltó

2017 OKT 12

Változás előtt						Változás után									Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		AK	Szolgáltatási és egyéb jogok	
	Jel	műv. ág		ha	m2			Jel	műv. ág		ha	m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
495/3	—	Kivett Beépítetlen ter.	—	0.1048	—	495/4	—	Kivett, Közös	—	0.0414	—	B/Hz:3649/2010.08.21 Vázzákjog 121 m2-re NAVEON ZRT. Cím:7628 Pécs, Bába tér 8/A	Közforg. elől nem elzárt		
						495/5	—	Kivett Beépítetlen ter.	—	0.0634	—	B/Hz:3649/2010.08.21 Vázzákjog 2 m2-re NAVEON ZRT. Cím:7628 Pécs, Bába tér 8/A	—		
Összesen:			—	0.1048	—	Összesen:			—	0.1048	—	—	—		

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történik:

Címkoordináták		
Ps2	Y	X
1	507671	163416
1	507676	163416

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Keszthely, 2017.07.10.

Készítő:

Ing. rend. min. sz. 1955/2006  
Keszthely, Pál u. 11.  
Tel.: 06 30/901-7954, 83/311-270

Működést tanúsító:

Ing. rend. min. sz. 1955/2006



2017 JÚL 21

Keszthely, 2017. hó. nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:

2017 JÚL 21

GEOFRAXIS KFT  
8360 Keszthely, Pál u. 11.  
Adószám: 14137217-1-20  
Tel.: 06 30/901-7954, 83/311-270



**Hévíz, belterület 495/5. hrsz.-ú kivett, beépítetlen terület**



