



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 Város külterületén zártkertben, a 2102. helyrajzi számú ingatlan forgalmi érték megállapítása.

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

Zalaegerszeg. 2015. július 29.

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
Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő
értékbecselő

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 értékbecsülés zárása:	2015. július 29.
Az értékbecsülés hatálya:	2015. október 29.
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, 2102. hrsz.
Az ingatlan(ok) leírása:	A Hévíz, a 2102. hrsz.-ú zártkerti övezetben fekvő 1922 m ² -es terület.
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító módszer alapján a zártkerti terület 1/1 forgalmi értéke:	6 938 000,-
A Hévíz, zártkert, 1922 m2 szántó forgalmi értéke:	<u>6 938 000,- ÁFA mentes</u>

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz Városban, zártkertben helyezkedik el. A település, északi, Egregyi városrészén, mezőgazdasági környezetében, a Dombföldi utcában található a vizsgált ingatlan. Az 2102. hrsz.-ú ingatlan részben művelt, jelenleg kukoricával beültetett 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 korlátozott hasznosíthatósága miatt átlagos fajlagos értékkel kalkulálható.

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecsülésében 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, 2015-07-29.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Telefon: 06-30-301 2826
Adószám: 33307054-1-40
Helyi adószám: 14825471
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecs. sz. szám: 177125/2000
Megyei 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 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.....	6-7. 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.....	11.lap
4.3. Terület értékcorrekció.....	12.lap
4.4. Az ingatlan piaci érték, forgalmi értéktáblázata.....	13.lap
▪ V. Szakértői nyilatkozat	14. lap
▪ Mellékletek, fotómellékletek	15. 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 2102. helyrajzi számon fekvő, 1922 m² nagyságú, a Dombföldi utcában megközelíthető ingatlan forgalmi értékének megállapítását.

2.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

2.4. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2015.július 23.

Az értékelés zárása: 2015. július 29.

Az értékelés hatálya: 2015. október 29.

2.5. AZ ÉRTKELÉS 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 Karsádi György főépítész a Megbízó képviselője megmutatta az ingatlant és a telekhatárokat.
- Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, 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 vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Assotiations) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 8 db fényképfelvételt 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. Másrészt 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 elhíresült Hévíz városában, az Egregy elnevezésű városrészben a külterületben található. A hévízi zártkertben **2102. helyrajzi számon nyilvántartott „szántó”** megnevezésű ingatlan 1922 m²-es forgalomképes, ill. a rendezési terv szerint közút céljára hasznosítható terület.

3.1. A terület környezete, megközelítése:

A vizsgált külterületi ingatlan, Hévíz Város központjától és a gyógyfürdő tótól északra, északnyugatra cca. 2300-2500 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, a pince sor után a belterülethez közel fekszik, jól megközelíthető. A telket egy földút délről, a Dombföldi utca keletről határolja, északról és nyugatról termőföldek határolják. **A 2102. helyrajzi számú ingatlan** a fürdőváros szőlő és gyümölcs termesztő területén helyezkedik el. A rendezési terv szerint település mezőgazdasági övezetében (Mk), a nem beépítésre szánt részén helyezkedik el. Itt szőlők présházak, vendéglátó egység - borozók és gazdasági épületek találhatóak illetve alakíthatók ki. A terület forgalomképes ingatlan, de az önállóan beépíthetőségét korlátozza a jelenleg hatályos rendezési terv, így jó fekvése ellenére csak átlagos forgalmi értéken 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	2102	szántó, 6, 2,08 AK	1922
			Összesen:	1922

A megbízás tárgya a fenti külterületi 1922 m² forgalomképes földterület értékének megállapítása.

3.3. Tulajdonos, tulajdoni részaránya:

II. rész

II/5.

Tulajdoni hányad: 2/6

Jogállás: tulajdonos

Név: Kalapos András Lászlóné

Szül. név: Sillinger Katalin

Szül. an: /1970 Mocsári Teréz/

Cím: 8380 Hévíz, Egregyi u. 35.

II/6.

Tulajdoni hányad: 2/6

Jogállás: tulajdonos

Név: Sillinger Ferenc

Szül. an: /1966. Mocsári Teréz/

Cím: 8380 Hévíz, Egregyi u. 37.

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

Telefon:06-30-301-2826

II/7.**Tulajdoni hányad: 1/6**

Jogállás: tulajdonos
Név: Bertók Imre
Szül. an: /1963. Mocsári Hedvig/
Cím: 8394 Alsópáhok, Fő u. 179/1.

II/8.**Tulajdoni hányad: 1/6**

Jogállás: tulajdonos
Név: Bálint Józsefné
Szül: Bertók Anna
Szül. an: /1962. Mocsári Hedvig/
Cím: 8394 Alsópáhok, Fő u. 179/1.

Az ingatlan terhei:**III. rész. III/1.****Özvegyi jog**

Utalás II/5-6.

Név: Sillinger Ferenc
Szül: 1935
an: Gelencsér Aranka
Cím: 8380 Hévíz, Egregyi u. 37.

III/2. Önálló szöveges bejegyzés a digitális térkép felújítás során a földrészlet területe 1975 m²-ről 1922 m²-re változott.

III/3. Végrehajtási jog 5700 Ft. és járulékaik erejéig.

Gyerektartás jogcímén (Vízler Endre bírósági végrehajtó útján)

Utalás II/6.

Jogosult:

Név: Sillingerné Oszvald Márta Rita
Szül: 1969
an: Balogh Márta
Cím: 8372 Cserszegtomaj, Iskola u. 60.

III/4. Vezeték jog15 m²-re**Jogosult:****Név:** E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.**Cím:** 7626 Pécs, Búza tér 8/A.

III/5. Végrehajtási jog 39 317,65 CHF és járulékaik erejéig.

(Vízler Endre bírósági végrehajtó Keszthely, Deák F. u. 37.)

Utalás II/5.

Jogosult:

Név: AEGON Magyarország, Hitel Zrt.
Cím: 1091 Budapest, Üllői u. 1.

3.4. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- vezetékes víz
- zárt csapadékvíz elevezetés,- 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 telek kiváló fekvésű az „Egregyi pincesor” után a belterület határán helyezkedik el. A **2102. helyrajzi számú** „szántó” megjelölésű ingatlan, üres beépítetlen terület. Jelenleg a művelési ágnak megfelelően hasznosítják a tulajdonosok, kukoricával bevetett.

A terület, amely forgalomképes, önállóan csak a helyi rendezési tervnek megfelelően hasznosítható. Ez a tervezet jelenleg közlekedési területnek sorolja be, amely nem növeli az ingatlan jelenlegi értékét. A környező területeket a helyi rendezési terv, és építési szabályzat (HÉSZ) szerint „Mk” övezetbe „beépítésre nem szánt terület” –nek sorolja, mert zártkertben fekszenek. A vizsgált ingatlan egyenes vonalakkal határolt, szabálytalan téglalap alakú, - felszíne enyhe lejtős keleti irányban.

Az ingatlan mivel 1500 m²-t meghaladja, így elvileg beépíthető. A rendezési terv szerint jelenleg közlekedési terület besorolása, így a beépítése korlátozva van.

A 2102. 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 termáltaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő városban található.
Jó elhelyezkedésű, közel a belterülethez,
A terület forgalomképes.
- A vizsgált ingatlan jó termőképességű terület,
- Keleti fekvésű panorámás kitekintésű
- A zártkerti részen a közművek nagy részben ki vannak építve.

Értékcsökkentő tényezők:

- lakóházzal és szálláshely jellegű épülettel nem beépíthető,
- közlekedési terület a rendezési terv besorolása,
- A terület jelenleg közműbekötéssel nem rendelkezik,
- belterülettől 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 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, 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, fejlesztetősége 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.

Az ingatlan környezetében található fajlagos terület információk:

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

Elhelyezkedés, művelés	idő, év	Mérete m²	Értéke (eFt)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m²
Hévíz, Egregyi mezőgazdasági terület	2015.	1612	16 000,-	k	9925,-
Belvárostól távolabb mezőgazdasági hasznosítású telek, gazdasági épülettel beépíthető jelenleg. Közművek telekhatáron, (gáz kivételével) 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 övezetbe tartozó telek. Közművek a telekre részben be vannak kötve.					
Kerekített, átlag fajlagos érték:					<u>5084,-</u> <u>5100,-</u>

Forrás: NAV és Ingatlan.com

Figyelemmel a terület belterületi elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, hasznosíthatóságára, a fenti összehasonlító adatokból képezhető átlagolt értéke: **5100,- 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.

4.3. Terület érték-korrektúra:

Megnevezés:	Cím, hely	Hévíz, Egregy zártkerti terület.	Hévíz, Egregy zártkert. 2027. hrsz	Hévíz, Egregy, kült szántó	Hévíz, Dombföldi u. 2009. hrsz.
	Ft/m ²	9925,-	3224,-	5050,-	2140,-
kínálati ár		-35	nem	-35	nem
beépíthetőség		igen	igen	korlátozott +20	igen
beépítettség		0	korlát+10	0	0
alak, forma, eltérő méret		hasonló	kisebb-10	+5	-10
fekvés, mind zártkerti		0	0	0	0
elhelyezkedés		-5	0	0	0
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
domborzat		-5	0	0	+5
infrastruktúra		0	-10	0	0
gazdasági környezet		0	0	0	+5
hatósági korlátozások		0	0	0	0
környezeti szennyezettség		0	0	0	0
Korrektúra összesen	%	-45	-10	-10	0
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m ²	5459,-	2902,-	4545,-	2140,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m ²	Fajlagos terület érték: 3761,- Kerekítve: 3800,-			

Figyelemmel az ingatlan zártkerti külterületi elhelyezkedésére, korlátozott hasznosíthatóságára az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre, amely a fenti területnél 3800,- Ft/m²-es átlagérték.

Az ingatlan forgalmi érték megállapításánál további korrektúra szorzót – 5 %-os alkalmaztam. A terület jelenleg nem építhető be a hatályos rendezési terv szerint.

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

A zártkerti területre vonatkozó forgalmi érték:


Ingatlan helye, megnevezése.:	Helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos értéke, egységára Ft/m ² :	A terület korrekciós szorzói %:	Fajlagos érték: Ft/m ²	Forgalmi értéke Ft.
Hévíz, zártkert	2102	1922	3800,-	-5	3620,-	6 938 420,-
A vizsgált terület 1/1 forgalmi értéke összesen: 6 938 000,- ÁFA mentes						

Megjegyzés: A külterületi, zártkerti ingatlan fajlagos forgalmi értékét a jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel, a hasznosítási lehetőségek figyelembe vételével, a fentiek szerint határoztam meg.

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

Zalaegerszeg, 2015-07-29.

Készítette:


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

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

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, 2015-07-29.

Készítette:

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

TAKARNET V5.2

Felhasználó

HFA 002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
8361 Keszthely Deák F u 47 Pf: 22

Oldal: 1 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/25792/2015

2015.07.23

HEVIZ

Szektor : 6

Zártkert 2102 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai
növekedés: ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	ha m2 k. fill.
szántó	6	1922	

5. tulajdoni hányad: 2/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 32326/1999.03.05
jogcím: öröklés
utalás: II /3=4
jogállás: tulajdonos
név : Kalapos András Lászlóné
az neve: Sillinger Katalin
szül. : 1970
a. név : Mocmári Teréz
cím : 8380 HEVIZ Egregyi utca 35

6. tulajdoni hányad: 2/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 32326/1999.03.05
jogcím: öröklés
utalás: II /3=4
jogállás: tulajdonos
név : Sillinger Ferenc
szül. : 1966
a. név : Mocmári Teréz
cím : 8380 HEVIZ Egregyi utca 37

7. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 016 /2011.05.30
jogcím: öröklés
utalás: II /2
jogállás: tulajdonos
név : Bertók Imre
szül. : 1963
a. név : Mocmári Hedvig
cím : 8394 ALSÓPÁLYI utca 179/1

Folytatás a következő lapon

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

Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
8361 Keszthely Deák F u 47 Pf. 22

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/25792/2015

2015.07.23

HÉVÍZ

Szektor :

Zártkert 2102 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

0. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 40160/2011 05 30
jogcím: öröklés
utalás: II /2
jogállás: tulajdonos
név : Bálint Józsefné
sz. név: Beistok Anna
szül. : 1962
a. név : Moczári Hedvig
cím : 8394 ALSÓPÁRK Fő utca 179/1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32326/1999 03 05
Özvegyi jog
utalás: II /5-6
jogosult:
név : Sillinger Ferenc
szül. : 1935
a. név : Gelencsér Aranka
cím : 8380 HÉVÍZ Egregyi utca 37

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41111/2008 03 15

Onálló szöveges bejegyzés a digitális térkép felújítás során a Földrészlet területe 1975 m²-ről 1922 m²-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35004/2005 05 18

Végrehajtási jog 5 700 FT, azaz ötvenhét ezer FT és járulékal erejéig
Gyerektartás jogcímén Vízler Endre bírósági végrehajtó útján. (Hiv. sz. 71.V.V.183/1998/31.)
utalás: II /6
jogosult:
név : Sillingerné Oswald Márta Rita
sz. név: Oswald Márta Rita
szül. : 1969
a. név : Balogh Márta
cím : 8372 CSERSZÉNYI Iskola utca 60

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36800/2011 04 18

Vezeték jog
15 m²-re.
jogosult:
név: E.ON ÁLLAMTULAJDONI ÁRAMTÁLLÓZATI ZRT. törzsszáma: 10732614
cím : 7611 PÉCS Búza tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

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

Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
8361 Keszthely Deák F u 47 Pf: 22

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25792/2015

2015.07.23

HEVIZ

Szektor : 6

Zártkert

2102 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

- 6 bejegyző határozat, érkezési idő: 30365/2/2012.01.06
Végrehajtási jog 39 317 65 CHF, azaz harminckilencezer-háromszáztízennyhat ezer háromszáz CHF és járulékaik erejéig.
(Vizler Endre Önallo Bírósági Végrehajtó 8360 Keszthely, Deák Ferenc u. 47. Pf. 22. Lásd még a 2045 hrsz-u ingatlant is
utalás: II /5.
jogosult:
nev: AEGON MAGYARORSZÁG HITEL ZRT. törzesszám: 13773861
cím : 1091 BUDAPEST Üllői út 1

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







Hévíz, zártkert 2102. hrsz.-ú szántó terület





Hévíz, zártkert 2102. hrsz.-ú szántó terület

