



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: VFO / 49 – 32 / 2015.

Napirend sorszáma:

Előterjesztés

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2015. augusztus 19-i rendkívüli nyilvános ülésére**

Tárgy: Hévíz, Dombföldi u. 2065 hrsz. ingatlan megvásárlása

Az előterjesztő: Papp Gábor polgármester

Készítette: Vasas Ottó városfejlesztési referens

Megtárgyalta: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor
polgármester

I.

Tárgy és tényállás ismertetése

A Korok-Borok projekt kivitelezése kapcsán több ízben felmerült a gondolat, hogy az egregyi szőlőhegyen célszerű lenne egy ingatlan esetleges megvásárlása.

A 2014-s év végén a Dombföldi utcában található eladó ingatlanok feljegyzésre, összegzésre kerültek.

Az Árpádkori templommal szemben az utca vége felé található a Széll család három tagjának tulajdonában álló 2065 hrsz. szántó besorolású 2127 m² területű zártkerti ingatlan (1. mellékelt).

Az eladó tájékoztatása szerint az ingatlant 8.000.000,- Ft, azaz nyolc-millió forint eladási árért hirdetik.

Az ingatlanról Domonkos Csaba ingatlanforgalmi szakértő készítette az értékbecslést (2. mell.)

A Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII.22.) Önk. rendelet alapján **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területi besorolás alá esik.

2015. augusztus elején a Tulajdonosokkal lefolytatásra kerültek a tárgyalások.

Pölöskeiné Széll Anita, Szabóné Széll Judit és Széll Gábor írásban eladói nyilatkozatot tettek eladási szándékukról. A tárgyaló felek a vételárat közös megegyezéssel 7.500.000,- Ft-ban állapodtak meg.

A tervezett hasznosítás fő célja az Árpádkori templom és a temetői parkolást kiszolgáló kiegészítés és a szőlőhegyi rendezvények szükség szerinti parkolási kiszolgálása lenne. Gondolva itt búcsú vagy szüret esetén a terület felhasználására. A fennmaradó időszakban használható szőlészeti mintateleknek és a helyi vendéglátó egységeket támogató várakozóhelyként is.

Ezen felhasználási egységek változtatása a szabályozási terv módosítását vonják maguk után, emellett a tervek pontos ismeretében szükségesé válik majd a művelési ágból való kivonatás.

Kérem, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek. A határozathozatal egyszerű szótöbbséget igényel.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 34/2014. (X. 30.) önkormányzati rendelet 61. § (3) bekezdése értelmében – az idő rövidsége miatt – az előterjesztést bizottsági véleményezés nélkül nyújtom be.

Hévíz, 2015. augusztus 11.

II.

1. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Hévíz, Dombföldi u. 2065. hrsz. szántó művelési ágú 2127 m² térmértékű ingatlan megvételét 7.500.000 forintos vételáron.
2. A Képviselőtestület az 1. pont szerinti vételár fedezetére Hévíz Város Önkormányzat 2015. évi gazdálkodásáról szóló 3/2015. (II.17.) számú rendelet 1/8 melléklet tartalék terhére biztosít bruttó 7,5 millió forintot.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. október 30.

2. Határozati javaslat

1. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy Hévíz Város Önkormányzat 2015. évi gazdálkodásáról szóló 3/2015. (II.17.) számú rendelet módosítására irányuló rendelet-tervezet kidolgozásáról gondoskodjon.

Felelős: dr. Tüske Róbert jegyző

Határidő: 2015. szeptember 31

Mellékletek

An aerial photograph showing a rural landscape. A large, light-colored field occupies the upper left portion of the image. To the right of this field is a road that curves around a cluster of buildings, including a large house with a red roof and several smaller structures. Below the road, there are rows of green crops, likely a vineyard. To the right of the vineyard is a cemetery with numerous small, white, rectangular tombstones. The entire scene is surrounded by dense green trees and vegetation.



2. melléklet



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



Ingatlanforgalmi szakértői vélemény



A megbízás tárgya:

Hévíz Város külterületén zártkertben, az 2065. helyrajzi számú ingatlan forgalmi érték megállapítása.

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

Zalaegerszeg, 2015. július 13.

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
értékbecső

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

Megyei névjegyzék száma: 102/2000

Készült: 2 pld-ban

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

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:**Megbízás:**

Az értékelő vállalkozó (társaság):	Domonkos Csaba
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékbecslés zárása:	2015. július 13.
Az értékbecslés hatálya:	2015. október 13.
A vizsgálat célja	Zártkerti ingatlan forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./
Az ingatlan adatai:	
Az ingatlan(ok) megnevezése:	Hévíz zártkerti szántó,
Az ingatlan(ok) címe:	Hévíz, Egregy városrészhez tartozó zártkertben fekvő ingatlan, 2065. hrsz.
Az ingatlan(ok) leírása:	A Hévíz, a 2065. hrsz.-ú zártkerti övezetben fekvő gazdasági épülettel beépíthető 2127 m ² -es terület.
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító módszer alapján a beépített terület 1/1 forgalmi értéke:	7 020 000,-
A Hévíz 2127 m² terület forgalmi értéke:	<u>7 020 000,-</u>

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz Városban zártkertben helyezkedik el. A város, periférikus részén mezőgazdasági környezetében, a Dombföldi utcában található a vizsgált ingatlan. Az 2065. hrsz.-ú ingatlan részben művelt, kaszált terület. A környezetében zártkerti gazdasági épületes beépítésű övezetben helyezkedik el. A terület közművel való ellátottsága részben oldható meg.

A vizsgált ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, három magánszemély tulajdonában van. Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy az ingatlan forgalom képes, valamint hogy a világhírű fürdővárosban helyezkedik el. A terület a jelenlegi hasznosíthatósága miatt átlagos fajlagos értékkel kalkulálható.

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.

Zalaegerszeg, 2015-07-13.

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
 Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
 Ing.forg.szakértői okl.szám: 177125/2000
 Megyei névjegyzék száma: 102/2000

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
Telefon:06-30-301-2826

▪ Tartalomjegyzék.....	3. lap
▪ I. Értéklap.....	2.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	6. lap
3.3. Tulajdonos és a terület adatai.....	7. lap
3.4. Közműcsatlakozások, infrastruktúra.....	8. lap
3.5. A területre jellemző beépítési előírások a rendezési terv szerint.....	8. lap
3.6. Terület jellemzői, megállapítások.....	8. lap
3.7. Az értékelés során figyelembe vett tényezők.....	9. lap
▪ IV. Értékképzés.....	10. lap
4.1. Az értékelés módszere.....	10.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, fotómellékletek	14. laptól

II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:

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

2.2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA: Végezze el a Hévíz Város zártkerti, külterületi fekvésű, szántó megnevezésű 2065. helyrajzi számon fekvő, 2127 m² nagyságú, a Dombföldi utca folytatásaként megközelíthető ingatlan forgalmi értékének megállapítását.

2.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

2.4. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2015.július 07.

Az értékelés zárása: 2015. július 13.

Az értékelés hatálya: 2015. október 13.

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 bejárásom szemrevételeztem és bejártam az érintett területet. A sarokpontjait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. Hévíz város részéről Vasas Ottó a Megbízó képviselője megmutatta az ingatlant és a telekhatárokat.
- Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, tájolását, hasznosítási lehetőségeit;
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát;
- a terület, a víztorony 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 vagyonerőértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonerőértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 10 db fényképfelvételeket készítettem.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számveteli 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 vehetők a kínálati piac, az írott és elektronikus felületeken értékesítésre meghirdetett ingatlanai. Másrésről 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 újraelőállítás 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 eszökhöz 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.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

III. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan, a termálvizéről elhíresült Hévíz városában, az Egregy elnevezésű városrészben a külterületben található. A hévízi zártkertben **2065. helyrajzi számon nyilvántartott „szántó”** megnevezésű ingatlan 2127 m²-es forgalomképes, hasznosítható terület.

3.1. A terület környezete, megközelítése:

A vizsgált külterületi ingatlan, Hévíz Város központjától északra, a gyógyfürdő tótól északra, északnyugatra cca. 2500-3000 méterre található. A Zrínyi majd az Egregyi utcán haladva a Dombföldi utcán közelíthető meg a terület. A vizsgált terület,- a város zártkerti részén található. A díszburkolatos Dombföldi úton, majd aszfaltozott részén jól megközelíthető. A telket a Dombföldi utca délről határolja, északról egy köves-földes közút, amelyek között fekszik. **A 2065. helyrajzi számú ingatlan** a fürdőváros egyik kevésbé ismert turisztikai látványosságával szemben,- a Szent Magdolna templom,- helyezkedik el. A rendezési terv szerint település mezőgazdasági övezetében, a nem beépítésre szánt részén helyezkedik el. Itt szőlők présházak, borzók és gazdasági épületek találhatóak illetve alakíthatók ki. A vizsgált ingatlant északról és délről a szomszédos zártkerti ingatlanok területe határolja közvetlenül. A terület forgalomképes ingatlan, önállóan beépíthető (2000 m²-t meghaladja a nagysága), értékesíthető.

3.2. Az ingatlan adatai, jogi viszonyai:

A hévízi 2065. hrsz.-ú zártkerti ingatlan nyilvántartási adatai:

I. rész:

Ingatlan helye:	Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága min oszt. Ak:	Terület mérete m²:
Hévíz,	zártkert	2065	szántó, 6, 2,30 AK	2127
			Összesen:	2127

A megbízás tárgya a fenti külterületi 2127 m² forgalomképes földterület értékének megállapítása.

3.3. Tulajdonos, tulajdoni részaránya:

II. rész

II/3.

Tulajdoni hányad: 2/4

Jogállás: tulajdonos

Név: Széll Gábor /1952 Horváth Anna/

Cím: 8380 Hévíz, Egregyi u. 19.

II/4.

Tulajdoni hányad: 1/4

Jogállás: tulajdonos

Név: Szabóné Széll Judit /1970. Fonnyadt Ágnes/

Cím: 8314 Vonyarcvashegy, Kápolna u. 12.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

II/5.**Tulajdoni hányad: 1/4****Jogállás: tulajdonos**

Név: Pölöskeiné Széll Anita/1973. Fonnyadt Ágnes/

Cím: 8360 Keszthely, Vaszary Kolos u. 24/c. 1/7.

Az ingatlan terhei:**III. rész**

Önálló szöveges bejegyzés a digitális térkép felújítás során a földrészlet területe 2183 m²-ről 2127 m²-re változott.

TEHERMENTES

3.4. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- vezetékes víz
- zárt csapadékvíz elvezetés, - utcán
- tűzoltóvíz: az utcai tűzi vízrendszer kiépített,
- szennyvízhálózat
- kiépített elektromos hálózat

3.5. A területre jellemző rendezési tervi előírások:**Mezőgazdasági terület (M)**

30. § (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

(2) A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.

(3) Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.

(4) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté a 2000. évi CXII. törvény, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

(5) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a földrészlet-alakítás, az építmények elhelyezése és a művelés szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

Má-0 jelű nem beépíthető védett láp terület,

Má jelű általános mezőgazdasági terület,

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.

A terület kialakítására és beépíthetőségére vonatkozó (HÉSZ) rendelkezéseket a mellékletben csatoltam.

3.6. A terület jellemzői, megállapítások:

A vizsgálat tárgyát képező, Hévíz külterületén, a belvárostól északra fekvő ingatlan a csendes az Egregy városrész zártkerti területén található. A **2065. helyrajzi számú** „szántó” megjelölésű ingatlan, üres beépítetlen terület. Jelenleg veteményes kertnek és kaszálónak hasznosítják a tulajdonosok. A terület, amely forgalomképes, önállóan csak a helyi rendezési tervnek megfelelően hasznosítható. A helyi rendezési terv, és építési szabályzat (HÉSZ) szerint „Mk” övezetbe „beépítésre nem szánt terület” –nek sorolja, zártkertben fekszik. A vizsgált ingatlan egyenes vonalakkal határolt, szabálytalan téglalap alakú, - felszíne enyhe lejtős keleti irányban.

Az ingatlan mivel 2000 m²-t meghaladja így beépíthető. A rendezési terv szerint gazdasági épülettel és borturizmussal kapcsolatos felépítménnyel lehet beépíteni.

A 2065. hrsz.-ú ingatlanra közmű nincs bekötve.

A területen nem található felépítmény.

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 az egyedül álló világhírű termáلتaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő városban található.
- A terület forgalomképes
- A vizsgált ingatlan önállóan beépíthető
- Keleti fekvésű panorámás kitekintésű
- A zártkerti részen a közművek nagy részben ki vannak építve.

Értékcsökkentő tényezők:

- lakóházzal és szálláshely jellegű épülettel nem beépíthető,
- A terület jelenleg közműbekötéssel nem rendelkezik,
- belterületől és a gyógyfürdőtől 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 értékbecsítő 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.

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 Illetékfőosztálytól beszerzett forgalmi értékatokat 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, külterületi, átlagos elhelyezkedésű ingatlanok, melyek rendezési terv szerint építési területként nem hasznosíthatóak 1000- 5000,-Ft/m² közötti átlagáron értékesíthetők. Ezen területeken belül kiemelkednek a Hévíz közeli telek ingatlanok.
- A vizsgált külterületi ingatlan a város közigazgatási határán belül periférikus elhelyezkedésű, de könnyen megközelíthető, forgalom képes, gazdasági és borozó épülettel beépíthető terület. Az ingatlan a település kereskedelmi központjától távolabb helyezkedik el. A Hévíz külvárosi részén, az értékesített külterületi beépíthető, de korlátozottan hasznosítható ingatlanok értékei is széles skálán, 2000 – 5 000,- Ft/m² határok között mozognak, azok nagyságától, helyétől, fejleszthetősége és az infrastruktúrával való ellátottságától függően.

Jelen ingatlan értékbecslésénél a terület fajlagos értékével kell kalkulálni, amely átlagosan a beépítetlen területekhez vannak viszonyítva. Illetve a NAV illetékfőosztály az összehasonlító adatokban kimondottan a területre megbontott forgalmi értéket szerepelteti.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

Az ingatlan környezetében található fajlagos terület információk:

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

Elhelyezkedés, művelés	idő, év	Mérete m ²	Értéke (eFt)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Hévíz, Egregyi mezőgazdasági terület	2014.	1612	3 349,-	k	2078,-
Belvárostól távolabb mezőgazdasági hasznosítású telek, nem beépíthető jelenleg. Közművek távolabbról 150-200 méterről beköthetők.					
Hévíz, zártkert, 2027.hrsz.	2014.01.	1551	5000,-	É	3224,-
Jó fekvésű, külterületben elhelyezkedő terület. Jól hasznosítható, közművek a telken ill. a telekhatáron. Gyenge gazdasági épülettel beépített.					
Hévíz, Egregyi mezőgazdasági terület	2015.	3406	17200,-	K	5050,-
A Egregyi városrész zártkertjében elhelyezkedő, közművek a telektől távolabb 80-100 méterre, beépíthető lesz a közeljövőben, jól megközelíthető ingatlan.					
Hévíz, Dombföldi utca, 2009. hrsz	2014.	2804	6 000,-	É	2140,-
Az Egyregyi zártkertben, jó fekvésű mezőgazdasági övezethez tartozó telek. Közművek a telekre részben be vannak kötve.					
Kerekített, átlag fajlagos érték:					<u>3123,-</u> <u>3100,-</u>

Forrás: NAV és Ingatlan.com

Figyelemmel a terület belterületi elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, hasznosíthatóságára, a fenti összehasonlító adatokból képezhető átlagolt érték: 3100,- Ft/m², 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.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

4.3. Terület értékcorrekció:

Megnevezés:	Cím,hely	Hévíz, Egregy mg. terület.	Hévíz, Egregy zártkert. 2027. hrsz	Hévíz, Egregy, kült szántó	Hévíz, Dombföldi u. 2009.hrsz.
	Ft/m ²	2078,-	3224,-	5050,-	2140,-
kínálati ár		-20	nem	-20	nem
beépíthetőség		nem+30	igen	nem+30	igen
beépítettség		0	0	0	0
alak, forma, eltérő méret		kisebb -5	kisebb-5	hasonló	hasonló
fekvés		+5	0	0	-5
elhelyezkedés		+5	-5	0	+5
megközelíthetőség		0	0	0	0
domborzat		0	0	0	0
infrastruktúra		+5	0	0	0
gazdasági környezet		0	0	0	0
hatósági korlátozások		+10	0	0	0
környezeti szennyezettség		0	0	0	0
Korrekció összesen	%	+30	-10	+10	0
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m ²	2701,-	2902,-	5555,-	2140,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m ²	Fajlagos terület érték: 3324,- Kerekítve: 3300,-			

Figyelemmel az ingatlan zártkerti külterületi elhelyezkedésére, korlátozott hasznosíthatóságára az **átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre**, amely a fenti területnél 3300 ,- Ft/m²-es átlagérték .

Az ingatlan forgalmi érték megállapításánál további korrekciós szorzót nem alkalmaztam.

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

A zártkerti területre vonatkozó forgalmi értéke :


Ingatlan helye, megnevezése.:	Helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos értéke, egységára Ft/m ² :	A terület korrekciós szorzói %:	Forgalmi értéke Ft.
Hévíz, zártkert	2065	2127	3300,-	-	7 019 100,-
A vizsgált terület 1/1 forgalmi értéke összesen: 7 020 000,-					

Megjegyzés: A külterületi ingatlan fajlagos forgalmi értékét a jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg.

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

Zalaegerszeg, 2015-07-13.

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
 értékbecselő

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, 2015-07-13.

Készítette:


Domonkos Csaba
 ingatlanforgalmi szakértő,
 értékbecslő

Megyei névjegyzék szám: 102/2000
 Szakértői okl.száma: 177125/2000.

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

Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3361 Keszthely Deák F. u. 47 Pf. 22.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23675/2015

2015.07.07

Szektor : 61

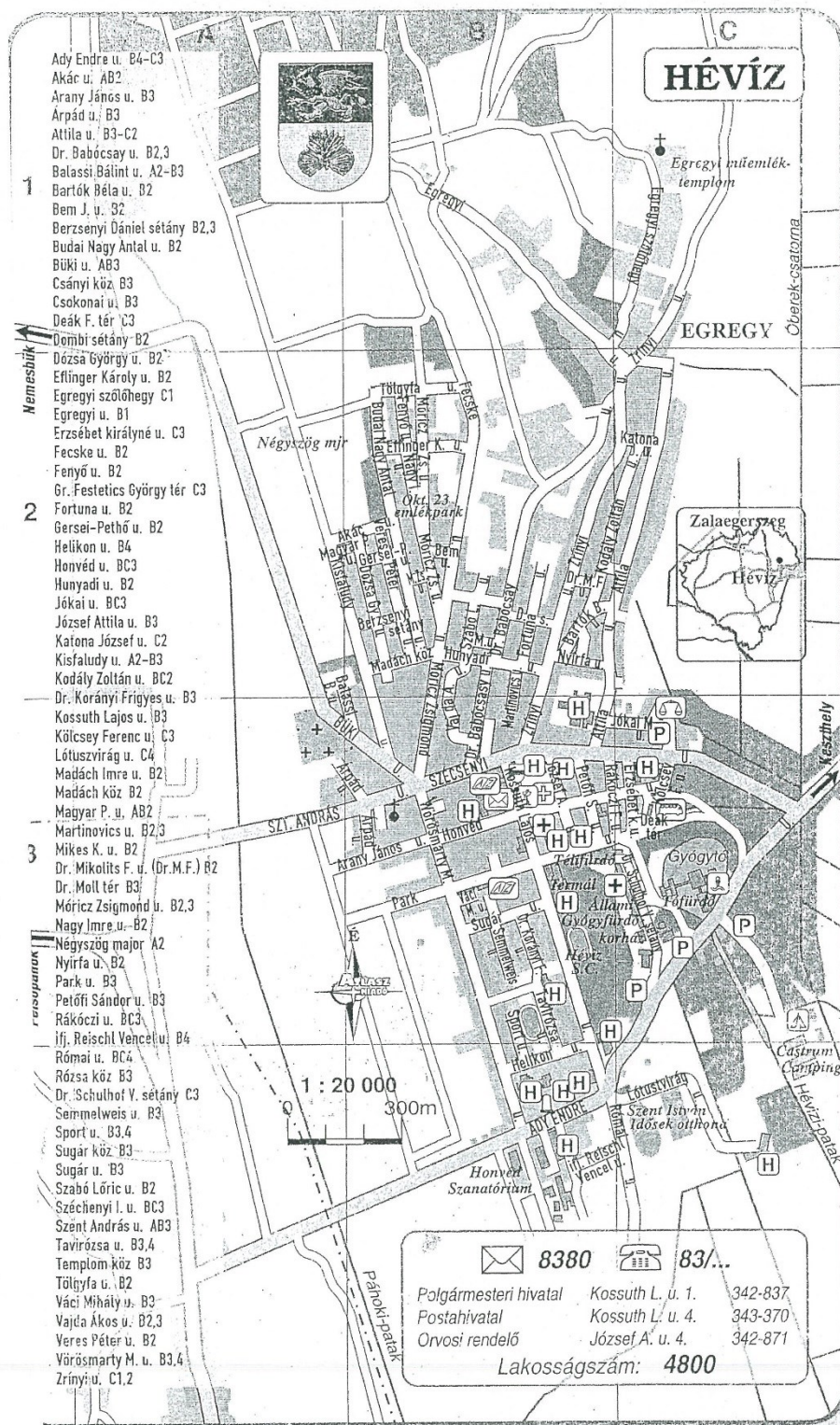
HÉVÍZ

Létkert 2065 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.
szántó	6	2127	
II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 31182/1989.02.09 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Széll Gábor szül. : 1952 a.név : Horváth Anna cím : 8380 HÉVÍZ Egregyi utca 19			
4. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 38453/2/2014.10.16 jogcím: öröklés utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Szabóné Széll Judit sz.név: Széll Judit szül. : 1970 a.név : Fonnyadt Ágnes cím : 8314 VONYARCVASHEGY Kápolna utca 19			
5. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 38453/2/2014.10.18 jogcím: öröklés utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Földöskényé Széll Anna sz.név: Széll Anita szül. : 1973 a.név : Fonnyadt Ágnes cím : 8360 KESZTHELY Varsány Kólos utca 24/C. I/7.			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41111/2003.09.15 Önálló szöveges bejegyzés a digitális térkép felújítás során a földrészlet területe 2183 m2-ről 2127 m2-re változott.			

Folytatás a következő lapon







Mezőgazdasági terület (M)

(8) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület:

A területbe a várostól északra elhelyezkedő korábbi zártkerti területek tartoznak.

a.) Általános előírások:

- a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható,
- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található,
- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², kivéve, ha a 2000. évi CXII. törvény hatálybalépése előtt a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg,
- 1500 m²-nél kisebb telekre építeni nem lehet,
- gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni,
- szőlő más művelési ágba - a terület pihentetése, illetve egyéb célból - csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,
- a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,
- építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,
- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
- 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.

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) a szőlő és kertműveléssel összefüggő gazdasági épület és pince, valamint borturizmussal összefüggő építmények építhetők.

bb) szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el.

bc) beépítési mód: szabadonálló,

bd) épületet elhelyezni a Szabályozási Terven jelölt építési határvonalon belül lehet.

be) 7 m-nél keskenyebb telek nem építhető be,

bf) az oldalkert szélessége 7,0-10,0 m közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 m (ez esetben a két szomszédos épületet eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet „átfedő” homlokzat; 10 m-es telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 m.

c) A gazdasági épület előírásai:

a) a gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 5,00 m, építménymagassága legfeljebb 3,50 m-es lehet, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,00 m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhegyek népi építészeti hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.

b) az épületet 38-45°-os hajlásszögű szimmetrikus, a rétegvonalra merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala lehet, hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindely nem alkalmazható.

c) az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt tégl, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.

d) tetőtér beépítése esetén csak egyszintes tér alakítható ki egysoros álló, vagy tetősíkban fekvő ablakkal. A tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.

Pince, kerítés, támfal:

a) pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész területével a rendezett terepszint alatt kell lennie,

b) a terep lejtésének függvényében indokolt esetben a városi főépítész véleményét kikérve a pince az épület előtt is kialakítható,

c) a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1,50 m-re közelítheti meg,

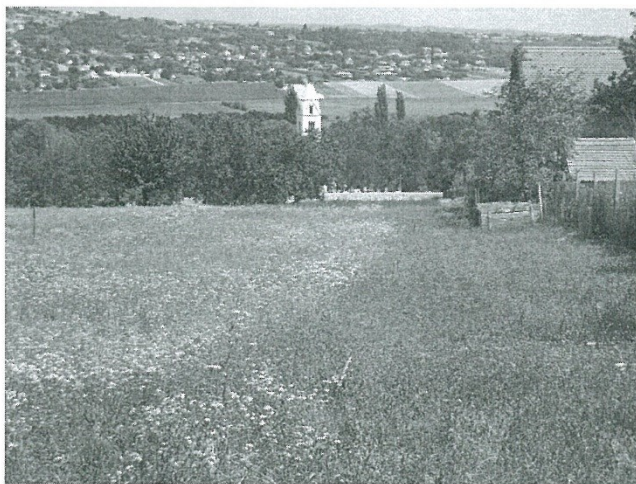
d) az egyes földrészleteket elhatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élőszövényrel, illetve maximum 0,80 m magasságú, szövényrel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is,

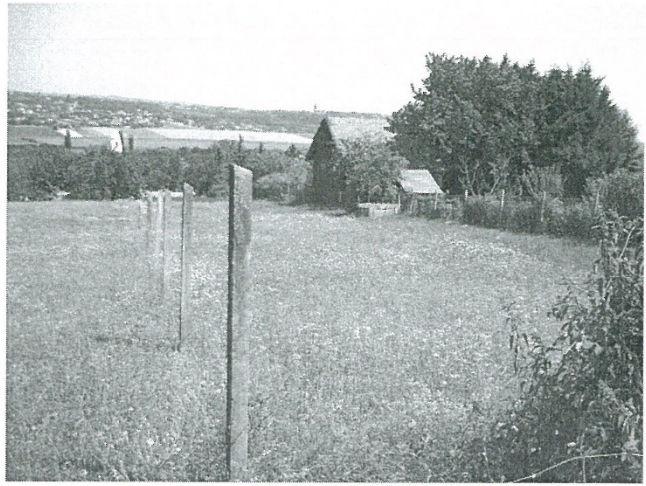
e) a meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező,

f) a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsibehajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.



Hévíz, zártkert 2065. hrsz.-ú szántó terület





IV.
Felülvizsgálatok - egyeztetések

Polgármesteri Hivatal			
név	beosztás/feladat	aláírás	megjegyzés
Vasas Ottó	ügyintéző		
Babics Tamás	osztályvezető		
Szintén László	pénzügyi ellenőrzés		
	egyeztetési kötelezettség		
Dr. Tüske Róbert	törvényességi felülvizsgálat		

Külsős partner			
név	beosztás	aláírás	megjegyzés