

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Gazdasági épület és udvar**

Település (város, kerület): **Hévíz**

Utca, házszám: **Árpád u.28, Arany János u.20**

Irányítószám: **8380**

Hrsz.: **1247, 1246/1, 1246,2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Hévíz Város Önkormányzata**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **tulajdonos**

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **1983 m² (459+455+1069)**

Felépítmények (nettó) alapterülete összesen: **475 m² (280+105+90)**

Bérbe adható összes területek: **475 m²**

Közmű-ellátottság: **hrsz:1247víz, 1246/1gáz, 1246/2 villany**

Jelenlegi funkció: **raktár**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci, és költség alapú módszerek**

Értékelés fordulónapja: **2011.03.10.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték: **18 530 000,- Ft azaz:
Tizennyolcmillió-ötszázharmincezer forint**

Hévíz, 2011.03.10..

Készítette:

Bank Invest

pénzügyi tanácsadó Kft.
8380 Hévíz, Rákóczi u. 1.
☒ 8361 Keszthely, Pf. 111



Somlyai Szilárd
Ingatlan-vagyont értékelő
54-3439-2

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Hévíz Város Önkormányzata (8380 Hévíz Kossuth Lajos u.1.) megbízta a **Bank Invest Kft.-t** (8380 Hévíz Rákóczi u.1-3.) a **1247, 1246/1, 1246/2, helyrajzi számú 8380 Hévíz Árpád u.28, Arany János u.20 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 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 :

Piaci és költség alapú módszer

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 értékeinek megismerése, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.

Az értékbecslési szakvélemény forgalmi 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 Open House, Balaton Property, és Kozma Balázs Ingatlan iroda adatbázisát, amelyek ajánlati árak

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 adottságú ingatlanok értékeinek megismerésére, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

2.4 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2011.03.09.-én helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon és tájékozódunk az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról, a piaci árak mozgásáról. A helyszínen jelen volt Kondákor László bérelő.

2.5 Felhasznált dokumentumok:

A Földhivatali Információs Rendszer által 2011.03.08.-án kiadott nem hivatalos tulajdoni lap másolata. Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott egyéb adatok.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan Hévízen, a Város központtól 2 km-re a nyugati városrész legszélén található. Gyalogosan, és személygépkocsival egyaránt megközelíthető. Az utca részben szilárd burkolatú, közvilágítással ellátott. Az ingatlan szomszédságában félbehagyott beruházás található. A három ingatlant nem értékeltük külön, mivel egy egységet képeznek, valamint át nyúlnak a rajta elhelyezett épületek egymás telkére.

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2011.03.08.

Település	: Hévíz
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1247
Megnevezése	: gazdasági épület és udvar
Terület	: 1069m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Hévíz Város Önkormányzata (8380 Hévíz Kossuth Lajos u. 1.)
Terhek	:
III.rész	:
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

A tulajdoni lap kelte: 2011.03.08.

Település : Hévíz
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 1246/1
Megnevezése : gazdasági épület és udvar
Terület : 455m²
Tulajdonos bejegyzetten : **Hévíz Város Önkormányzata**
(8380 Hévíz Kossuth Lajos u.1.)
Terhek :
III.rész :
Széljegy : -
Szolgálatom, egyéb : -

A tulajdoni lap kelte: 2011.03.08.

Település : Hévíz
Besorolás : belterület
Helyrajzi szám : 1246/2
Megnevezése : gazdasági épület és udvar
Terület : 459m²
Tulajdonos bejegyzetten : **Hévíz Város Önkormányzata**
(8380 Hévíz Kossuth Lajos u.1.)
Terhek :
III.rész :
Széljegy : -
Szolgálatom, egyéb : helyi védelem alatt álló épület

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az 1247 Helyrajzi számú ingatlan az Árpád utca és az Arany János utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlanon egy kb 30 éves „forfa épület” található. Az épület elavult, raktározási célra használják. Közmű nincs benne. A telken egy kerti csap található. Az épület földszintes, hullámpala fedéssel ellátott.

Az 1246/1 Helyrajzi számú ingatlan az Arany János utca 20 szám alatt található. Az ingatlanon szintén kb 30 éves épület áll, tetőszerkezete rossz állapotban van, földszintes, falai téglá, nyílászárói fa, riasztóval ellátott, nyeregtetős, fedése cserép, az épület felújításra szorul. Víz-villany-csatorna bekötéssel nem rendelkezik. Gáz azonban be van vezetve, raktározási célra épült arra is használják. Az épület átnyúlik az 1246/2 Helyrajzi számú ingatlanra.

Az 1246/2 Helyrajzi számú ingatlan szintén az Arany János utca 20 szám alatt található. Az ingatlanon helyi védelem alatt álló épület van, ami az 1950-es években épült. Állapota korának megfelelő, felújításra szorul. Földszintes magastetős, padlástér kialakítással. A padlástérre fa lépcsőn keresztül lehet feljutni, azonban a keresztbe futó beton áthidalóktól használni kevésbé lehet. Falai kő, födéme acél I gerendák téglá boltozattal. Tetőszerkezete fa, cserép fedéssel. Közművek tekintetében csak villany bekötéssel rendelkezik, innen van megoldva a szomszédos két épület riasztó berendezése. Az épületet szintén raktározási célra használják. Az épület átnyúlik az 1246/1 Helyrajzi számú ingatlanra.

4. ÉRTÉKELÉS

A forgalmi érték megállapításánál az összehasonlító és költség alapú értékelés módszerét választottam. Az ingatlan csoportot jellege miatt egybe értékeltem. Összehasonlító adatként hasonló város széli elhelyezkedésű, belterületű telkeket vettem figyelembe, majd az épületek nettó pótlási értékét az amortizációval csökkentettem.

A „forfa” épület különösebb értéket nem képvisel, közműekkel nincs ellátva, állapota rossz, az élettartalma lejárt, a hőtechnikai követelményeknek nem felel meg, felújításáról nem lehet beszélni, így az épülettel nem számoltam.

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 bocsátják piacra és az adás-vételi tárgyalások lebonyolításra ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

Piaci /költség alapú érték-meghatározás:

Hévíz

Cím	Telek (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár(Ft)
Balassi utca	1300	8 000 000	6 150
Kisfaludy u	964	7 980 000	8 300
Egregyi u	2635	20 000 000	7 600
Össz.:			7 350
Korrekción	Ajánlati ár -10%		-730

A telek fajlagos értéke: 6.620 Ft/m2

Telek	Terület (m2)	Fajlagos ár	Korrekción	Érték
1246/1	90 m2	80 000 Ft/m2	-60%	2 880 000 Ft
1246/2	105 m2	80 000 Ft/m2	-70 %	2 520 000 Ft
Összesen :				18 530 000Ft

A költség alapú módszer eredményeként a 1247, 1246/1 , 1246/2, helyrajzi számú 8380 Hévíz Árpád u.28, Arany János u.20 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült költség alapú értéke kerekítve:

18 530 000 ,- Ft.

Azaz tizennyolcmillió ötszázharmincezer forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

1247, 1246/1 , 1246/2, helyrajzi számú 8380 Hévíz Árpád u.28, Arany János u.20 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlansoport 2006.03.20. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értékét:

18 530 000 ,- Ft

azaz tizennyolcmillió ötszázharmincezer forintban
határozom meg.

Hévíz, 2011.03.10..

Bank Invest
pénzügyi tanácsadó Kft.
8380 Hévíz, Rákóczi u. 1
☒ 8381 Keszthely, Pf. 111

Somlyai Szilárd
Ingatlan-vagyon értékelő
54-3439-2

MELLÉKLETEK :

- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- FOTÓK
- ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

897 8

1235/6

1235/5

1235/2

1235/1

10/8

1235/3

út

1236/1

1235/7 kt

18

16

12

22

20

1236/8

1236/9

1236/5

1236/7

1236/6

Szent András utca

1237

1238/1

1238/2

1239/5

1239/4

1239/3

15 13

1239/2

1239/1

1239/6

1240

1241

1242

898

1243

1244

1247

1245/3

1245/4

1245/5

1246/1

1246/2

26

27

22

G

20

Xravy János utca

899

EURÓPA LAKÓPARK

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

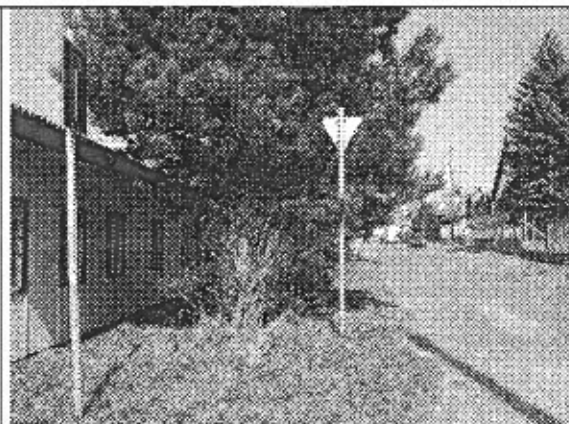
1256

FOTÓMELLÉKLET

8380 HÉVÍZ Árpád u.28 Arany János u.20



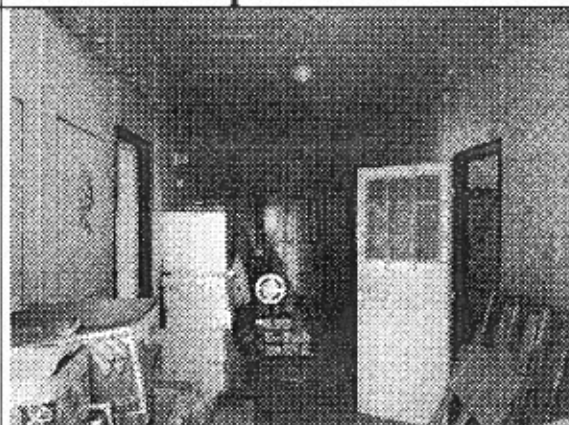
Arany János u- Árpád u. sarok



Árpád utca 28



Árpád utca 28 D-Ny homlokzat



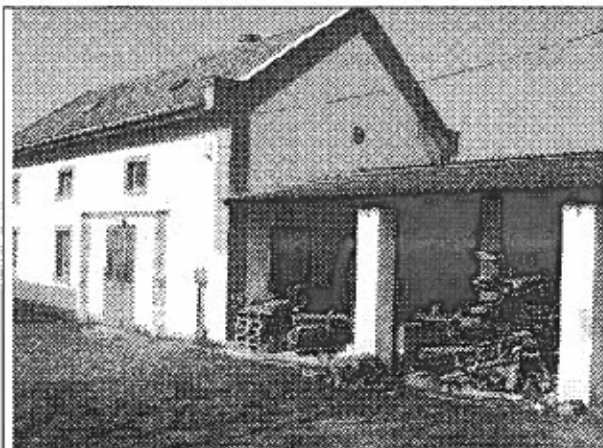
Forfa épület belülről



Arany J.u 20 1246/1 és 1246/2 HRSZ

FOTÓMELLÉKLET

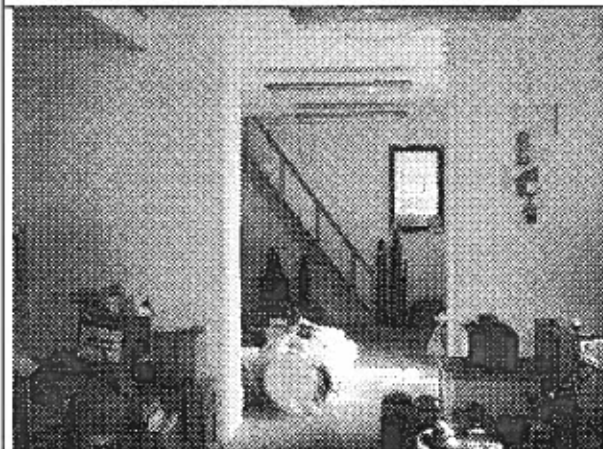
8380 HÉVÍZ Arany János u.20



1246/2 HRSZ Déli homlokzat



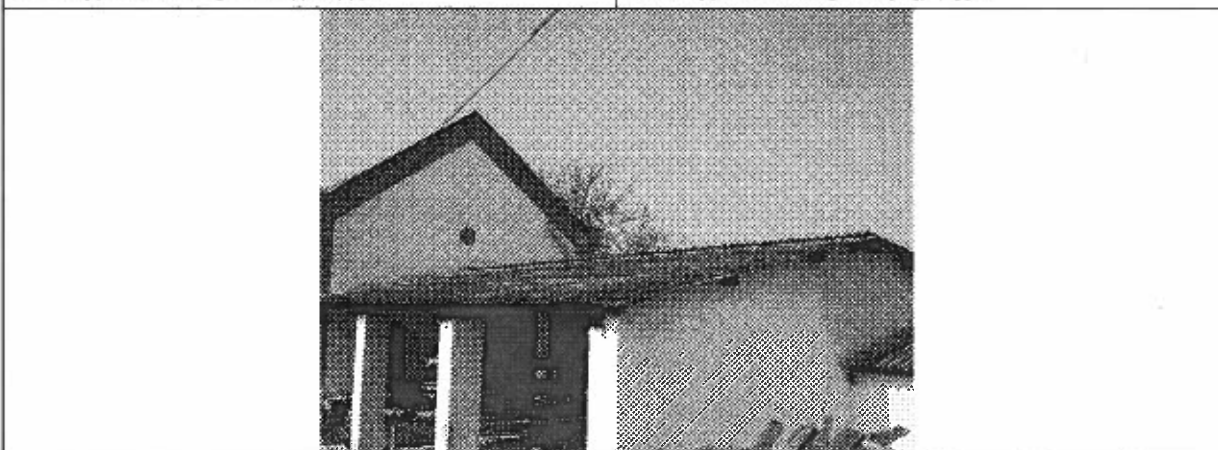
1246/2 HRSZ raktár



1246/2 HRSZ raktár



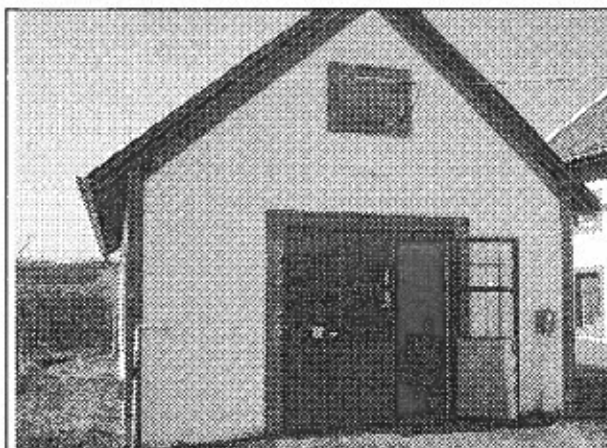
1246/2 HRSZ udvar



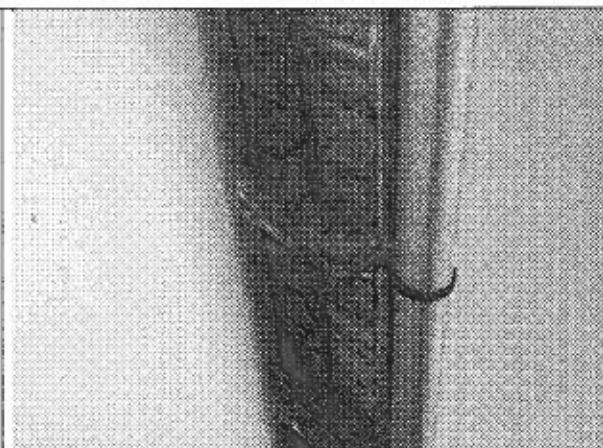
1246/2 HRSZ Keleti homlokzat

FOTÓMELLÉKLET

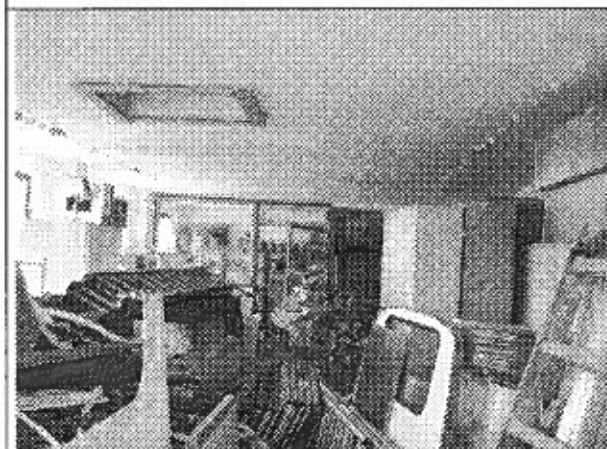
8380 HÉVÍZ Arany János u.20



1246/1 HRSZ Keleti homlokzat



1246/1 tetőszerkezet



1246/1 HRSZ raktár



1246/1 HRSZ földem



Hirdetés adatai

Hirdetés honlapja: <http://ingatlan.com/2788039>

Feladás dátuma: 2011.02.01.

Ajánlat: eladásra kínált ingatlan

Típus: lakóövezeti telek

Vételár: 8 M Ft

Alapterület: 1 300 m²

Telekterület: 1 300 m²

Villany: utcában

Víz: utcában

Gáz: utcában

Csatoma: utcában

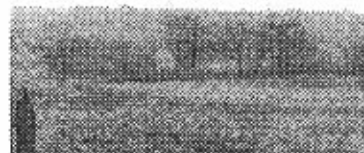
Cím: Zala megye, Hévíz, Balassi

Hivatkozási szám: R04278

Érdeklődni: dr. Mészáros Jánosné
ingatlanreferens
Balatonproperty - Keszthely
Kft

Telefon: 06-70-321-4592

Képek



Megjegyzés:

Hévíz Nemesbük felé eső részén, új házak
szomszédságában 1300 nm-es, építési telek eladó. Irányár:
8 millió Ft.

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az
ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/2788039>)
található "hibás hirdetés bejelentése" ikonra kattintva.



Hirdetés adatai

Hirdetés honlapja: <http://ingatlan.com/5024357>

Feladás dátuma: 2011.01.11.

Ajánlat: eladásra kínált ingatlan

Típus: lakóvezeti telek

Vételár: 7.98 M Ft

28 900 €

Alapterület: 964 m²

Telekterület: 964 m²

Cím: Zala megye, Hévíz, Kisfaludy

Hivatkozási szám: 270

Érdeklődni: Kozma Balázs

ingatlanreferens

Kozma Balázs Ingatlaniroda

Telefon: 06-30-901-5458;

06-72-525-650;

06-70-609-4620

Megjegyzés:

Hévízen , a Kisfaludy u.-ban belterületi 964 nm-es
összközműves építési telek eladó.

IÁ:30Euró/nm

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az
ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/5024357>)
található "hibás hirdetés bejelentése" ikonra kattintva.

Képek





Hirdetés adatai

Hirdetés honlapja: <http://ingatlan.com/5232964>

Feladás dátuma: 2011.03.03.

Ajánlat: eladásra kínált ingatlan

Típus: lakóvezeti telek

Vételár: 20 M Ft

Alapterület: 2 635 m²

Telekterület: 2 635 m²

Villany: utcában

Víz: utcában

Gáz: utcában

Cím: Zala megye, Hévíz

Érdeklődni: Kőműves Livia
ingatlanreferens
Open House Ingatlaniroda
Telefon: 06-30-358-9309

Megjegyzés:

Hévíz gyógyvizéről híres város,csendes külvárosi részén található ez a rendkívül szép telek.Méretéből adódóan befektetésnek is kiválóan alkalmas,vagy akár megosztva két építési telekként is hasznosítható !
Óvoda buszmegálló és bolt kb 200m-re található Iskola és az orvosi rendelők kb1 km.
Viz,villany,gáz, és csatorna az utcában a telek előtt .

<http://www.oh.hu>

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/5232964>) található "hibás hirdetés bejelentése" ikonra kattintva.

Képek

