



**Domonkos Csaba**  
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecselő  
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, Tavirózsa utcában, a város belterületén, az 1455/106. helyrajzi számú „közterület” megnevezésű ingatlan, fajlagos forgalmi érték megállapítása.

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

Zalaegerszeg, 2016. szeptember 12.

**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

Ing.forg.szakértői szám: 177125/2000

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):	<b>Domonkos Csaba</b>
Szakértő(k) neve:	<b>Domonkos Csaba</b>
Az értékbecslés zárása:	<b>2016. szeptember 12.</b>
Az értékbecslés hatálya:	<b>2016. december 12.</b>
A vizsgálat célja	<b>Fajlagos forgalmi érték megállapítás</b>
Megbízó:	<b>Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./</b>
<b>Az ingatlan adatai:</b>	
Az ingatlan(ok) megnevezése:	Hévíz belterület, kivett közterületek
Az ingatlan(ok)címe:	Hévíz, Tavirózsa utcában a 1455/106. hrsz. alatti belterületi ingatlanok.
Az ingatlan(ok) leírása:	A Hévíz, Tavirózsa utcában belterületi, jelenleg közterületként, közlekedési területként funkcionáló ingatlan.
<b>Forgalmi érték:</b>	
Fajlagos 1 m <sup>2</sup> forgalmi értéke:	20 200,-Ft/m <sup>2</sup>
<b>A közterület fajlagos értéke:</b>	<b><u>20 200,- Ft /m<sup>2</sup></u></b>

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz Város belterületén helyezkedik el. A város nyugati részén nagyobb szállodák környezetében a Tavirózsa utcában található, „kivett, közterület” megnevezésű. Az ingatlan 1455/106. hrsz.-ú közterület az un. „Tavirózsa utcai üzletsor” üzletei által beépített önkormányzati tulajdonban maradt területrészt foglalja magába. Az ingatlan az üzletek megközelítésére és parkolási célokra hasznosítható. A környezetükben tömbházak, szállodák és családi házak vannak, változatos vegyes beépítésű övezetben helyezkednek el. A terület teljes közművel való ellátása biztosított.

Az ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek, jelenleg HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában vannak. Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy az ingatlanok korlátozottan forgalom képesek, és a világhírű meleg vizű tótól távolabb helyezkedik el. Az ingatlan jelenlegi korlátozott hasznosíthatósága, beépített (közlekedési terület), így az átlagosnál enyhébb 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, 2016-09-12.

Készítette:

**DOMONKOS CSABA**  
 Ingatlanforgalmi szakértő  
 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 szám: 177125/2000  
 Névjegyzék száma: 102/2000

▪ 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 értébecslés célja.....	4. lap
2.4 Az értébecslés 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./ képviselője  
Papp Gábor Polgármester

**2.2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:** Végezze el a Hévíz Városban, a Tavirózsa utcában, az üzletek megközelítésére és parkolónak használt, belterületi 1455/106. helyrajzi számon fekvő, „kivett, közterület” megjelölésű ingatlant 1 m<sup>2</sup> érintő fajlagos forgalmi értékének megállapítását.

### **2.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:**

Fajlagos forgalmi érték meghatározása.

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

A helyszíni szemlét 2016. szeptember 07.

Az értékelés zárása: 2016. szeptember 12.

Az értékelés hatálya: 2016. december 12.

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

#### **Adatszolgáltatás:**

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

#### **Szakértői módszer:**

- A helyszíni bejárásom során szemrevételeztem és bejártam az érintett területet. A sarokpontjait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. A helyszínen megtekintettem az ingatlant és a telekhatárokat.
- Vizsgáltam az ingatlan domborzati adottságait, tájolását, hasznosítási lehetőségeit;
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát;
- a terület 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 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.

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 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** (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 hitelességeért 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 hírneves Hévíz városban a Tavirózsa utcában, belterületben van. A **1455/106. helyrajzi számú „kivett, közterület”** megnevezésű korlátozottan forgalomképes,- és hasznosítható ingatlan.

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

A vizsgált belterületi ingatlan, Hévíz Város a város központjától nyugatra,- délnyugatra kb. 450-600 m-re található a Tavirózsa üzletsor elnevezésű városrészen. A városközpont irányából a Kossuth és a Helikon utcán jól megközelíthető. A település vegyes beépítésű részén helyezkedik el, amelyben üzletek, szállodák, tömb lakóépületek, családi házak is találhatóak. A „Kivett közterület”, már üzletekkel beépített, valójában azok megközelítésére szolgáló közlekedési terület.

Az **1455/106. helyrajzi számú ingatlan** kisebb részben aszfaltozott, nagyobb részben mészközüzalékkal felszórt kivett közterület. Az ingatlan a valóságban a Tavirózsa üzletsorral beépített terület. A terület az üzlet épületek megközelítésére és a tulajdonosok részéről parkolási célokra szolgál. Az ingatlan hossz tengelye megközelítőleg észak-déli. A területet nyugatról sport célú közterület és családi házak, keletről maga a Tavirózsa utca,- amely az 1455/96. hrsz.-ú közterület,- határolja. Az ingatlan felszíne sík, szabálytalan alakú.

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

##### **A hévízi belterületi ingatlan nyilvántartási adatai:**

<b>Ingatlan helye:</b>	<b>Fekvése:</b>	<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>Művelési ága:</b>	<b>Terület mérete m<sup>2</sup>:</b>
<b>Hévíz, Tavirózsa u.</b>	belterület	<b>1455/106</b>	<b>Kivett közterület</b>	<b>3158</b>
			<b>Összesen:</b>	<b>3158</b>

A megbízás tárgya a fenti belterületi ingatlan érintő fajlagos (1 m<sup>2</sup>) tehermentes korlátozottan forgalomképes földterület értékének megállapítása.

### **3.3. Tulajdonos, tulajdoni részaránya:**

**1.**

Az ingatlan helye: **Hévíz,**  
 Helyrajzi száma: **1455/106.**  
 Területe összes: **3158 m<sup>2</sup>**  
 Jellege: **kivett, közterület**  
 Az ingatlan fekvése: **belterület**

**Az ingatlan tulajdonosa:**

**1/1 részben Hévíz Város Önkormányzat**  
 Cím: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

**Az ingatlan terhei:**

#### **III.rész**

- bejegyző határozat
2. Önálló szöveges bejegyzés, keletkezett az 1455/63. hrsz-ú ingatlan megosztásából
  4. Vezeték jog,- 38 m<sup>2</sup>-re  
 Jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
 Cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/a.
  5. Önálló szöveges bejegyzés, a területből 42 m<sup>2</sup> beolvadt a 1455/37. hrsz.-ú ingatlan területébe, telekhatár rendezéssel.
  6. Telekalakítási eljárás megindítása  
 Jogosult: ÖKO-MED Ügyviteli, tanácsadó és egészségügyi Kft.  
 Cím: 8380 Hévíz, Vörösmarty u. 4/a.

Az ingatlan tehermentes.

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

- Kommunális ivóvíz kiépített
- tűzoltóvíz: az utcai tűzi vízrendszer kiépített,
- Kommunális szennyvízhálózat
- elektromos hálózat
- Vezetékes földgáz

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

**21. § (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.**

(2) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátóhelyek környezetének területe, illetve a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.

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

<b>Vt-1-Z</b> jelű építési övezet	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
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 beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 20	%

### 3.6. A területek jellemzői, megállapítások:

A vizsgálat tárgyát képező, Hévíz belterületén a belvárosban fekvő ingatlan a városközpont közelében, attól délnyugatra található. Az **1455/106. helyrajzi számú** „közterület” üzlet jellegű épületekkel beépített. A helyi rendezési terv, és építési szabályzat (HÉSZ) szerint városközponti vegyes övezetben (Vt-1) fekszik, de közterület lévén korlátozottan hasznosítható. Az egyenes vonalakkal határolt szabálytalan alakú területek felszíne sík. A területen található felépítmények nem képezik a jelen értékbecslés tárgyát. A terület korlátozottan forgalomképes, így mint építési terület csak korlátozottan, - a meglévő épületek kisebb bővítésére, a városi építési szabályozás és a közösség érdekeit figyelembe véve hasznosítható.

A városon belül a „közterület” megnevezésnek megfelelő a terület kialakítása, elkerítve nincs közlekedési, parkolási célra szolgál.

Az 1455/106. hrsz-ú közterületre minden közmű be van kötve (víz, villany, földgáz, szennyvíz).

Az ingatlanról megállapítható, hogy korlátozottan forgalomképes, jelenleg közterületként van nyilvántartva, és a környezetében lévő ingatlan kialakítások miatt más célra csak közérdeknek megfelelő indokolt esetben hasznosítható.

### 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 **Hévíz Város Önkormányzat kirendeléséből**, 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 területek az egyedül álló világhírű termáltaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő városban található.
- A településen belül jól, könnyen megközelíthető.
- A területen a közművek ki vannak építve.

#### Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan közterület,- közlekedési terület funkciót tölt be, jelenleg,- vagy csak kisebb mértékű épület bővítésre hasznosítható,
- A terület korlátozottan forgalomképes

## 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 a beépítetlen 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 NAV -tól beszerzett az önkormányzat saját értékesítései és a kínálati piac tanulmányozása és saját információk alapján a Zala megyében az üdülő övezetekben így Hévíz és a Balaton környékén és vonzáskörzetében található belterületi, átlagos elhelyezkedésű ingatlanok, melyek rendezési terv szerint építési területként korlátozottan hasznosíthatóak 3000- 30 000,-Ft/m<sup>2</sup> közötti átlagáron értékesíthetők. Ezen területeken belül kiemelkednek a téli-nyári kihasználhatósággal is rendelkező hévízi telek ingatlanok. A Hévíz belvárosi, üzleti szempontból kimagasló városrészekben a terület értékekben, akár magasabb Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értékek is tapasztalhatók.
- A vizsgált belterületi közterületek a város közigazgatási határán belül jó elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető, de korlátozottan forgalom képes területek. Az ingatlanok a település egyik kereskedelmi központjában, de a központi magtól távolabb helyezkednek el. A Hévíz belvárosi részében, az értékesített belterületi beépíthető, de korlátozottan hasznosítható ingatlanok értékei is széles skálán, 5 000 – 70 000,- Ft/m<sup>2</sup> határok között mozognak, azok nagyságától, helyétől, fejleszthetősége és az infrastruktúrával való ellátottságától függően.

**A környezetében található fajlagos terület információk:**

Elhelyezkedés, művelés	idő-év	Mérete m <sup>2</sup>	Értéke (Ft.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m <sup>2</sup>
Hévíz, Kölcsey F. u. 988.hrsz. egyéb telek	2016.03.	2/12-ed 272	18 500 ,-	é	67889,-
- A város belterületén épülettel beépített terület, teljes közművesített.					
Hévíz, Váci M. u. 8. 1409/2. hrsz. ép.telek	2015.12.	399	5 600 000,-	é	14 035.-
- Belterület jól megközelíthető, közművekkel ellátott, kicsi terület.					
Hévíz, 1207. hrsz.	2016.05.	886	19500 000,-	é	22 009,-
- A szent András utcában fekvő beépíthető forgalom képes					
Hévíz, Móricz u. 779. hrsz. egyéb telek	2015. 01.	1321 ½-e 662	10 000 000,-	é	15 140,-
- Közlekedésre alkalmas út” megnevezésű ingatlan részarány 68/144-ed korlátozottan forgalom képes					
<b>Átlag fajlagos érték:</b>		<b>hévízi belterületekre</b>			<b>29 768,-</b>

Figyelemmel a területek belterületi elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, hasznosíthatóságára, a fenti összehasonlító adatokból képezhető átlagolt értéke: 29 768,- Ft/m<sup>2</sup>, amelyet módosítva az alábbi táblázatba foglalt korrekciós tényezők figyelembe vételével lesz meghatározva.

**4.3. Terület értékcorrekció:**

Megnevezés:	Cím,hely	Hévíz, Kölcsey u.	Hévíz, 1409/2. hrsz	Hévíz, 1207. belt.	Hévíz, Móricz Zs. u. 779. hrsz
	Ft/m <sup>2</sup>	67889,-	14 035,-	22009,-	15140,-
kínálati ár		0	0	0	0
beépíthetőség		0	igen -5	igen -5	igen -5
beépítettség		részben, +5	0	0	0
alak, forma, eltérő méret		-5	-5	-5	-5
fekvés		belt. jó -10	belt., 0	belt., 0	belt., 0
elhelyezkedés		-25	-5	+5	+5
megközelíthetőség		0	+5	0	+5
domborzat		0	0	0	0
infrastruktúra		0	0	0	0
gazdasági környezet		-10	+5	+5	+5
hatósági korlátozások		-10	+5	-5	-5
környezeti szennyezettség		0	0	0	
Korrekció összesen	%	-55	0	-5	+
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m <sup>2</sup>	30 550,-	14 035,-	20 909,-	15 140,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m <sup>2</sup>	Fajlagos terület érték: 20 158,- Kerekítve: 20 200,-			

Az ingatlanok 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.

Figyelemmel a „közterület” megjelölésű ingatlan belterületi, rendezési terv szerinti kedvező besorolására, az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre, amely a fenti belterületek korlátozott hasznosíthatósága miatt 20 200,- Ft/m<sup>2</sup>-es az átlagértéke.

Az ingatlan fajlagos forgalmi érték megállapításánál további korrekciós szorzót alkalmaztam. A korlátozott fejlesztési lehetőségek miatt további korrekció nem indokolt, mert az élénkülő piaci, keresleti viszonyok ezt teszik indokolttá.

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

A terület korrigált fajlagos forgalmi értékének táblázata :

Ingatlan helye, megnevezése.:	Helyrajzi száma:	Területe m <sup>2</sup> :	A terület korrekciós levonás %:	Fajlagos értéke, egységára <u>Ft/m<sup>2</sup></u> :
Hévíz, Tavirózsa u. közterület	1455/106	3172	0	20 200,-
			Összesen:	20 200,-

A területből tehermentes korlátozottan forgalomképes földterület fajlagos értékének megállapítása:

Az értékelt ingatlan jelleg megnevezése	Fajlagos forgalmi értéke (Ft/m <sup>2</sup> )
Hévíz, Tavirózsa utcai 1455/106. hrsz.-ú közterület	<u>20 200,-</u>

**Megjegyzés:** A közterületi ingatlan fajlagos ,- 1 m<sup>2</sup>-re vetített,- forgalmi értékét a jelenlegi korlátozott hasznosíthatóságára tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg,

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

Zalaegerszeg, 2016-09-12.

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**  
**értékbecsld**  
Névjegyzék Szám: 102/2000  
Szakértői száma: 177125/2000.

## V. 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 a **Hévíz Város Önkormányzat** /8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1./ megbízásából,- a fajlagos forgalmi érték megállapítása 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, 2016-09-12.

Készítette:



**Domonkos Csaba**  
ingatlanforgalmi szakértő,  
értébecslő

Névjegyzék szám: 102/2000

**Szakértői 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

# Mellékletek

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

HEV002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelési szám: 30005/32487/2016

2016.08.22

Szektor : 52

HÉVÍZ

Belterület 1455/106 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Tavirózsa utca. "Felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

osztály adatok

kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett közterület

0

3158

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31158/2009.01.23

eredeti határozat: 30341/1991.01.18

jogcím: jogutódlás 30341/1991.01.18

jogállás: tulajdonos

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

törzsszám: 15734374

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31158/2009.01.23

eredeti határozat: 33065/1998.03.31

Önálló szöveges bejegyzés használat joga/.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31158/2009.01.23

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 1455/63 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36100/2010.06.22

Önálló szöveges bejegyzés területéből 59 m2 beolvadt a 1455/24.hrsz-u ingatlan területébe  
adásvétel és telekhatárrendezés jogcímén és területébe beolvadt 37 m2 a 1455/96.hrsz-u  
ingatlan területéből telekhatárrendezés jogcímén.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36739/2011.04.18

Vezeték jog

38 m2-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 BÉCS úti tér 8/A.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 48107/2011.11.14

Önálló szöveges bejegyzés területéből 42 m2 beolvadt -adásvétel jogcímén - az 1455/37.  
hrsz-ú ingatlan területébe, telekhatárrendezéssel.

Folytatás a következő lapon

K  
V  
főnA  
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32487/2016

2016.08.22

HÉVÍZ

Szektor : 52

Belterület 1455/106 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37243/2016.06.30

Telekalakítási eljárás megindítása  
900130/2016 szám alatt.

jogosult:

név: ÖKO-MED ÜGYVITELI, TANÁCSADÓ ÉS EGÉSZSÉGÜGYI, SZOLGÁLTATÓ KFT. társaság 11359133

cím : 8380 HÉVÍZ Vörösmarty Mihály utca 4/A

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

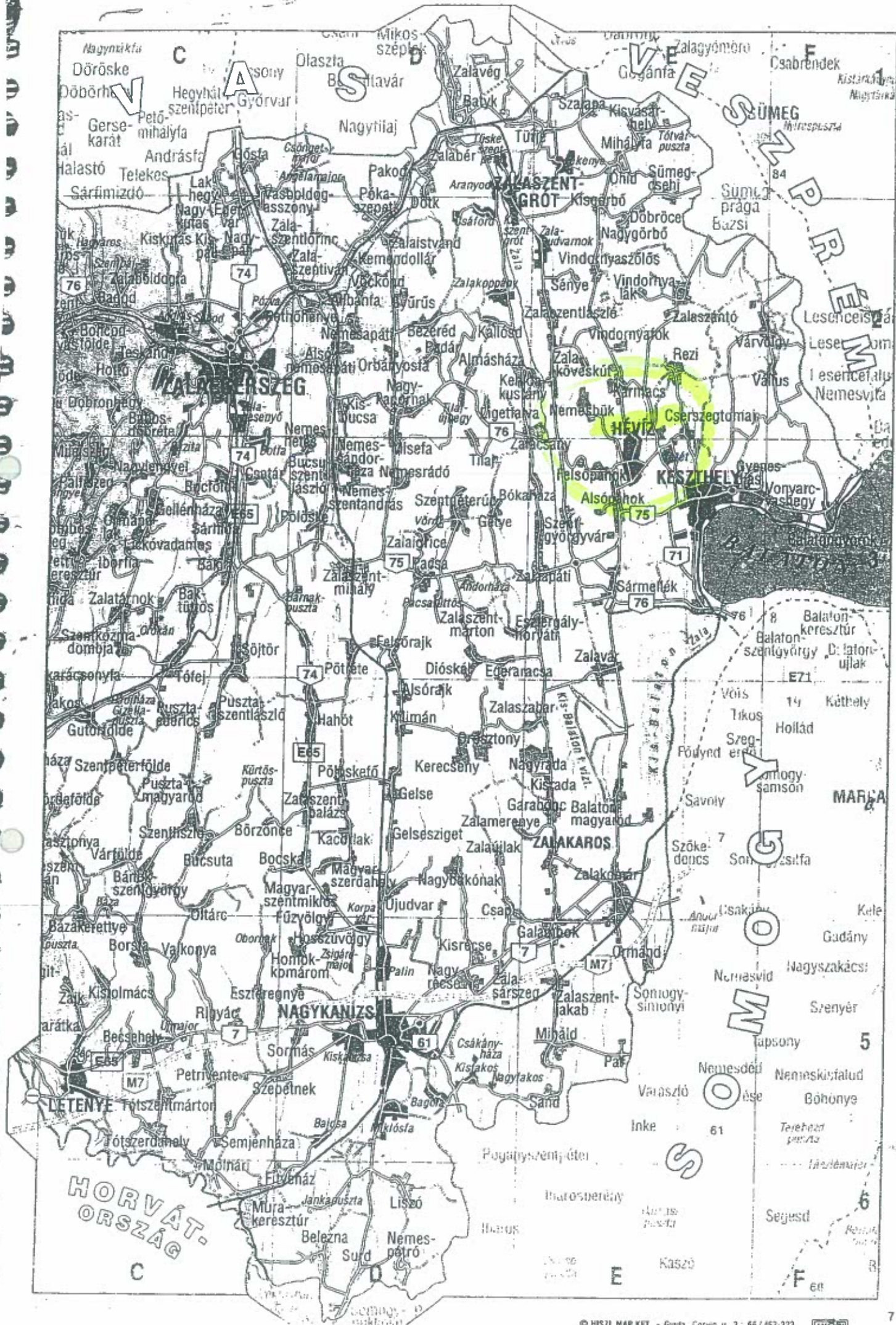
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





1455/8

1455/62

1455/61

1455/60

1455/59

1455/28

1455/29

1455/30

1455/31

1455/32

1455/34  
üzlet

1455/105

1455/35

1455/36

1455/37

1455/38

1455/39

1455/40

1455/41

1455/42

1455/27

1455/26

1455/25

1455/24

1455/23

1455/22

1455/21

1455/20

1455/19

1455/18

kt

kt

(1455/96)

566

Tavirózsa utca

1455/9

1455/83

1455/84

(1455/106)

2.4

t

1455/8

1455/62

1455/61

1455/60

1455/59

kt

1455/27

1455/26

1455/25

1455/24

1455/23

1455/22

1455/21

1455/20

1455/19

1455/18

1455/17

1455/16

1455/15

1455/14

1455/13

1455/12

1455/11

1455/10

1455/9

1455/8

1455/7

1455/6

1455/5

1455/4

Hotel NAPSUGÁR

3

1/A

1455/104

1492

1490

1455/103

1488

1487

1486

1485

1484

1483

Lavrozsza utca

Szikon utca

1455/83

1455/9

Sport utca

(1455/2)

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1458

1459

1460

1461

1462

63

63

63

67

69

71

55/A-3 57

59

100

102



Hévíz Város, belterületi 1455/106. hrsz. „közterület”





Hévíz Város, belterületi 1455/106. hrsz. „közterület”

