

Hévíz Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Érk.: 2010 -06- 14

Szám:

Mell.:

PHK/18-F

Ut.: D. H. C.

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

HÉVÍZ 984 hrsz. INGATLAN FÖLDRÉSZLET



**Piaci forgalmi érték:**

**60.800.000,-Ft**

**Telek területe: 1677 m<sup>2</sup>**

**Az értékek tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.**

Dátum: 2010. június 14.

Készítette: **Sipos György**

Zm. névjegyzék: 8/2008. PSZÁF 12949/2/2008.

OKJ.: 52343902 91/30/2000. OKJ.: 54343902 4/27/2007.

MAISZ.: 464/2003. KIVOSZ.: 187/2007.

# TARTALOMJEGYZÉK

- Előzmények
- Az ingatlan általános adatai
- Helyszíni szemle
- Összehasonlító adatok
- Értékmegállapítás
- Mellékletek

## ***ELŐZMÉNYEK:***

Hévíz Város Polgármesteri Hivatalának megkeresése alapján megbízást kaptam, a Hévíz 984 hrsz. alatti, korábban 2351 m<sup>2</sup> beépített terület és udvaron elhelyezkedő; 984/A hrsz-on felvett üzletház, panzió által elfoglalt és az épület homlokzati vonalán hozzá tartozó, a változási vázrajz szerinti, összesen 1677 m<sup>2</sup> terület forgalmi értékének megállapítására, a 2009. május 19-i értékelés aktualizálására.

Az értékelést a megrendelő az ingatlan adás – vételi eljárás lebonyolításában kívánja felhasználni.

## ***AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAINAK ISMERTETÉSE:***

- Ingatlan helye: Hévíz (belterület)
- Helyrajzi szám: 984 hrsz.
- Teher: bejegyzést nem tartalmaz.
- Terület nagysága: 1677 m<sup>2</sup> ( változási vázrajz szerinti )
- Tulajdonos: Hévíz Város Önkormányzata,  
1/1 tulajdoni arányban
- Az ingatlan jellege: beépített terület
- Beépíthetősége: 60%, a rendezési terv szerinti
- Fekvése: saroktelek, domborzata enyhe lejtésű
- Elhelyezkedése: A város központi, keleti részén.
- Közműellátottság: teljes
- Környező ingatlanok: kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek
- Burkolat: díszburkolat és aszfalozott
- Környezeti ártalom: autóbusz forgalom
- Megközelíthetőség: az Erzsébet Királyné és a Kölcsey F út felől.

## - **HELYSZÍNI SZEMLE:**

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2010.06.11-én.  
A szemrevételezést fotókkal dokumentáltam, megállapításaimat az alábbiakban rögzítem.

*Környező ingatlanok:* kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek, szállodák, gyógykórház, termáltó, busz pályaudvar, park.

*Domborzata:* sík

*Közműellátottság:* szennyvíz, csapadékvíz, ivóvíz, gáz, elektromos áram, kommunikációs hálózat

*Környezeti ártalom:* autóbusz forgalom

*Az ingatlan környezete:* különböző funkciójú ingatlanok, beépítetlen közterületek

A rendezési terv szerint a terület, Vt-1. övezetbe tartozik.

A 984 hrsz-ú közterület beépítésekor lett kialakítva a 984/A hrsz alatt kiemelt felépítmény, melynek társasházzá alakítása folyamatban van. Az értékelés tárgyát az épület által elfoglalt, a tulajdoni lap szerint 1677 m<sup>2</sup> beépítetlen területként nyilvántartott terület képezi.

A 984/A hrsz-ú ingatlant a változási vázrajz szerint Üzletház, Panzióként kívánják bejegyezni. Az épület környezete: a keleti oldalon a buszpályaudvar és egy beépítetlen terület, a déli oldalon a tófürdő és a Gróf Festetics György tér, nyugati oldalon az Erzsébet Királyné utcán, vegyes funkciójú épületek határolják.

Domborzata enyhén lejtős, felülete térburkolattal fedett. A megbízás, a mellékelt térkép vázlaton sraffozással jelölt terület részre vonatkozik és nem terjed ki az attól elhatárolható ingatlanrészekre és az ott található felépítményekre. A terület, a város legforgalmasabb és legfrekvenciáltabb legértékesebb része. A tulajdonosokra jutó földterület nagyságát a végleges társasház alapító okirat fogja pontosítani. A 984 hrsz-on felvett, korábban 2351 m<sup>2</sup> nagyságú közterület, a 2009.11.27-i változási vázrajz szerinti telekhatár rendezés következtében, 1677 m<sup>2</sup> beépítetlen területre változott. Az érték megállapítás a 984/A hrsz által elfoglalt ( beépített és az utcafronton hozzá tartozó ) teljes földterületre vonatkozik.

Az albetétesítés után lehet megállapítani, egy-egy tulajdoni részhez tartozó földterület értékét.

**ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:**

Hévíz Fortuna u.	1541 m <sup>2</sup>	34.900.000,-	22.648,-	( IC 3721640 )
Hévíz panorámás	2583 m <sup>2</sup>	69.900.000,-	27.062,-	( IC 2496659 )
Hévíz Ady E u.	2330 m <sup>2</sup>	55.000.000,-	23.605,-	( IC 4778938 )
Hévíz panorámás	1514 m <sup>2</sup>	29.900.000,-	19.749,-	( IC 4458238 )
Hévíz Hunyai u.	454 m <sup>2</sup>	29.300.000,-	64.537,-	( IC 4430302 )
			<b>Átlag:</b>	<b>31.520,-/m<sup>2</sup></b>

**ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:****Alkalmazott módszer:**

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés.  
A telek átlagos m<sup>2</sup> ára: 31.520,-Ft.

**Módosító tényezők:**

Érték csökkentő:	Kínálati árak	- 20%
Érték növelő:	Frekvenciált fekvés	+30%
	Beépíthető telek hiánya	+ 5%

Korrigált m<sup>2</sup> ár: 36.248,-Ft./m<sup>2</sup>

Kerekített m<sup>2</sup> ár: 36.250,-Ft/m<sup>2</sup>

Összes terület: 1677 m<sup>2</sup>

Az értékelt terület **forgalmi értéke** a módosító tényezők figyelembe vételével:

Az értékelt telek m <sup>2</sup> ára:	36.250,-Ft.
A telek területe:	1677 m <sup>2</sup>
Számítás: 36250x1677 =	60.791.250,-Ft.
Kerekítve:	<b>60.800.000,-Ft.</b>

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke: 60.800.000,-Ft.**

Az albetétesített egységekre vetített telkek nagysága érdemben nem befolyásolja a teljes telkek forgalmi értékét.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslés érvényessége a piaci viszonyokat figyelembe véve; 90 nap. Felhasználható a megrendelés szerinti célra. Publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

Keszthely 2010. június 14.



Sipos György  
Ingatlanforgalmi értékbecslő

## ***MELLÉKLETEK:***

- Fényképek
  
- Tulajdoni lap
  
- Változási vázrajz
  
- Mérési és számítási vázlat
  
- Rendezési terv leírás

**FOTÓMELLÉKLET**



2010.06.14.

**Hévíz Város Önkormányzata**  
Erzsébet Királyné utca 19. 984/A hrsz.

**Sipos György**

**GEOMOL BT.**  
Teljes körű Geodéziai Szolgáltatás

Mobil: 30/9-936-686, 70/932-4430, Tel/fax: 83/311-594  
Web: www.geomol.hu, E-mail: info@geomol.hu  
Postai cím, Székhely: 8315 Gyenesdiás Meleghegyi u. 10  
Iroda: 8360, Keszthely, Deák F. u. 47. I. em. I, II. em 1-4

A mukavegzo neve

Hévíz

Város

Belterület

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Záradékszám: 2/MAR/2009/DATL

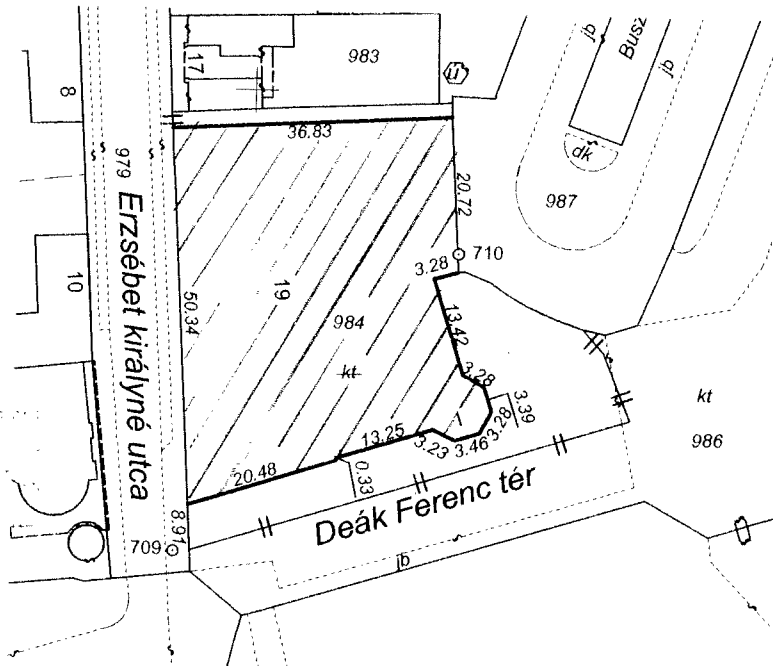
a 979, 984, 986 helyrajzi számú földrésztetek  
Telekhatárrendezéséről

Munkaszám: 104/2009.

Méretarány: 1:1000

Szelvényszám: 42-433-234

A Vázrajz érvényteleníti a  
2/862/2009 zsz.-ú vázrajzot!



367-12/2009.  
POLGÁRMESTER  
HEVIZ VÁROS ÖNKORMÉNYZETE

Változás előtt							Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
979	-	Közterület	-	-	2954	-	979	-	Közterület	-	-	3029	-
984	-	Közterület	-	-	2351	-	984	-	Beépítetlen terület	-	-	1677	-
986	-	Közterület	-	-	5371	-	986	-	Közterület	-	-	5970	-
Összesen:				1	0676					1	0676		

Hévíz Város Önkormányzata  
A változás akaratunknak megfelelően történt.  
2.

Készítette: Keszthely, 2009.11.27

Molnár Szilárd  
Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Molnár Szilárd

Minőséget tanúsító földmérő  
GD-T Építés Geodéziai vez. Tervező  
Ing.rend.min.sz.: 0401/1990  
Mérnök kamarai szám : 20-0282

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

Keszthely, 2009. hó nap

P.H.  
(Kör. Fh.)

Ing.rend.min.sz.



**GEOMOL BT.**  
 Teljes körű Geodéziai Szolgáltatás (GD-T)  
 Mobil: 30/9-936-686, Tel/fax: 83/311-594  
 Web: www.geomol.hu, E-mail: info@geomol.hu  
 Postal cím, Székhely: 8315 Gyenesdiás Meleghegyi u. 10  
 Iroda: 8360, Keszthely, Deák F. u. 47, I. em. 1, II. em 1-4

**GEOMOL BT.**  
 8315 Gyenesdiás, Meleghegyi u. 10  
 Adószám: 27643224-2-20

**Hévíz**  
 Belterület

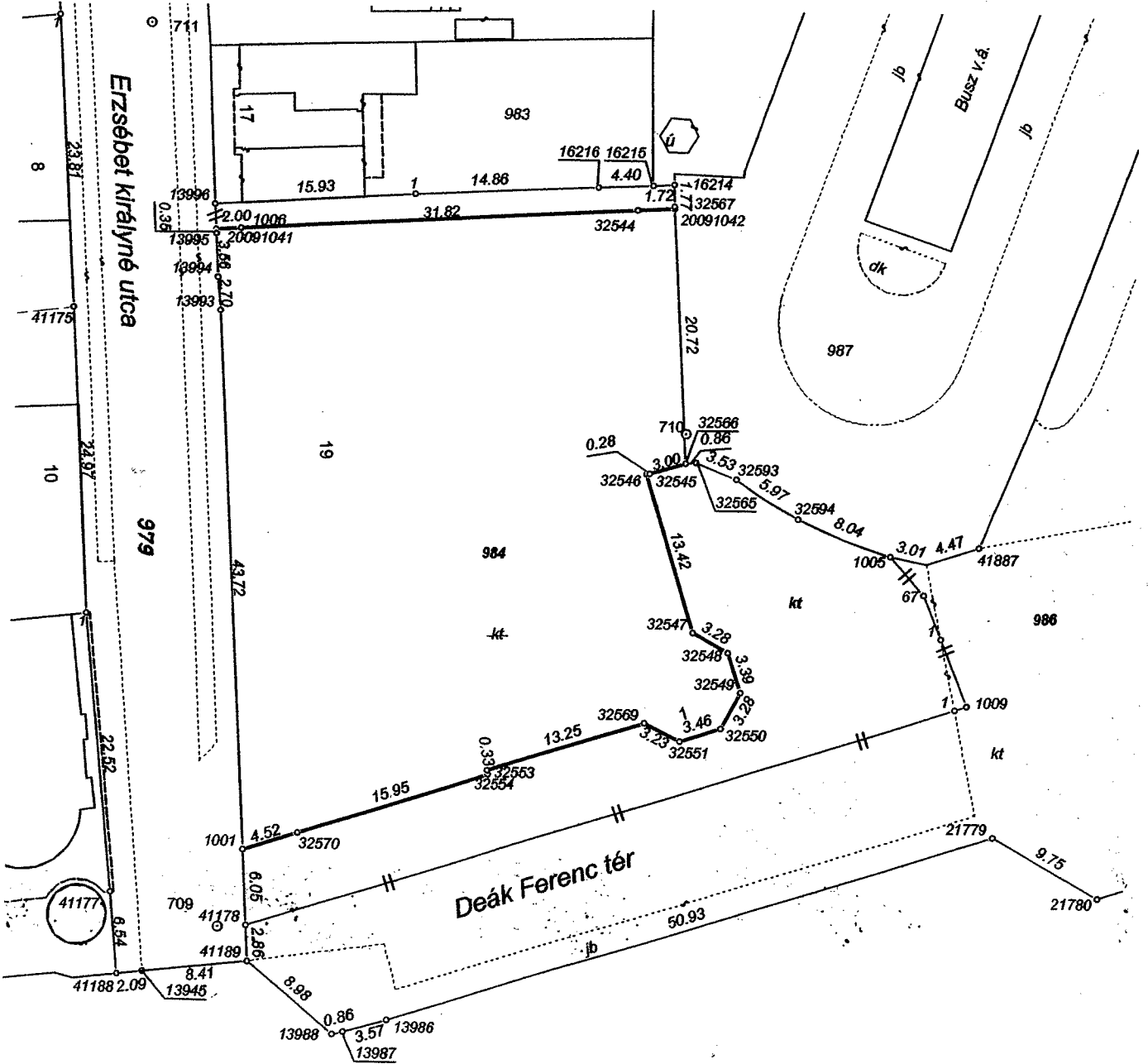
Város

Záradszám: 2/ /2009

Munkaszám: 104/2009.

# MÉRÉSI ÉS SZÁMÍTÁSI VÁZLAT

Méretarány: 1:500 a 984, 986, 979 helyrajzi számú földrésztetek  
 Telekhatár-rendezéséről



Készítette: Keszthely, 2009.11.27

*Molnár Szilárd*  
 Uj. Molnár Szilárd  
 Készítő

*Molnár Szilárd*  
**MOLNÁR SZILÁRD**  
 Építés geodéziai vezető tervező  
 Mérnök kamarai sz.: 20-0282  
 Ingatlanrendező földmérő mérnök  
 GD-T Építés Geodéziai vez. Tervező Sz.: 0401/1990  
 Ing.rend.min.sz.: 0401/1990 Tel.: 06 30/993-6686  
 Mérnök kamarai szám : 20-0282

Oldal: 1 / 4  
 Ügyintéző:  
 Farkas Erika Rita  
 Tel: 83/312-175; Fax: 83/314-291

**Összefoglaló határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!  
 32535/2010.03.03 2010.03.17 10:10:48

I. Az ingatlan adatai:  
 Alrészlet adatak  
 Jel. nr. 7. ág (kivett)mn.ó. ha,m2 kat.jöv. ha,m2 kat.jöv.  
 /AK,fill./ /AK,fill./

5. Bejegyző határozat: 34373/1994.05.28  
 Tul.hanyad:1/1  
 Jogcím: Jöगतállás, 34373/1994.05.28  
 Jogállás: tulajdonos  
 Jogszáll neve: HÉVIZ VÁROS ÖNHORMÁNYZATA Torzszám: 11432425  
 Címe: 5380 HÉVIZ Kossuth Lajos utca 1

16. Bejegyző határozat: 32534/3/2000.03.07  
 RÖTR Felméréssel a földrészlet területe 3842 m<sup>2</sup>-re változott.

18. Bejegyző határozat: 51/2001.03.09  
 Az ingatlan területe 3842 m<sup>2</sup>-ról, 2951 m<sup>2</sup>-re változott felmérési hiba igazsáztása folytán.

22. Bejegyző határozat: 32535/2010.03.03  
 Területből 75 m<sup>2</sup> beolvadt a 979 hrsz-ú ingatlan területébe, 599 m<sup>2</sup> beolvadt a 986 hrsz-ú ingatlan területébe, telekhatár-fordzésekkel.

HÉVIZ  
 belterület HRSZ: 986  
 Kálcsay Ferenc utca

Oldal: 2 / 4  
 Ügyintéző:  
 Farkas Erika Rita  
 Tel: 83/312-175; Fax: 83/314-291

**Összefoglaló határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!  
 32535/2010.03.03 2010.03.17 10:10:48

I. Az ingatlan adatai:  
 Alrészlet adatak  
 Jel. nr. 7. ág (kivett)mn.ó. ha,m2 kat.jöv. ha,m2 kat.jöv.  
 /AK,fill./ /AK,fill./

5. Bejegyző határozat: 34373/1994.05.28  
 Tul.hanyad:1/1  
 Jogcím: Jöगतállás, 34373/1994.05.28  
 Jogállás: tulajdonos  
 Jogszáll neve: HÉVIZ VÁROS ÖNHORMÁNYZATA Torzszám: 11432425  
 Címe: 5380 HÉVIZ Kossuth Lajos utca 1

16. Bejegyző határozat: 32534/3/2000.03.07  
 RÖTR Felméréssel a földrészlet területe 3842 m<sup>2</sup>-re változott.

18. Bejegyző határozat: 51/2001.03.09  
 Az ingatlan területe 3842 m<sup>2</sup>-ról, 2951 m<sup>2</sup>-re változott felmérési hiba igazsáztása folytán.

22. Bejegyző határozat: 32535/2010.03.03  
 Területből 75 m<sup>2</sup> beolvadt a 979 hrsz-ú ingatlan területébe, 599 m<sup>2</sup> beolvadt a 986 hrsz-ú ingatlan területébe, telekhatár-fordzésekkel.

HÉVIZ  
 belterület HRSZ: 986  
 Kálcsay Ferenc utca

Oldal: 1 / 4  
Ugyintéző:  
Farkas Erika Rita

Oldal: 2 / 4  
Ugyintéző:  
Farkas Erika Rita

**Összefoglaló határozat - szénle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható!  
32535/2010.03.03  
2010.03.17 10:10:48

I. sz. ingatlan adatai:  
Atrészet adatai  
Alcsofoly adatai  
Tel. mör. éy (kivett) mör. éy. ha, m<sup>2</sup> kat. jöv. ha, m<sup>2</sup> kat. jöv.  
/AK, fill./ /AK, fill./  
kivett 1677  
belföldi ingatlan terület  
földrészlet cisz.: 1677  
II. rész  
5. Bejegyzés határozat: 34373/1994.06.28  
Tul. helyszi: 1/1  
Jogcíme: jogszűrés, 34373/1994.06.28  
Jogállás: tulajdonos  
Jogszűrés neve: RÉVIZ VÁKOS GAZDASÁGI TÁRSASÁG  
Címe: 8380 RÉVIZ Kossuth Ligás utca 1  
III. rész  
16. Bejegyzés határozat: 32534/2000.03.07  
KÖR felmérés a földrészlet területe 3612 m<sup>2</sup>-re változott.  
18. Bejegyzés határozat: 547001.03.09  
Az ingatlan területe 3842 m<sup>2</sup>-ről, 2751 m<sup>2</sup>-re változott  
felmérési bírá kiigazítása folyán.  
22. Bejegyzés határozat: 32535/2010.03.03  
Területből 75 m<sup>2</sup> beolvadt a 973 hrsz-ú ingatlan területébe, 599 m<sup>2</sup> beolvadt a 586 hrsz-ú ingatlan területébe, telekhatár-rendezésel.  
HEVIZ  
belföldi terület HRSZ: 986  
Kölcsey Ferenc utca

Oldal: 1 / 4  
Ugyintéző:  
Farkas Erika Rita

**Összefoglaló határozat - szénle**  
Tulajdoni lap másolatként nem használható!  
32535/2010.03.03  
2010.03.17 10:10:48

I. sz. ingatlan adatai:  
Atrészet adatai  
Alcsofoly adatai  
Tel. mör. éy (kivett) mör. éy. ha, m<sup>2</sup> kat. jöv. ha, m<sup>2</sup> kat. jöv.  
/AK, fill./ /AK, fill./  
kivett 1677  
belföldi ingatlan terület  
földrészlet cisz.: 1677  
II. rész  
5. Bejegyzés határozat: 34373/1994.06.28  
Tul. helyszi: 1/1  
Jogcíme: jogszűrés, 34373/1994.06.28  
Jogállás: tulajdonos  
Jogszűrés neve: RÉVIZ VÁKOS GAZDASÁGI TÁRSASÁG  
Címe: 8380 RÉVIZ Kossuth Ligás utca 1  
III. rész  
16. Bejegyzés határozat: 32534/2000.03.07  
KÖR felmérés a földrészlet területe 3612 m<sup>2</sup>-re változott.  
18. Bejegyzés határozat: 547001.03.09  
Az ingatlan területe 3842 m<sup>2</sup>-ről, 2751 m<sup>2</sup>-re változott  
felmérési bírá kiigazítása folyán.  
22. Bejegyzés határozat: 32535/2010.03.03  
Területből 75 m<sup>2</sup> beolvadt a 973 hrsz-ú ingatlan területébe, 599 m<sup>2</sup> beolvadt a 586 hrsz-ú ingatlan területébe, telekhatár-rendezésel.  
HEVIZ  
belföldi terület HRSZ: 986  
Kölcsey Ferenc utca

**Városcsözpont vegyes területe (Vt)**

- 21. §<sup>1</sup> (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.**  
(2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a városcsözpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátó helyek környezetének területe, illetve a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.

(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 400	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 6,0-9,0	m
A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 20	%

**Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség mértéke 1,8.**