



Domonkos Csaba

Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő

Telefon: 06-30-301-2826

8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.

Tel.: 30/301-28-26

e-mail: csaba.domonkos@gmail.com

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény



A megbízás tárgya:


Hévíz város külterületén, 09/22. helyrajzi szám alatti, „erdő” megnevezésű ingatlan.

Megrendelő:

Hévíz Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Zalaegerszeg, 2025.07.24.

Készítette:


DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Telefon: 06 30 301 2826
E-mail: csaba.domonkos@gmail.com
Értékbecslési szám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
Ing.forg.szakértői okl.zám: 171125/2000

Készült: 2 pld-ban

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

Tartalomjegyzék:

▪ Tartalomjegyzék	2. lap
▪ Értéklap	3.lap
▪ Előzmények, vizsgálat módszerei	4-5. lap
▪ Az értékelésre váró területek bemutatása	6. lap
▪ Az ingatlannál figyelembe vett adatok	7-8. lap
▪ Általános leírás, értékelést befolyásoló tényezők	9. lap
▪ Összehasonlító adatok és azok felhasználása	10. lap
▪ A korrekciós tényezők alkalmazása	11.lap
▪ Piaci alapú forgalmi érték számítása	12.lap
▪ Az értékbecslés és összefoglaló táblázata	13. lap
▪ Szakértői nyilatkozat	14. lap
▪ Mellékletek, fotómellékletek	15. laptól

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:

Megbízás:

Az értékelő (vállalkozó) társaság:	Domonkos Csaba értékbecslő
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba ev.
Az értékbecslés zárása:	2025. július 24.
Az értékbecslés hatálya:	2025. október 24.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Az értékelt érdekelttség:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/ forgalomképeség	Magántulajdon, / forgalomképes
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan(ok) megnevezése:	külterület, „erdő”
Az ingatlan(ok) helye,:	Hévíz város külterületén található ingatlan, a 09/22. hrsz.-on, „Véderdő” elnevezésű területrészen

Forgalmi érték:

**Hévíz, 09/22. hrsz.-ú ingatlan 1/1
forgalmi értéke összesen:**

**18 936 000,-Ft., azaz tizennyolcmillió-
kilencszázharminchatezer forint**

Az ingatlan 1/1 területe : **3.8254 m²**

Felépítmények hasznos az érintett területrészen: **- m²**

Közmű-ellátottság: **-**

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz Városban külterületén helyezkedik el. A fürdőváros, a termáltavat védő vízenyős erdőrészen „védett természeti terület, /láp/” környezetben, a település délkeleti határában található. A terület „erdő” megnevezésű. A terület közvetlenül közművel és közúti megközelítéssel sincs ellátva.

Rendezési terv szerint „Ev” véderdő,- övezetben található. Jelenlegi hasznosítása nagyon behatárolt.

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. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFÁ-t tartalmaz), és a kibocsátástól számított három hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfeltevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

Zalaegerszeg, 2025. 07. 24.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
E-mail cím: domonkos@domonkoscsaba.hu
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
Ing.forg.szakértői okl.szám:177125/2000

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:

MEGBÍZÓ: Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ képviseli,-
Naszáros Péter polgármester

A MEGBÍZÁS TÁRGYA: A Hévíz Város határában található, a külterületi 09/22. hrsz.-ú
„erdő” megnevezésű terület.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2025. július 21.-én

Az értékelés zárása: 2025. július 24.

Az értékelés hatálya: 2025. október 24.

AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI FELTÉTELEI, ELVEI:

Adatszolgáltatás:

A Megbízó rendelkezésemre bocsátotta térkép- és tulajdoni lap másolatokat, a vizsgálandó területhez kapcsolódó hatósági előírásokat..

Szakértői módszer:

- A helyszíni bejárás során szemrevételeztem és bejártam az érintett területet és a környezetét.
A határait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. A Megbízó részéről nem voltak jelen a helyszíni szemlén.

A területek átlagos fajlagos értékének meghatározásához az alábbiakat vettem figyelembe:

- **A külterület fekvése:**
 - a település jellege (város, község, stb.) és a településen határain belüli elhelyezkedése,
 - belterület határához, üzemi,- kereskedelmi központ területéhez csatlakozik, illetve
 - lakott helytől, település központtól távol,- vagy közel fekszik.
- **A megközelíthetősége:**
 - földúton nehezen vagy szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető.
- **A külterület hasznosítási alkalmassága:**
 - csak mezőgazdasági gazdálkodásra alkalmas,
 - a terület kedvező beépíthetőséggel rendelkezik-e,
 - a terület szélessége, méretei, domborzati viszonyai kedvezőtlenek, vagy kedvezőek
 - beépíthetőség, későbbi ipari, kereskedelmi hasznosítási lehetséges-e. stb.
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonerőértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonerőértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 14 db fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számviteli módszerrel határoztam meg a vizsgálat tárgyát képező ingatlanok 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 vehetőek 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** 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 származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során az értékbecslő szemrevételezéssel ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette. A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett húsz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

III. Az ingatlanok bemutatása:

3.1.A terület elhelyezkedése:

A település,- ahol az ingatlan található,- Zala megyében, a Nyugat-dunántúli régióban van, tehát Ausztriával, Szlovéniával határos területsávban helyezkedik el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan, a termálvíz kincséről elhíresült **Hévíz városában**, annak külterületén található. A terület, mint „erdő” megnevezésű, és a **09/22. hrsz.-ú a hévízi ingatlan-nyilvántartásban szerepel.**

Az ingatlan nagy méretű, forgalomképes, de korlátozottan, mert védett természeti terület, láp, - besorolású. A rendezési terv szerint is korlátozott lehetőségekkel rendelkezik, elsősorban csak véderdő célra hasznosítható terület.

3.2. A terület környezete, megközelítése:

A vizsgált belterületi ingatlan, Hévíz Város központjától keltre,- délkeletre, a gyógyfürdő tótól légvonalban 200-400 méterre található. Hasomló távolságra található a központtól is. A belváros felől a Széchenyi utcán keleti irányban haladva, a városi piac területén keresztül érhető el a vizsgált terület legkönyebben. Kiépített közúton nem közelíthető meg a terület. A vizsgált ingatlanról így megállapítható, hogy nehezen megközelíthetően helyezkedik el. A területet északról, délről és keletről hasonló külterületi és belterületi erdők ligetes, fás ingatlanok határolják. Nyugatról a városi piac és a Nagyparkoló melletti üzletsor mögötti belterületi telkek zárják le.

A terület, mivel átlagosnál nagyobb nagyságú, elvileg jobb hasznosítást tenne lehetővé. De a terület Ev,- övezeti besorolású, 10 ha alatt nem beépíthető. A terület mezőgazdasági művelésen kívül, természetvédelmi szakhatósági hozzájárulással telekkiegészítésre vagy közút kialakításra hasznosítható.

3.3. A területre jellemző rendezési tervi előírások:

32. E jelű Erdő övezetek

38. § (1) Általános előírások:

- a) az övezetekben épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek a helyi építési hagyományoknak megfelelően tájba illő, nyeregtetős, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal, 6,0 m épületszélességben építhetők,
- b) a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
- c) a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, ill. erdő- és vadgazdálkodási, valamint közjóléti célból szabad építeni,
- d) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető,
- e) az övezetekben az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
- f) az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, ill. erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) Az Eg-1 jelű övezetben:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
- b) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,
- c) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(3) Az Eg-2 jelű övezetben:

- a) a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
- b) a területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(4) Az Ev jelű övezetben:

- a) közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető,
- b) a szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell,
- c) kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, ill. erdőgazdálkodási célból szabad.

(5) Az Ek jelű övezetben (közjóléti erdő):

- a) az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő földszintes építmények – kivétel: kilátó - helyezhetők el

3.4. Az érték megállapításnál figyelembe vett tényezők, adatok:**A külterületi ingatlan 1/1 részarányú nyilvántartás adatai:****I.rész:**

Ingyatlan helye, sorszáma:	Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága, min. osztály AK:	Terület mérete m ² :
1. Hévíz	külterület	09/22.	erdő, 6 9,81 AK	3.8254
3.	Bejegyző hat.: 31409/2004.01.28.	Védett természeti terület /láp/		
			összesen:	3.8254

A megbízás tárgya a fenti külterületi 38254 m² forgalomképes földterület értékének megállapítása.

Tulajdonos, tulajdoni részaránya:**II. rész:**

II/5. Bejegyző határozat: 34755/2019.05.21.

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Dr. Gelencsér Kálmán

Szül.név: Gelencsér Kálmán

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

Szül.idő: 1978.11.26 Szül.hely: Keszthely
 Anyja neve: Batta Mária Blanka
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8380 HÉVÍZ, Fecske utca 26.

II/6. Bejegyző határozat: 34755/2019.05.21.
 Tul.hányad: 1/2
 Szerz.jogcím: adásvétel
 Név: Ladnai Tamás
 Szül.név: Ladnai Tamás
 Szül.idő: 1968.01.05 Szül.hely: Keszthely
 Anyja neve: Torma Gizella
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8380 HÉVÍZ, Dr. Babócsay u. 52.

III.rész: Jogok-tények jogosultjai

III/2. Önálló szöveges bejegyzés
 Szöveg: Keletkezett a 09/9. hrsz.-ú ingatlan megosztásából
 III/6. Önálló szöveges bejegyzés
 Szöveg: A digitális térkép felújítás során a földrészlet területe
 37 642 m²-ről 38 254 m²-re változott.

3.5. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- A külterület közvetlen közműcsatlakozási lehetőséggel nem rendelkezik

3.6. Általános leírás, megállapítások:

A vizsgált terület „erdő” megnevezésű, jelenleg is ilyen,- véderdő használatú. Az ingatlan nagy méretű, forgalomképes, de korlátozottan, mert védett természeti terület, láp, - besorolású. A rendezési terv szerint is korlátozott lehetőségekkel rendelkezik, elsősorban csak véderdő célra hasznosítható terület.

Az ingatlan rosszul megközelíthető, attól függetlenül, hogy a belterülettel közvetlenül kapcsolatosan található. A vizenyős terület sík felszínnel rendelkező nagyméretű telek, amelynek kocsányostölgy, fűz, fenyő és mocsári cédrus növényzetű. A 09/22.hrsz. szabálytalan téglalap alakú terület. Hasznosítása a hatályos rendezési terv szerint, csak a környezeti elvárások figyelembevételével, mezőgazdasági célra,- **beépítése jelenleg nem lehetséges.**

Az ingatlanról megállapítható, hogy forgalomképes, jelenleg komoly faállománnyal bíró terület, amely nagy területű. Az út kialakítása csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, korlátozottan hasznosítható.

Értéknövelő tényezők:

- Hévíz, az Európahírű fürdőváros külterületen helyezkedik el,
- A terület a belterülettel határos közvetlenül,
- A központ és a fürdő közelében van,
- A területen számottevő faállomány található,

Értékcsökkentő tényezők:

- Közúton nem megközelíthető a terület, bekerítetlen,
- kedvezőtlen rendezési tervi besorolása, Ev,- véderdő
- a hévízi tó hidrológiai övezetében helyezkedik el,
- korlátozottan hasznosítható, jelenleg nem beépíthető,
- közműcsatlakozások távolabb találhatók az ingatlantól.

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 meghatároztam meg az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékbecslés, a forgalmi értékbecslés során figyelembevettem az alábbiakat:

- Értékelésemben (értékbecslésemben) a **Megbízó képviselői Dr. Keserű Klaudia** szóbeli tájékoztatásából, a helyszíni megtekintésen tapasztaltakból, a tulajdoni lapokból, annak adataiból és a térkép vázrajzokból és a területre vonatkozó hatályos rendezési tervekben indultam ki.

A saját információim és a felkutatott információk alapján a Zala megye keleti, Balatonhoz Hévízhez közeli részén található külterületi ingatlanok, amelyek csak termőföld,- átlagos, vagy a fölötti áron, - 100-7500 Ft/m² közötti áron értékesíthetők. A kialakult rét, szántó, erdő megnevezésű területek fajlagos értéke az előző évek értékesítései alapján 100-3500 Ft/m². Részarány területeknél ennél kisebb értékek is tapasztalhatók. A kínálati piac adataiból viszont ennél magasabb kizárólagos értékek is tapasztalhatók.

Hasonló természeti védelem alatt álló terület nem került az elmúlt kettő évben értékesítésre a településen és a környékén sem. Az összehasonlításra alkalmas adatok azért rendelkezésre álltak,- megfelelő avultatással kalkulálhatóan.

Az általam megvizsgált és más szakértői értékbecslések vagy hasonló adásvételekben szereplő fajlagos értékek jelentős eltérést mutatnak szántó ingatlanok esetén is. Az Illeték Főosztály adatai szerint a környéken 100-1500 Ft/m² átlagos fajlagos árakkal történt a külterületi ingatlanok értékesítése. A belterület közeli beépíthető külterületek akár az 5000,- Ft/m²-es fajlagos értéket is meghaladhatják. A vizsgált terület jelenleg „beépítésre nem szánt terület” (Ev) kategóriába tartozik, hasznosítására a hatályos rendezési tervek kedvezőtlenek.

4.3.A területre vonatkozó összehasonlító adatok:

A környezetében található fajlagos terület információk:

Elhelyezkedés, művelés	értékesítési idő	Mérete m ²	Értéke (Ft.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Keszthely külterület, erdő 0489/38. hrsz.	2024.03.	17123-ből 4629	1000 000,-	é	216,-
<ul style="list-style-type: none"> - Erdő művelési ágú külterület, az Óbere - k-csatorna mellett közvetlenül keletre fekvő, nehezen földúton megközelíthető, közmű távolabb. Berkes, vízenyős terület vegyes faállománnyal. A hévízi-tó védővezetében van. 					
Hévíz, külterület 027/8. hrsz-ú szántó	2023.04.	5988	275 000,-	é	1002 ,-
<ul style="list-style-type: none"> - A külterületi szántó, részben erdősült, az Egregyi pincesor végétől 150-200 méterre nyugatra fekvő, köves-földúton megközelíthető, közmű távolabb. 					
Hévíz, külterületi, 047/9 szántó	2023.02.	4333	4 300 000 ,-	é	992,-
<ul style="list-style-type: none"> - A város külterületén a Móricz Zsigmond utca északi végétől 300 méterre elhelyezkedő szántó, terület , magas feszültséggel terhelt, közepén teknő, ahol megállhat a víz. Átlagos földúton megközelíthető. Közmű nincs. 					
Keszthely, külter. 0489/45. hrsz. erdő,	2024.02.	112759- ből 7806	1 800 000,-.	é	231,-
Az ingatlan Keszthely-Kertváros és Hévíz közötti külterületi erdőrészlet középső részén elhelyezkedő ritkább faállományú, földúton jól megközelíthető terület. A hévízi-tó védővezetéhez tartozhat a nyugati oldala,					
Átlag fajlagos érték:	Külterületekre				601,-

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

- Forrás: Saját és Illeték főoszt. A „k”- jelzés = kínálati értékek, az „é”- jelölés= az értékesített ingatlanokat jelenti

Figyelemmel az átlagos, nehezebben megközelíthető elhelyezkedésű, közművesítés nélküli külterületekre **601,-Ft/m²** amelyet módosítva az alábbi táblázatba foglalt korrekciós tényezők figyelembe vételével határoztam meg.

4.4. Korrekciós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Az ingatlanok értékét úgy határoztuk meg, hogy az összehasonlító értékeket a területek egyedi jellemzőivel korrigáltuk úgy, hogy vizsgáltuk a fekvés, környezet, az infrastruktúra ellátottság, és egyéb az alábbi táblázatban felsorolt tényezőket.

Terület értékcorrekció:

Piaci összehasonlító adatok:		Értékelendő	Piaci összehasonlító adat 1.	Piaci összehasonlító adat 2.	Piaci összehasonlító adat 3.	Piaci összehasonlító adat 4.
Megnevezés:	Cím, helye	Hévíz, külterület, 09/22. hrsz.	Keszthely, külterület, 0489/38. hrsz	Hévíz, külterületi, 027/8. hrsz.	Hévíz, külterületi, 047/9. szántó	Keszthely, külter-i 0489/45. hrsz.erdő,
területek Ft/m ²			216,-	1002,-	992,-	231,-
kínálati ár			nem	nem	nem	nem
beépítettség		nem	nem,0	0	0	0
Beépíthetőség		nem	nem,	nem,	nem,	nem,
telek hányad, osztatlan közösség		nem, 0	igen, +5	nem, 0	nem, 0	igen, +5
alak, forma, eltérő méret		átlagosnál nagyobb	+5	átlagos, 0	+5	átlagos, 0
fekvés (belt. kült, z.kert)		kült,	kült, 0	kült, 0	kült, 0	kült, 0
települési elhelyezkedés		belterület határos	periférikus	jobb, -5	0	jobb, -5
megközelíthetőség		nehezen megköz. földes út	jobb, -5	jobb, -5	jobb, -5	jobb, -5
domborzat, panoráma		sík	sík, 0	lankás, a vége meredekebb, +5	enyhe, nyugati, 0	enyhe, nyugati 0
infrastruktúra		nincs kiépítve	nincs, 0	0	nincs, 0	0
gazdasági környezet		Hévíz, a tó közelsége	0	0	0	+5
hatósági korlátozások		Nem beépíthető	hasonló, 0	jobb, -10	jobb, -10	hasonló, 0
környezeti szennyezettség		nem	0	0	0	0
Korrekció összesen		%	+5	-15	-10	0

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19. /D.

Telefon:06-30-301-2826

Korrigált fajlagos ár:	Ft/m ²	227,-	852,-	893,-	231,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m ²	Fajlagos terület érték: 550,- Kerekítve: 550,-			

Figyelemmel a „erdő” megjelölésű ingatlan terület elhelyezkedésére, a természetvédelmi korlátozottságra és a közúton való nehéz megközelíthetőségére, az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre, amely a fenti területet **550,- Ft/m² átlagolt** fajlagos értékben határozom meg.

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

A terület további -10%-os korrekcióját indokoltnak tartom, korlátozott hasznosítás és a természeti védettség miatt .

A terület teljes (1/1) tehermentes forgalmi értéke:

	Külterületi helye: megnevezése:	Helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos korrigált egységára Ft/m ² :	A területek korrekciós szorzói:	Az ingatlan forgalmi értéke 1/1 Ft. ÁFA mentes
1.	Hévíz	09/22.	3.8254	550,-	0,9	18 935 730,-
			3.8254	Összesen, kerekítve:		18 936 000,-

A területek forgalmi értéke összesen (ÁFA nélkül):

18 936 000,-Ft.,

azaz tizennyolcmillió-kilencszázharminchatezer forint

II. A terület földvédelmi járulékkal számított értéke:

A tárgyi földterület vonatkozásában nem vizsgáltuk az esetleges kivonás esetén fizetendő földvédelmi járulék mértékét, a nem számottevő Aranykorona értéke miatt!

**V. ÖSSZEFOGLALÁS,
A VÉGLEGES FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:**

A területnél a számított ÁFA mentes forgalmi értéket az alábbi táblázat tartalmazza:

Sor - szá m	Helység, megnevezés, hrszt:	Részará -nya	Fajlagos alapértéke, egységára <u>Ft/m²</u> :	A terület nagysága m ²	A területek korrigált fajlagos alapértéke Ft/m ²	Földterület piaci forgalmi értéke összesen Ft.
1.	Hévíz, külterület, „erdő” 09/22. hrszt	1/1	550,-	3.8254	495,-	18 935 730,-
				3.8254		18 935 730 ,-
	Kerekítve összesen:					18 936 000,-

Az ingatlan számított piaci forgalmi értéke:

18 936 000,-^{00/100} Ft. azaz
tizennyolcmillió-kilencszázharminchatezer- forint,

Megjegyzés: A területek forgalmi értékét jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg,

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

Zalaegerszeg, 2025. július 24.

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471

Domonkos Csaba
ingatlanforgalmi szakértő
értékbecselő

8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19/D.
Szakértői okl. száma: 177125/2000.

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 **Hévíz Város Önkormányzata**, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ megbízásából, tájékoztató jellegű 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, 2025. július 24.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Honvéd u. 19./
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Tartási szám: 14825471

Domonkos Csaba
ingatlanforgalmi szakértő,
értékbecslő

Hat, jegyzék szám: 102/2000
Szakértői okl.szám: 177125/2000.

Mellékletek

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
09/22					
.	erdő	6	3.8254	9.18	
			ÖSSZESEN:	3.8254	9.18

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 31409/2004.01.28

Védett természeti terület / láp /

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 34755/2019.05.21

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Dr. Gelencsér Kálmán

Szül.név: Gelencsér Kálmán

Szül.idő: 1978.11.26 Szül.hely: Keszthely

Anyja neve: Batta Mária Blanka

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8380 HÉVÍZ, Fecske utca 26.

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 34755/2019.05.21

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Ladnai Tamás

Szül.név: Ladnai Tamás

Szül.idő: 1968.01.05 Szül.hely: Keszthely

Anyja neve: Torma Gizella

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8380 HÉVÍZ, Dr. Babócsay utca 52.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 38158/1994.12.19

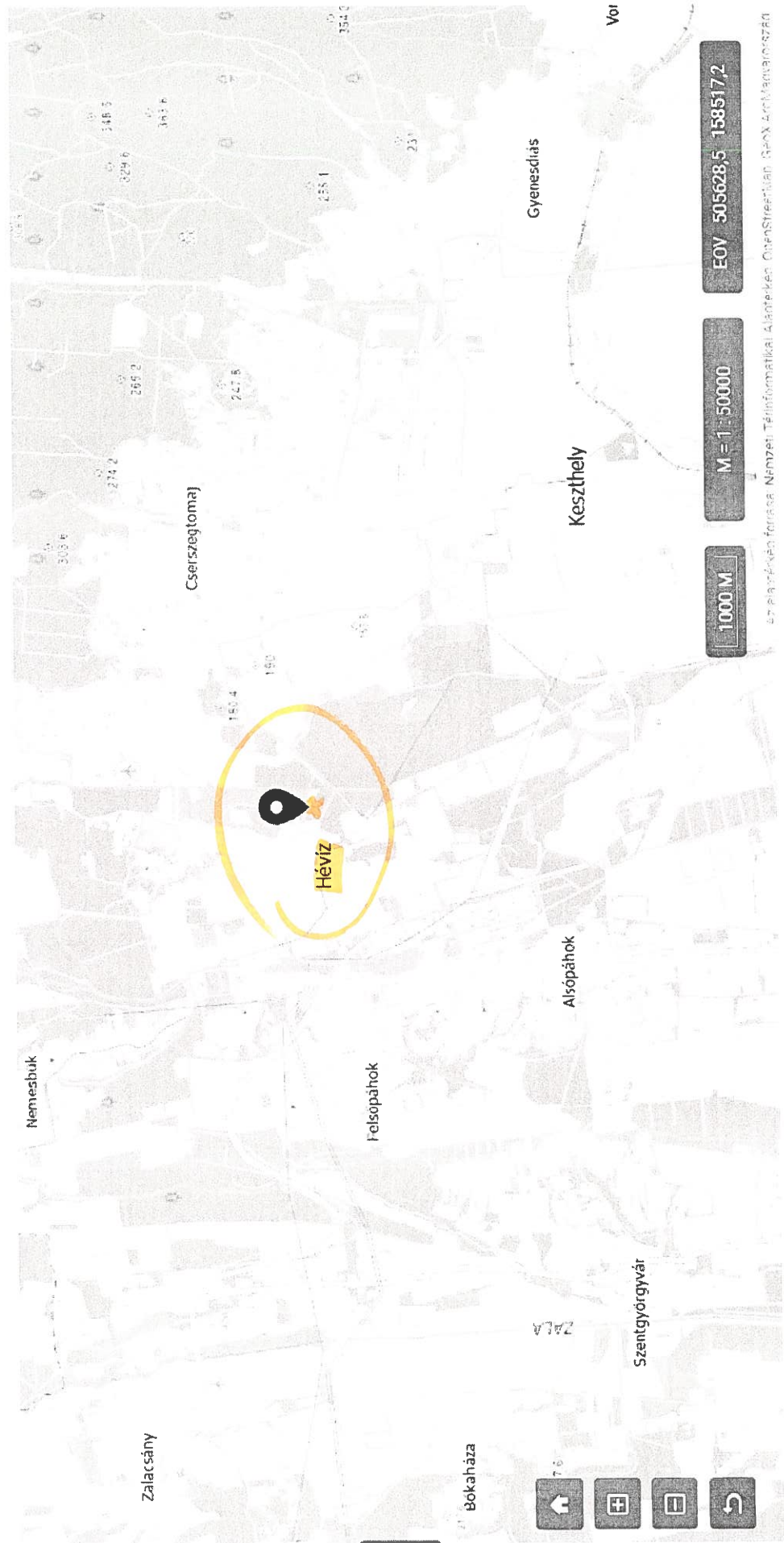
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Keletkezett a 09/9 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 41111/2003.09.15

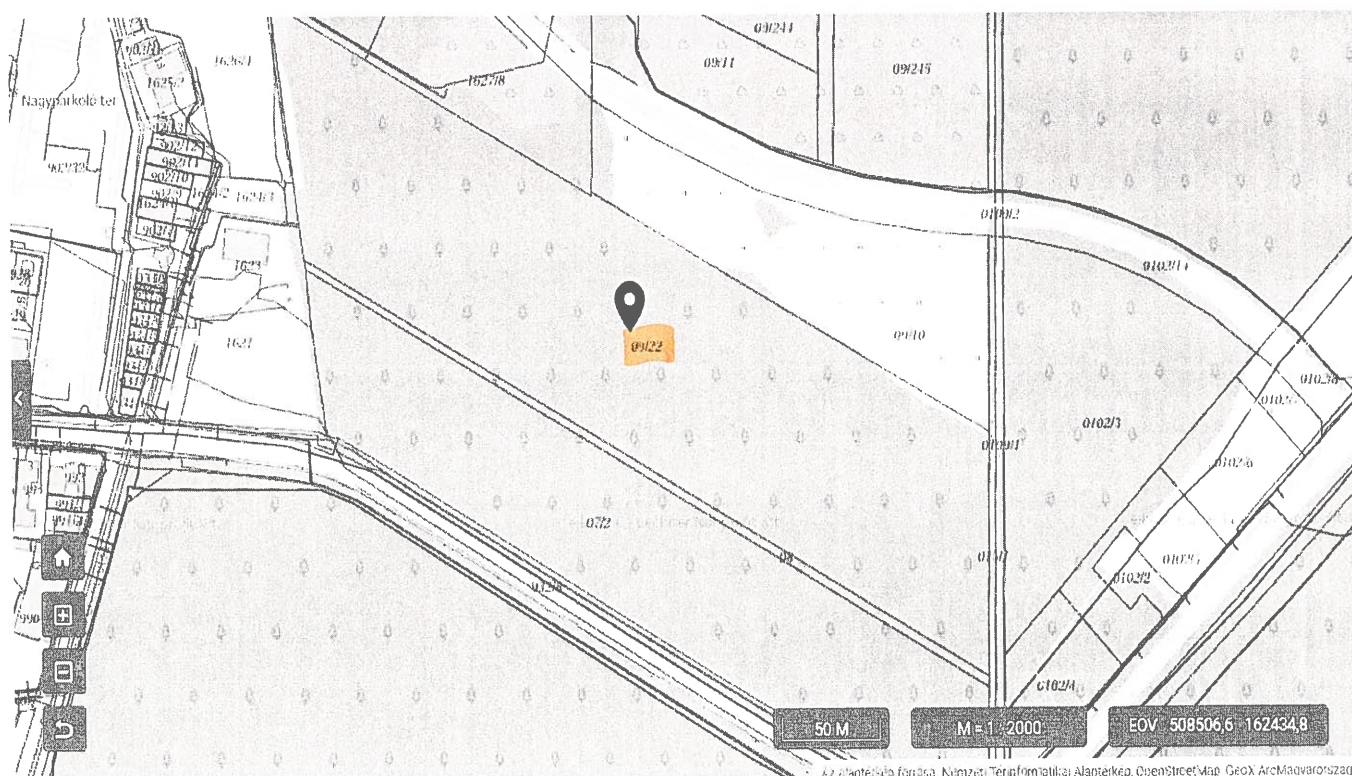
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

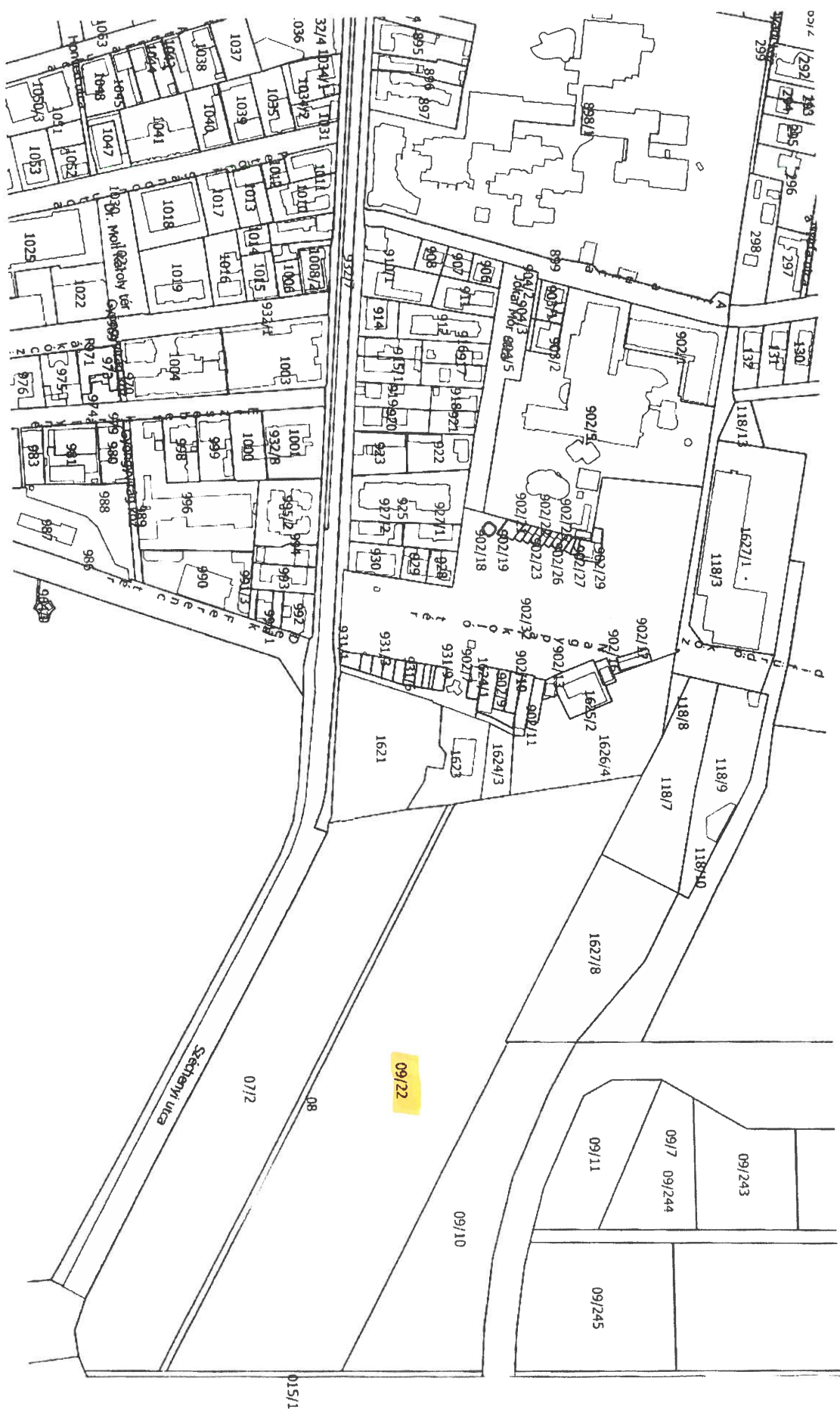
Szöveg: A digitális térkép felújítás során a földrészlet területe 37642 m2-ről 38254 m2-re változott.





Hévíz, külterület, 09/22. hrsz. alatti ingatlan elhelyezkedése

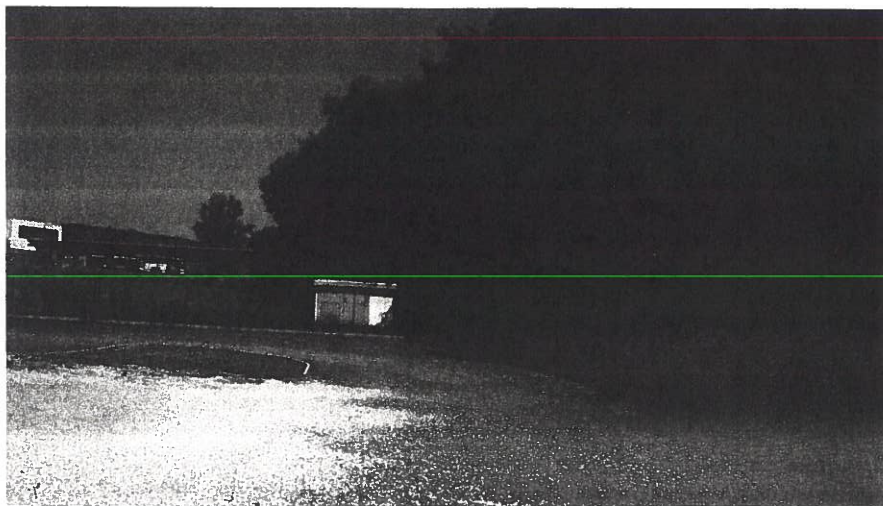






Hévíz, külterület, 09/22. hrsz. „erdő” területe





Hévíz, külterület, 09/22. hrsz. „erdő” megnevezésű ingatlan környezete, megközelítése

