

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS**  
**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **apartman**  
*Település (város, kerület):* **Hévíz**  
*Utca, házszám:* **Rákóczi u.1-3**  
*Irányítószám:* **8380**  
*Hrsz.:* **1003/A/125**

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* **Hévíz Város Önkormányzata**  
*Tulajdoni hányad:* **1/1**  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **tulajdonos**  
*Értékelt érdekeltiség:* **tulajdonjog**

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek területe összesen:* **m<sup>2</sup>**  
*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* **34,2 m<sup>2</sup>**  
*Bérbe adható összes területek:* **34,2 m<sup>2</sup>**  
*Közmű-ellátottság:* **Összközműves**  
*Jelenlegi funkció:* **apartman**

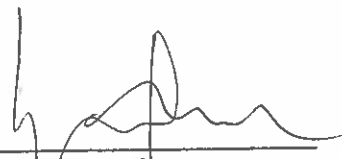
**ÉRTÉKEKÉLÉS**

*Értékelés célja:* **Piaci érték megállapítása**  
*Értékelés alkalmazott módszere:* **Piaci, költség alapú módszerek**  
*Értékelés fordulónapja:* **2013.04.21.**


**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Forgalmi érték:* **15.200.000 Ft, azaz**  
**Tizenötmillió-kettőszázezer forint**

Keszthely, 2013.04.21.

  
**Szántner János**  
**Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő**  
**IRM: 2258**

Készítette:

  
**Somlyai Szilárd**  
**Ingatlan-Vagyonértékelő**  
**54-3439-2**

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA**

Hévíz Város Önkormányzata megbízta a Real KKT.-t (8360 Keszthely, Tapolcai út 1/a.) a 1300 helyrajzi számú 8380 Hévíz Rákóczi u 1-3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

*A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetéseinek kidolgozása és a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ajánlása és a Pénzügyminisztérium 25/1997. (VIII.1.) rendelete szerint történt.*

### **2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

### **2.3 Az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek az infrastrukturális ellátottság a közművesítettség mértékének, valamint műszaki állapotának vizsgálata, a hasonló adottságú ingatlanok értékadatainak megismerése, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.**

Az értékbecslési szakvélemény piaci érték megállapítására készült, ennek figyelembevételével az értékelés nem törekszik az épület és egyéb ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az értékesíthetőség, illetve az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll.

A jelentésben szereplő épület egyes helyiségeinek térméretének megállapítása, területének felmérése becsléssel és kerekítéssel történt. A forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk az Ingatla.com valamint az Ingatlannet.hu adatbázisát, amelyek korábbi, ilyen típusú ingatlanok értékelésekor megerősítést nyertek.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet és kínálatot. Sor került továbbá az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének és műszaki állapotának szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló funkciót betöltő és adottságú ingatlanok értékadatainak megismerésére, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

## **2.4 Helyszíni szemle és időpontja:**

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2013.04.18-án helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon és tájékoztunk az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról, a piaci árak mozgásáról. A helyszíni szemlén jelen volt Dr Kovácsné Dr Kurucz Rita.

## **2.5 Felhasznált dokumentumok:**

A keszthelyi Körzeti Földhivatal által 2013.03.25 -én kiadott tulajdoni lap másolata. Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott egyéb adatok.

## **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

Az értékelt ingatlan 2002 -ben épült, beton sáv és cölöp alapra. Öt emeletes téglá épület. Födéme vasbeton. Társasházi apartman. A tulajdoni viszonyok nemrég rendeződtek.

**A társasház 1 emeleti 120. ajtó alatti lakásának 1/1 tulajdoni hányadát értékeltük.**

A társasház Hotel Palace \*\*\*\* csillagos szállodaként üzemel. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### **3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

*A tulajdoni lap kelte: 2013.03.25*

Település	: Hévíz
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1003/A/125
Megnevezése	: apartman
Terület	: 34,2 m2

Tulajdonos bejegyzetten : **Hévíz Város Önkormányzata  
(8380 Hévíz Kossuth L. .1.)**

**Tulajdoni hányad 1/1**

Bejegyzést nem tartalmaz

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az értékelt ingatlan Nyugat-Magyarországon, Zala megyében, Hévízen található. Az ingatlan szilárd burkolatú, gondozott, közvilágítással ellátott utcában helyezkedik el. Megközelíthető személygépkocsival, autóbusszal egyaránt, a Rákóczi utca, és az Erzsébet Királyné u között. A fő bejárat a Széchenyi utcáról történik. A lakás sarki, a Sétáló utcára néz. Településen belüli elhelyezkedése, központi.  
Az ingatlan környezetében üdülő- társasházi jellegű ingatlanok találhatóak.

### 4. ÉRTÉKEKELÉS

A forgalmi érték megállapításánál az összehasonlító piaci értékelés módszerét választottuk.

A számításba vehető ingatlanpiaci környezetben kiegyensúlyozott kereslet és kínálat van a hasonló rendeltetésű lakóingatlanokból. Az értékelés alá vont ingatlan közvetlen környezetében a Hotel Palace- ban tárgyi ingatlanhoz hasonló méretű, ingatlanok ingatlanforgalmából választottunk összehasonlító adatokat.

#### 4.1 Érték meghatározás

##### Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

##### Hévíz

	Lakótér(m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár
Ingatlannet	32 m2	15.900.000 Ft	497.000Ft/m2
Ingatlan com	45 m2	17.900.000 Ft	398.000 Ft/m2
Ingatlannet	27 m2	12.000.000 Ft	444.000 Ft/m2
Össz.:	104 m2	45.800.000 Ft	440.380 Ft/m2
Értéknövelő tényező: 0			

Fajlagos ár: 440.380 Ft/m2

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1003/A/125 helyrajzi számú 8380 Rákóczi u.1-3.szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

15.061.000,- Ft.

Azaz Tizenötmillió-hatvanegyezer forint.

A forgalmi érték az általános forgalmi adót tartalmazza, és forgalomképes tehermentes beköltözhető ingatlanra vonatkozik.

A forgalmi (piaci) értéken a nyugodt kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok közötti, a kereslet és kínálat működő piacán jelenleg várható értékesítési bevétel értendő. Feltételezzük, hogy a tulajdonos és a vevő önértékét követve hajlandó a tranzakció lebonyolítására, az eladásnak semmiféle jogi vagy egyéb akadálya nincs, az ingatlant szabadon bocsájtják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások lebonyolításra ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

**Költség alapú érték-meghatározás:**

**Hévíz**

	Terület (m2)	Fajlagos ár	Korrektció	Érték
Telek				
Lakás	34.2 m2	500.000 Ft/m2	-10%	15.390.000 Ft
Össz.:				15.390.000 Ft

A költség alapú módszer eredményeként 1003/A/125 helyrajzi számú Hévíz 8380 Rákóczi u.1-3.szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült költség alapú értéke kerekítve:

15.400.000,- Ft.

Azaz Tizenötmillió-négyszázezer forint.

**A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)**

Mindezek eredményeként a

**A forgalmi érték meghatározása**

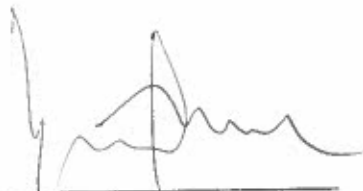
Mindezek eredményeként a 1003/A/125 helyrajzi számú 8380 Rákóczi u.1-3.szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

15.200.000,- Ft

azaz Tizenötmillió-kettőszázezer forint forint.

összegben határozzuk meg.

Keszthely, 2013.04.21.



---

**Szántner János**  
**Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő**  
**IRM: 2258**



---

**Somlyai Szilárd**  
**Ingatlan-Vagyoneértékelő**  
**54-3439-2**

**MELLÉKLETEK :**

- **TULAJDONI LAP**
- **FOTÓK**
- **ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK**

**FOTÓMELLÉKLET**  
**8380 Hévíz Rákóczi u.1-3**  
**1003/A/125**



**Lift-feljárati**



**szoba**



**előtér**



**szoba**



**fürdő szoba**



**sétáló utca**

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9337/2013

2013.03.25

HÉVÍZ

Belterület 1003/A/125 helyrajzi szám

társasház kü

8380 HÉVÍZ Rákóczi Ferenc utca 1-3. 1. emelet. ajtó:120.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

apartman	34.2	1	39/10000	társasági
----------	------	---	----------	-----------

Bejegyző határozat: 36870/2009/2002.07.30

## 3. bejegyző határozat: 36870/2009/2002.07.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44626/2012/2002.08.08

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

törzsszám: 15734374

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap



## Hévíztéglalakás eladó

### Ingatlan adatai:

Ingatlannet-kód: 1863606  
Nyilvántartási kód: H126499  
Megye: Zala megye  
Település: Hévíz  
Típus: téglalakás  
Értékesítés típusa: eladó  
Feladás időpontja: 2013-04-02  
Ár: 15,9 millió Ft

### Hirdető adatai:

Név: Harsány Ernő  
Telefonszám: +36 70 469 3080



### Az ingatlan jellemzése:

HÉVÍZ LUXUS SZÁLLODÁJÁBAN APARTMAN ELADÓ!

LEGYEN LAKÁSA HÉVÍZ KÖZPONTJÁBAN HARMADIK EMELETEN, ELSŐOSZTÁLYÚ SZÁLLODÁBAN. A LAKÁS EGYSZOBÁS NAGY ERKÉLLYEL, INGYENES USZODA, SAUNA, JAKUZZI HASZNÁLATTAL. BEFEKTETÉSNEK IS KIVÁLÓ, HISZEN HA ÖN NEM HASZNÁLJA, A HOTEL SZEMÉLYZETE GONDOSKODIK AZ INGATLAN KIADÁSÁRÓL, DE ÖN IS KIADHATJA. IGÉNY ESETÉN A HOTEL ALATT LÉVŐ GARÁZSBAN, GÉPKOCSIBEÁLLÓ IS VÁSÁROLHATÓ.

Fűtés típusa: központi.

Az ingatlan állapota: luxus.

Villanyáram: van.

Vízellátás: van.

Csatornázás: van.

Gázellátás: van.

### További információk:

Telek mérete:	Épület alapterülete:	32 m <sup>2</sup>	Építés éve:	2000
Fal építési anyaga:	Tető formája:		Tetőszerkezet anyaga:	
Tetőfedés anyaga:	Pince:		Szintek:	
Szoba:	1	Egész szoba:	1	Fél szoba:
Konyha:	Étkező:		Kamra:	
Fürdőszobák száma:	WC:		Erkély:	
Terasz:	Melléképület:		Parkolási lehetőség:	
Fűtés típusa:	TV:		Légkondicionáló:	
Telefon:	Internet:			

© Ingatlannet.hu Minden jog fenntartva.



**Hirdetés adatai:**

**Hirdetés honlapja:** <http://ingatlan.com/7119207>

**Ajánlat:** eladásra kínált ingatlan

**Típus:** téglá építésű lakás

**Vételár:** 17.9 M Ft

**Alapterület:** 45 m<sup>2</sup>

**Ingatlan állapota:** új építésű

**Szobák száma:** 2

**Emelet:** 4

**Épület szintjei:** 5

**Tetőtér:** nem

**Fűtés:** házközponti fűtés

**Komfort:** luxus

**Lift:** van

**Parkolás:** garázs

**Cím:** Zala megye, Hévíz, Rákóczi  
utca 1

**Érdeklődni:** PÁLFI SZABOLCS Ingatlan

Tanácsadó

ingatlanreferens

LEGJOBB BALATONI

AJÁNLATOK!

**Telefon:** 06 70 454 0493

**A hirdető megjegyzése:**

HÉVÍZ LUXUS SZÁLLODÁJÁBAN 45m2 APARTMAN  
ELADÓ!

LEGYEN LAKÁSA HÉVÍZ KÖZPONT JÁBAN NEGYEDIK  
EMELETEN, CSODÁLATOS PANORÁMÁVAL,  
NÉGYCSILLAGOS SZÁLLODÁBAN. A LAKÁS EGY  
AMERIKA KONYHÁS NAPPALIS, EGY HÁLÓ SZOBÁS 5  
m<sup>2</sup>-es ERKÉLLYEL, MEGVÁLTOTT USZODA HASZNÁLATI  
JOGGAL, ÉS INGYENES MÉLYGARÁZS használatával.  
BEFEKTETÉSNEK IS KIVÁLÓ, HISZEN HA ÖN NEM  
HASZNÁLJA, A HOTEL SZEMÉLYZETE GONDOSKODIK  
AZ INGATLAN KIADÁSÁRÓL, DE ÖN IS KIADHATJA, ÉS  
HASZNÁLHATJA!

HÍVJON, HOGY LE NE MARADJON!

Pálfi Szabolcs

Az Ön Ingatlan tanácsadója

<http://balatoniregio.ingatlan.com>

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az  
ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/7119207>)  
található "hibás hirdetés bejelentése" ikonra kattintva.

**Képek**



## Hévíztéglalakás eladó

### Ingatlan adatai:

Ingatlannet-kód: 1999451  
Nyilvántartási kód: 5229605  
Megye: Zala megye  
Település: Hévíz  
Típus: téglalakás  
Értékesítés típusa: eladó  
Feladás időpontja: 2013-04-02  
Ár: 12 millió Ft



### Hirdető adatai:

Név: Fülöp Gergő  
Telefonszám: +36 30 375 4311

### Az ingatlan jellemzése:

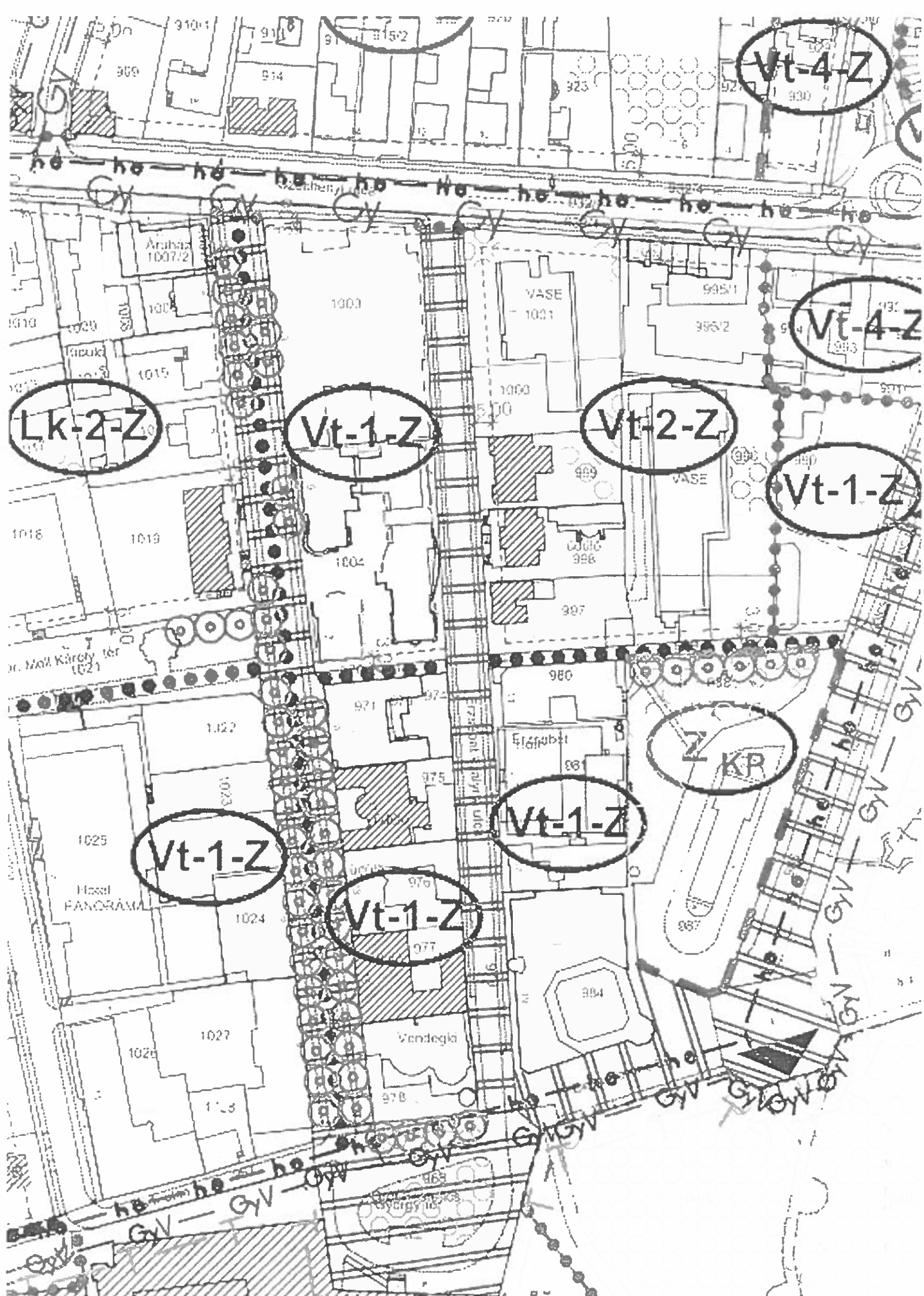
Hévíz egyik legszebb luxus szállodájában saját tulajdonú lakás eladó. A város központjában saját apartman 12 millióért?? Egy szállodában, ahol korlátlanul használhatja a gyönyörű uszodát? Nem ragozom tovább...Ha Önnek egy olcsó apartman kell jó helyen, hívjon bátran. Lift van. Felújítás jellege: Összkomfortos. Bútorozott. Gáz Van, egyedi méréssel. Csatornázás: Van. Villany: Van.

### További információk:

Telek mérete:		Épület alapterülete:	27 m <sup>2</sup>	Építés éve:	
Fal építési anyaga:	tégla	Tető formája:		Tetőszerkezet anyaga:	
Tetőfedés anyaga:		Pince:		Szintek:	
Szoba:	1	Egész szoba:	1	Fél szoba:	
Konyha:		Étkező:		Kamra:	
Fürdőszobák száma:		WC:		Erkély:	
Terasz:		Melléképület:		Parkolási lehetőség:	
Fűtés típusa:		TV:		Légkondicionáló:	
Telefon:		Internet:			

### Helyiségek adatai:

szoba



2-  
422  
Cen

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* Lakóház, udvar gazdasági épület  
*Település (város, kerület):* Hévíz  
*Utca, házszám:* Vörösmarty Mihály u.38.  
*Irányítószám:* 8380  
*Hrsz.:* 1300

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* Dr Kovácsné Dr Kurucz Rita  
*Tulajdoni hányad:* 2/10  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* tulajdonos  
*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek területe összesen:* 1416 m<sup>2</sup>  
*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* 80 m<sup>2</sup>  
*Bérbe adható összes területek:* 80 m<sup>2</sup>  
*Közmű-ellátottság:* Összközműves  
*Jelenlegi funkció:* Idősek Otthona

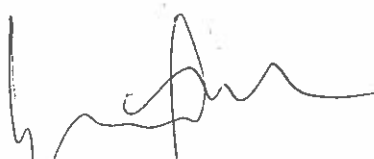
**ÉRTÉKEKELÉS**

*Értékelés célja:* Piaci érték megállapítása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci, alapú módszerek  
*Értékelés fordulónapja:* 2013.04.21.


**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Forgalmi érték:* 15.180.000 Ft, azaz  
*Tizenötmillió-egyszáznolcvanezer forint*

Keszthely, 2013.04.21.

  
\_\_\_\_\_  
**Szántner János**  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő  
IRM: 2258

Készítette:

  
\_\_\_\_\_  
**Somlyai Szilárd**  
Ingatlan-Vagyonértékelő  
54-3439-2

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

Hévíz Város Önkormányzata megbízta a Real KKT.-t (8360 Keszthely, Tapolcai út 1/a.) a 1300 helyrajzi számú 8380 Hévíz VörösmartyMihály u.38. szám alatti 2/10 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

*A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása és a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ajánlása és a Pénzügyminisztérium 25/1997. (VIII.1.) rendelete szerint történt.*

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

### 2.3 Az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek az infrastrukturális ellátottság a közművesítettség mértékének, valamint műszaki állapotának vizsgálata, a hasonló adottságú ingatlanok értékadatainak megismerése, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.

Az értékbecslési szakvélemény piaci érték megállapítására készült, ennek figyelembevételével az értékelés nem törekszik az épület és egyéb ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az értékesíthetőség, illetve az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll.

A jelentésben szereplő épület egyes helyiségeinek térméretének megállapítása, területének felmérése becsléssel és kerekítéssel történt. A forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk az Ingatla.com valamint az Ingatlannet.hu adatbázisát, amelyek korábbi, ilyen típusú ingatlanok értékelésekor megerősítést nyertek.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet és kínálatot. Sor került továbbá az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének és műszaki állapotának szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló funkciót betöltő és adottságú ingatlanok értékadatainak megismerésére, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

## 2.4 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2013.04.18-án helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon és tájékoztunk az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról, a piaci árak mozgásáról. A helyszíni szemlén jelen volt Dr Kovácsné Dr Kurucz Rita.

## 2.5 Felhasznált dokumentumok:

A keszthelyi Körzeti Földhivatal által 2013.03.25 -én kiadott tulajdoni lap másolata. Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott egyéb adatok.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékelt ingatlan 1930 as években épült, feltételezhetően beton sáv alapra. Kő-tégla épület. Födeme vasbeton. Az alapozás hibáira , süllyedésre utaló repedések nincsenek. Azonban szigetelési problémák néhol láthatóak, talajpára kicsapódás formájában.

*Az épület földszinti részét , az ingatlan 2/10 tulajdoni hányadát értékeltem.* Az elmúlt években teljes belső felújítás történt, kivéve a homlokzati nyílászárókat. A felújítás során sor került szociális blokk kialakítására, burkolatok cseréjére, valamint gépészeti berendezések cseréjére is, beleértve a fűtést is.

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

*A tulajdoni lap kelte: 2013.03.25*

Település	: Hévíz
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1300
Megnevezése	: lakóház
Terület	: 1416 m2

Tulajdonos bejegyzetten : **Hévíz Város Önkormányzata**  
(8380 Hévíz Kossuth L. .1.)

**Tulajdoni hányad 8/10**

Tulajdonos bejegyzetten : **Dr Kovácsné Dr Kurucz Rita**  
(8380 Felsőpáhok Cédrus köz.3.)

**Tulajdoni hányad 2/10**

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az értékelt ingatlan Nyugat-Magyarországon, Zala megyében, Hévízen található. Az ingatlan megközelíthető személygépkocsival, autóbusszal egyaránt. Településen belüli elhelyezkedése, Hévíz Ny-i városrészében a Vörösmarty utca körforgalomhoz közeli részén. Az ingatlan szilárd burkolatú, gondozott, közvilágítással ellátott utcában helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakó- társasházi jellegű ingatlanok találhatóak. Bolt, iskola, posta 400 m-en belül található.

### 4. ÉRTÉKELÉS

A forgalmi érték megállapításánál az összehasonlító piaci értékelés módszerét választottuk.

A számításba vehető ingatlanpiaci környezetben kiegyensúlyozott kereslet és kínálat van a hasonló rendeltetésű lakóingatlanokból. Az értékelés alá vont ingatlan közvetlen környezetében a tárgyi ingatlanhoz hasonló méretű, és koru ingatlanok ingatlanforgalmából választottunk összehasonlító adatokat.

#### 4.1 Érték meghatározás

##### Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

##### Hévíz

		Lakótér(m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár
Ingatlan.com		85 m2	15.900.000 Ft	187.000Ft/m2
Ingatlannet		80 m2	14.900.000 Ft	186.000 Ft/m2
Ingatlannet		60 m2	11.900.000 Ft	198.000 Ft/m2
Össz.:		225 m2	42.700.000 Ft	189.700 Ft/m2
Értéknövelő tényező: 0				

**Fajlagos ár: 189.700 Ft/m2**

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a **1300 helyrajzi számú 8380 Vörösmarty Mihály u.38. szám alatti 2/10 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**15.180.000,- Ft.**

**Azaz Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer forint forint.**

A forgalmi érték az általános forgalmi adót tartalmazza, és forgalomképes tehermentes beköltözhető ingatlanra vonatkozik.



A forgalmi (piaci) értéken a nyugodt kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok közötti, a kereslet és kínálat működő piacán jelenleg várható értékesítési bevétel értendő. Feltételezzük, hogy a tulajdonos és a vevő önértékét követve hajlandó a tranzakció lebonyolítására, az eladásnak semmiféle jogi vagy egyéb akadálya nincs, az ingatlant szabadon bocsájtják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások lebonyolításra ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

A forgalmi érték meghatározása

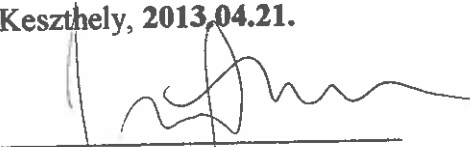
Mindezek eredményeként a Hévíz 1300 helyrajzi számú számú 8380 Vörösmarty Mihály u.38. szám alatti 2/10 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:


15.180.000,- Ft.

azaz Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer forint forint.

összegben határozzuk meg.

Keszthely, 2013.04.21.

  
Szántner János  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő  
IRM: 2258

  
Somlyai Szilárd  
Ingatlan-Vagyoneértékelő  
54-3439-2

MELLÉKLETEK:

- TULAJDONI LAP
- FOTÓK
- ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

**FOTÓMELLÉKLET**  
**8380 Hévíz Vörösmarty u 38**  
**1300 hrsz 2/10**



**utcafront**



**Hátsó homlokzat**



**előtér**



**nappali**



**konyha**



**zuhanyzó**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal

8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9346/2013

2013.03.25

HÉVÍZ

Szektor : 52

Belterület 1300 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Vörösmarty Mihály utca 38.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fill.aloztatási adatok  
ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

## II. RÉSZ

1416

8.00

11. tulajdoni hányad: 8/10

bejegyző határozat, érkezési idő: 35781/1995.08.01

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

törzsszám: 15734374

12. tulajdoni hányad: 2/10

bejegyző határozat, érkezési idő: 31055/2004.01.20

jogcím: adásvétel

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita

sz.név: Kurucz Rita

szül. : 1955

a.név : Remete Mária

cím : 8380 FELSŐPÁHKÓK Cédrus köz 3

## III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38781/1995.08.01

Haszonélvezeti jog holtig tartó

utalás: II /11.

jogosult:

név : Dr. Sziráky Istvánné

sz.név: Kaszás Mária

szül. : 1912

a.név : Hajszár Mária

cím : 1036 BUDAPEST III. KER. Árpád fejedelem utca 64. III. emelet 14

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 34484/1996.06.19

Perindítás

5.P.20.291/1996/5.szám.

utalás: II /11.

jogosult:

név: KESZTHELYI JÁRÁSBÍRÓSÁG

cím : 8360 KESZTHELY Georgikon utca 16

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

es tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal

8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9346/2013

2013.03.25

HÉVÍZ

Szektor : 54

Belterület 1300 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 32534/3/2000.03.07

Önálló szöveges bejegyzés eOTR felméréssel a földrészlet területe 1416 m2-re változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Hirdetés adatai:

Hirdetés honlapja: <http://ingatlan.com/5897414>

Ajánlat: eladásra kínált ingatlan

Típus: téglá építésű lakás

Vételár: 15.9 M Ft

Alapterület: 85 m<sup>2</sup>

Ingatlan állapota: jó állapotú

Szobák száma: 3 + 1 fél

Emelet: 1

Épület szintjei: 2

Tetőtér: nem

Fűtés: gáz (héra)

Komfort: összkomfortos

Parkolás: lakáshoz van kültéri parkoló

Kilátás: kertre néző

Cím: Zala megye, Hévíz

Érdeklődni: KAJDEL ZSUZSANNA

Ingatlan Tanácsadó

ingatlanreferens

LEGJOBB BALATONI

AJÁNLATOK!

Telefon: 06 70 469 3128

## A hirdető megjegyzése:

HÉVÍZ KEDVELT UTCÁJÁBAN KÉTLAKÁSOS  
TÁRSASHÁZBAN KÍNÁLOM ÖNNEK CSAK IRODÁNK  
AJÁNLATÁBAN EZT A JÓ ELRENDEZÉSŰ LAKÁST!

A kellemes környezetben téglából felépített ház  
hagyományos szerkezeti elemekből épült.  
A kétlakásos ház felső szintjét foglalja el. A lakás parkettás  
rendezett, nagyméretű terasz tartozik hozzá. Karbantartott  
külön bejáratú kertresz tartozik hozzá.  
A lakás teljesen szeparált a másik lakrésztől. Környezete  
kertvárosi jellegű.

Az Ön által kiválasztott lakás a Nyugat-Balatoni Régióban  
GYÓGYFÜRDŐK közelében található.

Így bármely évszak legyen, bármely korosztály számára  
kikapcsolódási lehetőséget jelenthet ezen fürdők SZÉLES  
SKÁLÁJÚ WELLNESS SZOLGÁLTATÁSAI!

Ha további kérdése van, hívjon vagy írjon!

Üdvözlettel:

Kajdel Zsuzsanna

ingatlan tanácsadó

OTTHON CENTRUM, NYUGAT BALATONI RÉGIÓ

VEZETŐ INGATLANKÖZVETÍTŐJE

<http://balatoniregio.ingatlan.com>

## Képek

nappali



alaprajz



terasz



külről



konyha



hálószoba



előtér



hálószoba



hálószoba



hálószoba



## Hévíztéglalakás eladó

### Ingatlan adatai:

**Ingatlannet-kód:** 1878773  
**Nyilvántartási kód:** 5215403  
**Megye:** Zala megye  
**Település:** Hévíz  
**Típus:** téglalakás  
**Értékesítés típusa:** eladó  
**Feladás időpontja:** 2013-04-14  
**Ár:** 14,9 millió Ft



### Hirdető adatai:

**Név:** Fülöp Gergő  
**Telefonszám:** +36 30 375 4311

### Az ingatlan jellemzése:

Hévízen szuper ajánlat, ALKALMI VÉTEL Tágas, 85m<sup>2</sup>-es lakás, nagyon jó elrendezéssel eladó. Téglá épületről van szó, egyedi gáz fűtéssel, terasszal, kert használattal. Otthonos belső kialakítás, bárpult, kellemes burkolatok. Remek ajánlat, ha Ön Hévízen szeretne egy jó kis lakást, ami nem 42m<sup>2</sup>-es, hívjon, nézzük meg! Felújítás jellege: Összkomfortos. Igény szerint. Gáz: Van, egyedi méréssel. Csatornázás: Van. Villany: Van.

### További információk:

<b>Telek mérete:</b>		<b>Épület alapterülete:</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Építés éve:</b>	2002
<b>Fal építési anyaga:</b>	tégla	<b>Tető formája:</b>		<b>Tetőszerkezet anyaga:</b>	
<b>Tetőfedés anyaga:</b>		<b>Pince:</b>		<b>Szintek:</b>	
<b>Szoba:</b>	3	<b>Egész szoba:</b>	3	<b>Fél szoba:</b>	
<b>Konyha:</b>		<b>Étkező:</b>		<b>Kamra:</b>	
<b>Fürdőszobák száma:</b>		<b>WC:</b>		<b>Erkély:</b>	
<b>Terasz:</b>		<b>Melléképület:</b>		<b>Parkolási lehetőség:</b>	
<b>Fűtés típusa:</b>		<b>TV:</b>		<b>Légkondicionáló:</b>	
<b>Telefon:</b>		<b>Internet:</b>			

### Helyiségek adatai:

szoba

szoba

szoba

© Ingatlannet.hu Minden jog fenntartva.

## Hévíztéglalakás eladó

### Ingatlan adatai:

Ingatlannet-kód: 2000702  
Nyilvántartási kód: H154171  
Megye: Zala megye  
Település: Hévíz  
Típus: téglalakás  
Értékesítés típusa: eladó  
Feladás időpontja: 2013-04-04  
Ár: 11,9 millió Ft



### Hirdető adatai:

Név: Bázsza Gabriella  
Telefonszám: +36 70 469 3960

### Az ingatlan jellemzése:

Szlogen: INGATLAN HÉVÍZRŐL!!

KIZÁRÓLAGOS MEGBÍZÁS CSAK AZ OTTHONCENTRUM AJÁNLATÁBAN!

HÉVÍZ településen a Szabó Lőrincz utcában kínálok eladásra, egy, EGY PLUSZ KÉT SZOBÁS, NETTÓ 60 m<sup>2</sup>-es, ERKÉLYES / nyugati tájolású / 2.emeleti lakást. A LÉPCSŐHÁZ TISZTA, RENDEZETT, JÓ BENYOMÁST KELTŐ.

### AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

A lakás NETTÓ 60 M<sup>2</sup>-ES. A SZOBÁK OPTIMÁLIS MÉRETŰEK, VILÁGOSAK, JÓL „BELAKHATÓK”. A FÜRDŐSZOBA KÁDAS. A WC külön helyiségben található. AZ INGATLAN EGYEDI MÉRŐÓRÁKKAL ELLÁTOTT! A FÜTÉS Gázcirkó. A NYÍLÁSZÁRÓK FÁBÓL KÉSZÜLTEK, cseréjük időszerű. A BURKOLATOK – parketta és PVC. A lakás felújítása szintén időszerű. A társasház Hévíz olyan utcájában található, amely csendes, nyugodt, átmenő forgalomtól mentes.

A LAKÁS ÉS A TÁRSASHÁZ TULAJDONMSZONYAI RENDEZETTEK.

### A KÖRNYÉK LEÍRÁSA:

Csodálatos zöld környezetben várja Önt a világon egyedülálló Hévízi gyógytó. A tó körül elterülő erdős parkok és a város védett növényvilága a nyugodt pihenés és gyógyulás záloga. A fürdőváros tiszta levegője és barátságos atmoszférája, az itt-élők vendégszeretetét mind fokozzák a gyógyhatást. A tó egész évben várja vendégeit, mivel a víz hőmérséklete télen sem csökken 22 C° alá, nyáron pedig eléri a 38 C°-ot is. A forrásbarlangból másodpercenként előtörő 410 liternek köszönhetően a tó vize három és fél nap alatt teljesen kicserélődik, ezáltal folyamatosan tiszta marad.

Üdvözléssel:

Bázsza Gabriella  
06/70-454-04-62  
Otthon Centrum  
Nyugat-Balatoni Régió  
Az ingatlan állapota: felújítandó.  
Villanyáram: van.  
Vízellátás: van.  
Csatornázás: van.  
Gázellátás: van.

