

Hévízi Polgármesteri Hivatal	1
Érkezett:	2023. SZEP 14
Szám:	4401 R
Mell.:	



Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő
Telefon: 06-30-301-2826

1

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2021
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.	28
Iktatva:	2023-09-14 dr. Kovács Mária
Szám:	HIV/1095-10/2023
Ül.:	DR. K. K. Mell.:

8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Tel.: 30/301-2826
e-mail: csaba.domonkos@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2022. december 05.-én kelt, a Domonkos Csaba ingatlanforgalmi szakértő által készített, Hévíz város, belterület, Vörösmarty Mihály utca 38. szám alatti, belterület 1300. helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, és a hozzá tartozó terület ingatlanforgalmi szakvéleményének ismételt:

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉSE

Az ingatlan helye és megnevezése,	Forgalmi érték Ft:
<u>Hévíz, 1300. hrsz.</u> „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”	64 491 000,-
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:	<u>64 491 000,-</u>

Megbízó: Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Készült: 2 példányban
12 számozott oldalon

Mellékletek: Tulajdoni lap
Térképkivonat

Zalaegerszeg, 2023-09-13.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Hívószám: 14825471
Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő
Tel: 30/301-2826
Ing. Szakértői okl.szám: 177125/2000

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:

Megbízás:

Az értékelő (vállalkozó) társaság:	Domonkos Csaba értékbecslő
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba ev.
Az értékbecslés zárása:	2023. szeptember 13.
Az értékbecslés hatálya:	2024. március 13.
Az értékelt érdekelttség: Tulajdoni helyzet/ forgalomképesség	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad Önkormányzati tulajdon, / forgalomképes
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan(ok) megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan(ok) helye, hrsz., címe:	Hévíz, belterület, 1300. helyrajzi szám, Vörösmarty Mihály utca 38. szám alatt

Forgalmi érték:

Egyeztetett forgalmi értéke (súlyozással) összesen:	Bruttó Ft: 64 491 000,-Ft. <u>hatvannégymillió-</u> <u>négyszázkilencvenegyezer,- forint</u>
--	--

A telek területe összesen:	1416 m ²
A lakóház hasznos területe:	167 m ²
Udvari gazdasági épület, garázs:	60 m ²
Közmű-ellátottság:	Villany-, víz-, szennyvíz csatorna, gáz, telekommunikáció

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Hévíz város belterületén, jó elhelyezkedéssel található. A Vörösmarty utca nyugati oldalán, itt átlagos nagyságú telken helyezkedik el. A lakóház kialakítású, de már szociális céllal funkcionáló épület átlagos, közepes állagú, amely felújításra és korszerűsítésre szorul. Az előző megtekintés óta állagában változást tapasztaltam,- az alagsor nedvesedése fokozódott, a külsőlépcső irányából is beázik. Az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, a gazdasági épület tároló és garázs használatú, közepes állagú.

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 megadott 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 hitelfelvevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

Zalaegerszeg, 2023. 09. 13.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilvántartási szám: 14825471
Domonkos Csaba
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
Ing.közv.szakértői okl.szám:177125/2000

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
Telefon:06-30-301-2826

2. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA

2.1 Megbízó: Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ képviseli,- Papp Gábor Polgármester

2.2 A megbízás tárgya

A Hévíz város, belterület, Vörösmarty Mihály utca 38. szám alatti, belterület 1300. helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”

2.3 Az értébecslés célja

A Megbízott feladata a **2022. december 05.-én** kelt szakvéleményének a jelenleg aktuális forgalmi értékek megállapítása.

2.4 Az értébecslés időpontjai, hatálya

Az ismételt helyszíni szemlét 2023. szeptember 11.-én tartottam meg.

Az értékelés zárása: 2023. szeptember 13.

Az értékelés hatálya: 2024. március 13.

2.5 Az értékelés 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 bejárás során szemrevételeztem és bejártam az érintett ingatlant, a rendelkezésemre bocsátott térkép alapján meghatároztam annak jellemzőit, az azokban bekövetkezett esetleges változásokat rögzítettem.
- Vizsgáltam az ingatlan forgalmi értékében az előző hat hónapban bekövetkezett esetleges változásokat,
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát, komfort fokozatát, illetve azok változásait
- az ingatlant érintő, a fürdővárosban az ingatlanpiac átrendeződésének valószínűségét.
- Áttekintettem a vizsgált ingatlant érintő rendezési tervek előírásait, azok esetleges változásait.
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értébecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értébecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant az ismételt helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 50 db fényképfelvételeket készítettem.

III. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA, ADATAI:

Az ingatlan területe megközelítésében, elhelyezkedésében, közműveiben változás nem történt, ezért ezek ismételt ismertetésétől eltekintek.

3.1. Az ingatlan adatai, jogi viszonyai:

A hévízi 1300. hrsz.-ú belterületi ingatlan nyilvántartási adatai (2023.09.):

I.rész:

Ingatlan helye:	Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága:	Terület mérete m²:
8380 Hévíz, Vörösmarty Mihály utca 38.	belterület	1300	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1416

A megbízás tárgya a fenti belterületi lakóház, illetve jelenleg szociális célokat szolgáló ingatlan, valamint a hozzá tartozó földterület aktuális értékének megállapítása!

3.2. II.rész, Tulajdonosok, tulajdoni részarányaik:

A fenti ingatlan tulajdonosai:

II/11. tulajdoni hányad összesen: 8/10
Jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Cím: 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

II/13. tulajdoni hányad összesen: 2/10
Jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Cím: 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

III.rész: III/11. Önálló szöveges bejegyzés az eOTR felméréssel a földrészlet területe 1416 m²-re változott

3.3. Az épület leírása:

A terület lakóházzal beépített. Az épület funkciója 2006.-os évtől „Idősek klubja”-ra változott, amely 2014. évtől a Teréz Anya Integrált Szociális Intézmény működtetésében van. A kialakításában részben ennek a funkciónak a kiszolgálására történt kisebb átalakítás, de az épület lakóház jellege megmaradt. A lakóház kettő szintes, megközelítőleg téglalap alakú alapterülettel rendelkezik, a keleti,- utcafronti oldalán, a bejárattal szemben fedett cca. 4 m²-es terasz van.

Az épület ismételt részletes leírásától eltekintek, az előző, illetve az alap értékeléssel teljesen azonos,- érdemi változás nem tapasztalható. Az ingatlan az épület műszaki és általános jellemzői, helyiség méretei, burkolatai az előző érték megállapításhoz képest **nem változtak**.
 - Az épület alagsorában a szuterén szinten az állaga leromlott az előző megtekintésen tapasztaltakhoz képest gyengébb állagú, állapotú. A délkeleti szoba falazata erősen nedvesedik alulról, vakolat már pereg le, penészfoltok is láthatók. Az alagsori előtérben a

külső lépcső alatti részen beázás, nedvesedési foltok és penész látható 2-3 m²-nyi felületen. Az épület alapvető komfortérzetét nagyban befolyásolják az említett hibák. Kijavításuk mindenképp indokolt.

3.4. A forgalmi értéket befolyásoló összefüggések:

Értéknövelő tényezők:

- A terület Hévíz Város belterületén, a világhírű termáltaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő településen található.
- Gépészetileg korszerűsített épület belső felújítása 2006. évtől folyamatos,- burkolások, vizesblokkok, korszerű gáz cirkófűtés kiépítése, stb.,
- Jó a városon belüli elhelyezkedése,
- Az ingatlan forgalomképes, az épület tovább bővíthető, a tetőtér is beépíthető.
- Teljes közművel ellátott.

Értéksökkentő tényezők:

- A lakóház a '30-40-es években épült,
- A lakóház külső,energetikai- részben belső korszerűsítést igényel,
- Az alagsorban falnedvesedés tapasztalható, beázás és a vízszigetelés hibája miatt,
- A szuterén leromlott állapotú, pereg a vakolat, penészfoltosak a falak,
- A külső nyílászárók részben felújításra, vagy cserére szorulók,
- A tetőszerkezet régi, felújításra cserére szoruló a héjazattal együtt.

3.5. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága és a közműcsatlakozás lehetőségei:

- Közúton kiválóan megközelíthető,
- elektromos ellátás (kommunális elektromos hálózatról)
- vezetékes ivóvíz (kommunális ivóvízhálózatról)
- Tűzi-víz rendszer a közúton kiépítve
- szennyvízhálózat (kommunális szennyvízcsatorna hálózathoz csatlakozik)
- vezetékes földgáz,
- kábel tv, internet csatlakozás.

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 **összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés** piaci adatok elemzésével történik. Figyelembe vehetők a kínálati piac, írott és elektronikus felületeken értékesítésre meghirdetett ingatlanok adatai, másrészt a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztése, összehasonlítása.

A létesítmény 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 értékbefolyásoló tényezőiből becsülhető meg a piaci értéke.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le 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 ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelőt a megbízott értékbecslő választja ki.

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.

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 értékbefolyásoló tényezőiből becsülhető meg a piaci értéke.

4.2. A terület ingatlanok piaci helyzetképe, értékelése

A forgalmi érték meg állapításánál figyelembe vettem a Hévíz Városában az elmúlt időszakban tapasztalt ingatlanforgalmat.

A piaci helyzetkép, a terület értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatok:

- A NAV Illetékfőosztályától beszerzett forgalmiérték adatokat és a kínálati piac tanulmányozásakor tapasztalt és saját információk alapján a Hévízen található belterületi, átlagos elhelyezkedésű ingatlanok, melyek rendezési terv szerint építési területként hasznosíthatóak 20000- 100 000,-Ft/m² közötti átlagáron értékesíthetők. A kínálati piacon fellelhető hévízi beépíthető területek átlagban 40 000,-Ft/m²-tól 200 000,-Ft/m² fajlagos értékig terjednek.

Az előző értékmegállapításhoz képest a területek városi értékében számottevő változást nem tapasztaltam, ezért az előző telekárakat alapul véve, ennek megfelelően értékeltem.

A beépíthető üres telekingatlan forgalmi értékét: 31 000,- Ft/m² az 1 m²-re eső fajlagos értékben határozom meg.

Figyelemmel az „lakóház, udvar,gazdasági épület” megjelölésű beépített terület belterületi, jó elhelyezkedésére, **beépítettség miatti korlátozott hasznosíthatóságára**, az átlagolt

összehasonlító adatokból képezhető értékre, a kerekített 31 000,- Ft/m²-es átlagérték ~ -50%-ában :

15 500,- Ft/m² az 1 m²re eső fajlagos értékben határozom meg.

A beépített terület ingatlan piaci alapú forgalmi értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Cím, hrsz. Megnevezés,	Terület,- m ²	Fajlagos értéke Ft/m ²	Korrektíós tényező: %	Forgalmi érték Ft,-
Hévíz, Vörösmarty utca 38. 1300. hrsz., lakóház, udvar, gazdasági épület beépített területe	1416 m ²	15500,-	0	21 948 000,-
			Összesen, kerekítve:	21 948 000,-

V. Az épülettel beépített ingatlanok forgalmi érték megállapítása:

5/1. A költség alapú érték megállapítással:

Az épület forgalmi érték képzésénél először az újra pótlási értékét határoztuk meg. Az alkalmazott építési egység árakat az aktualizált ÉKS bruttó újra-előállítási ár meghatározása, illetve a BAU-DATA által rendszeresen közzétett, a különböző funkciójú épületek fajlagos költségét tartalmazó információ és a saját tapasztalat alapján határoztuk meg.

A hasonló lakóházas, kialakított ingatlanok beruházási költsége 450 – 750,-eFt/m² az átlagos fajlagos értéke. Az általunk értékelt ingatlan esetén a helyi viszonyokat figyelembe véve az országos átlagnál kedvezőtlenebb munkabér hatással számolhatunk, amely kihat a költségekre. A 1940-50-es években létesült, a kő-tégla vegyes falazatú, pórfödemes építmény, - 500 000,- Ft/m² -es, az alagsori alacsonybelmagasságú épületrész 400 000,-Ft/m², kiinduló átlag fajlagos értékkel számolható.

A kialakult költség alapon megállapított értéket csökkentettük az épületek fizikai,- erkölcsi (funkcionális) és környezeti (avulásának), jobb elhelyezkedésének megfelelő korrektíós tényezővel: A korrektíót a helyszíni szemlén történt szemrevételezés, gyakorlati tapasztalatok alapján végeztük, az épület eszmei avultságát, műszaki állapotát és a használhatóság fokát a várható becsült élettartam tekintetében.

A fizikai avulás az épület mivel 1940-es években létesült, de többször felújították, állaga jó. A lakóépületből kialakított helyiségek megfelelő kialakításúak, jó átlagosak. Az épület életkora miatt a lakószint átlagos állapota miatt,- 30%-os, és a szuterénben tapasztalt falnedvesedés és beázás miatt ott -50 %-os, amortizációval, értékcsökkenéssel számoltunk.

A funkcionális korrektíó: A „lakóház” kialakítású, de az idősök klubja funkciónak is megfelelő és használatú az ingatlan,- így 10% , avulással, a melléképület részben már alig funkcionál, egyszerű kialakítású és szerkezetű -15% kalkulálhatóak.

A környezeti avulás, amely a város illetve a térség fejlettségét, kedvező, illetve a változó gazdasági körülményeit mérlegeltük, így korrekciót az ingatlanpiaci viszonyokra a jelen időszakban 0 %-ban, tehát nem alkalmaztuk.

5/1.1. Az építmény költség alapú (újra előállítási) értékének a meghatározása:

Elhelyezkedés, funkció	Alap ter.	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási érték Ft:
				fizikai	funkei o-nális	környe zeti, piaci	
Hévíz, 1006. hrsz.- ú lakóház,							
	m2	eFt/m2	eFt	%	%	%	FT
lakóház	84	500	42 000,-	30	15	0	24 990,-
Alagsor, földszint	83	400	33 200,-	50	15	0	14 110 000,-
gazd. ép, -garázs tároló	60	150	9 000,-	35	15	0	4 972 500,-
Épületek összesen:	227						44 072 500,-
Terület össz. értéke:	1416	15,5	21948,-				21 948 000,-
Lakóépület és terület össz:	227+ 1416		106148,-				<u>66 020 000,-</u>
Ingatlan kerekítve mindösszesen:		<u>66 020 000,-</u>					

66 020 000,-Ft

az az hatvanhatmillió-húszezer,-FT az ingatlan

újraelőállítási értékéből származtatott értéke

5/2. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKELÉSE:

1. Összehasonlító adatok felhasználásával:

A piaci helyzetkép, a terület értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatok:

-Az alap forgalmi érték megállapításához képest, a jelenlegi a négyzetméterre kivetített fajlagos árak tanulmányozása alapján az alábbi következtetések vonhatók le. Az ingatlan lakóház, udvar nyilvántartású, de eltérő,- szociális célú használatú,- de mivel a lakóház jellege, helyiségei megmaradtak, így az elmúlt időszakban tapasztalt értékesítések,- lakóházas ingatlanok már kialakult, megtörtént adásvételéhez viszonyítottuk.

- A 2022-2023. évben fellelhető megtörtént adásvételekről beszerzett forgalmi értékadatokat és a kínálati piac tanulmányozásakor tapasztalt információk alapján

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

Telefon:06-30-301-2826

összehasonlítottuk városban található hasonló jellegű ingatlanokkal, amelyek belvárosi elhelyezkedésűek, hasonló megnevezéssel és infrastruktúrával rendelkeznek. Megállapítható, hogy ezen kritériumnak megfelelő lakóépületek,- jelenleg is meghatározható értékhatárok között (300 000 - 1 500 000 Ft/m²) találhatóak.

- Az összehasonlító adatok halmaza,- az alap forgalmi érték megállapítása óta,- a kínálati és az érdeklődött ingatlanok esetén számottevő változást tartalmaz az eltelt időszakra vonatkozóan!

Az aktualizálandó forgalmi értékhez viszonyítva a Hévíz Városra 2022.évben-és 2023. év elején jellemző piaci helyzetképet összefoglalva a lakóházak tekintetében kissé kínálati jellegűnek lehetne nevezni. A belváros lakóház jellegű ingatlanok eladási száma stagnáló tendenciát mutat. Néha az irreálisan magas kínálati árak fogják vissza az érdeklődést!

A 2022. évben Hévízen jellemzően emelkedő tendenciájúvá vált az ingatlanforgalom. A ténylegesen megtörtént,- számos jogügylet tükrözi az ingatlanpiac valódi helyzetét. A 2022. év végére már kisebb érték-stagnálás történt az ingatlanpiacon az Kelet-Európai turisták elmaradása miatt. De a pénzromlás mértéke (infláció) és a járvány megszűnésével élenkülés volt megfigyelhető az ingatlanpiacon Hévízen. A városban jelenlévő Kelet-Európai befektetők, elsősorban az orosz nemzetiségű piaci szereplők kiesése nem kedvezett a további áremelkedésnek. A Hévízi befektetői szempontból értékesebb ingatlanok esetén a már megtörtént és a jövőbeni jogügyletek tekintetében csak korlátozott értékelkedés (max.5%) vagy stagnálás valószínűsíthető.

A belvárosi hasonló jellegű ingatlanok forgalmi értékében nagy a forgalmi értékben való szóródás a frekvenciált hely és a hasznosítási lehetőség miatt jelentős fajlagos értékkülönbség adódhat. Hévíz belvárosi részén található lakóingatlanok tapasztalatom szerint tavaly és idén az átlagnál jobban keresettek, a városi viszonylatban, és a kialakult átlagos ár felett is értékesíthetők voltak. A fajlagos értéket a piaci helyzet miatt az alábbiak szerint határoztam meg:

5/2.2. A környezetében található ingatlanok fajlagos információi:

Összehasonlító adatok lakóház megnevezésű ingatlanhoz:

Elhelyezkedés, művelés	idő	Terület, ép. mérete m²	Értéke (Ft.)	É/K *	Lakóházra vetített fajlagos érték:Ft/m²
Hévíz, Vörösmarty u 31. 1427. hrsz.-lakóház	2022.07.	940 Lakóép.: 180	74 600 000,-	é	414 000,-
Az 45-50 éves lakóház három szintes, alul szuterén,- téglafalazatú épült, cserép fedésű. A családi ház, szép fekvésű terület átlagosnál kissé nagyobb teleknagysággal, a közmű teljes, átlagos jó állapotú, de már részben felújítandó, egyedi gáz-cirkó fűtésű. A város belterületén, központtól távolabb, de jó elhelyezkedésű.					
Hévíz, Kossuth L. 24. családi ház	2022.01.	558 lakóép: 120	55 000 000,-	é	458 000,-
A téglafalazatú családi ház, cca. 50-60 éve épült, nyeregteretű, pala fedésű, kettő szintes, 4-5 szobás, átlagos méretű terület nagysággal. A közmű teljes, közepes átlagos állapotú, tetőtere nincs beépítve, téglafalazatú, hagyományos építésű cs.ház. Fűtése gáz, konvektor. A város belterületén, jó elhelyezkedésű ingatlan.					
Hévíz, Móricz Zs.	2022.11.	763	lakóház		450 000,-

u. 88. lakóház ,520/1. hrsz.		lakóép:200	90 000 000,-	é	
Hévíz északnyugati részén fekvő lakóingatlan. A nyaraló jellegű lakóház lakatlannak tűnő, cca. 30-35 éves, elhanyagolt környezetben, jó átlagos, közepes állagú nyeregtetős, bitumenes zsindely fedésű téglá, 3 szintes családi ház. A pinceszint garázs és tárolók, a földszinti apartmanok vannak kialakítva, a felső szint a lakás. Fűtése gáz cirkó, összkomfortos.					
Hévíz, Sugár u. 2/B. lakóház,	2022.04.	393 lakóép:65	lakóép: 46 000 000,-	é	lakó: 707 700,-,-
A 70'-es években épült, (földszint és tetőtér kialakítású) jó állagú téglá falazatú kicsi, üdülő jellegű cs.ház. Gázcirkó a fűtés, összkomfortos. A tető nyereg,- bit. zsidellyel fedett. Városmközponthoz közeli jó fekvésű, jól megközelíthető, átlagos jó kilakítású ház.					
Átlag fajlagos érték:					~507 000,-

- A „k”- jelzés = kínálati értékek, az „é”- jelölés = a már értékesített, illetve értékelt ingatlanokat jelenti

IX/2. Az ingatlan értékcorrekciós táblázata:

Megnevezés:	Cím, hely	Értékelendő	Hévíz, Vörösmarty u. 31. lakóház.	Hévíz, Kossuth u. 24.	Hévíz, Móricz Zs. u. 88.	Hévíz, Sugár u. 2/B
Felépítmények:	Ft/m ²	Hévíz, Vörösmarty u. 38	414 000,-	458 000,-	450 000,-	707 700,-
kínálati ár			nem	nem	nem	nem
alak, forma, eltérő terület méret		átlagosnál kisebb telek	hasonló,	kisebb,-5	hasonló,0	kisebb,-10
fekvés, elhelyezkedés		belterület, belváros külső része	belter., hasonló	belter., -5 belváros	belter., 0 hasonló	belter., -5 belváros
infrastruktúra		teljes, korszerű	hasonló, 0	hasonló,0	hasonló, 0	hasonló, 0
megközelíthetőség		jó,	jó, 0	jó,0	jó, 0	jó, kiváló,0
parkolási lehetőség		jó, udvari is	jó, 0	jó, 0	jó, 0	jó, udvari is
életkor		25-60 év	fiatalabb, -5	hasonló, 0	fiatalabb, -5	hasonló, 0
műszaki állapot		jó,	jobb, -5	közepes, 0	közepes,0	jó,-10
műszaki tartalom		jó,	modernebb,-5	gyenge+5	hasonló -5	modernebb,-5
funkció		lakó	hasonló,0	0	0	0
gazdasági környezet		lakó-kereskedelmi övezet	lakó-pihenő övezet, 0	lakó-pihenő övezet 0	lakó-	lakó-övezet
összes árkorrekció		%	-15	-5	-10	-30
alapterületi korrekció		%	+5	0	+5	-5
jogi állapot		rendezett	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
Korrekció összesen		%	-10	-5	-5	-35
Korrigált fajlagos ár:		Ft/m ²	372600,-	435 100,-	427 500,-	460 005,-
Átlag fajlagos érték:		Ft/m ²	Átlagos fajlagos érték: 423 801,- kerekítve: 424 000,-			

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

Telefon:06-30-301-2826

A fentiek alapján az átlagforgalmi értéket, amely –az épületek jelenlegi kialakítása **szerint átlagosan megfelelő: 424 000,- Ft/m²,** állapítottam meg korrekciós tényezők figyelembe vételével.

Összehasonlító adatok felhasználásával:

A lakóház megnevezésű és kialakítású szociális intézménynél az átlag forgalmi értékkel az emeleti rendes belmagasságú kialakítás miatt ingatlanok jelenlegi piaci helyzetének megfelelő értékekkel számoltuk! A földszinten a beázás és a fokozott talajnedvesség miatt és mivel 2,20 méter belmagasságú, ezért mindenképpen értékcsökkent, itt -35 %-ot vettem figyelembe. A melléképületnél a helyben kialakult a teljesen felújítandó átlag-árral : 100 000,- Ft/m² fajlagos értékkel kalkuláltam.

Az ingatlan forgalmi értéke a fejlődő, élénkülő piaci viszonyok tekintetében, de családi házak hullámzó kereslete miatt további korrekcióval nem indokolt.

Megnevezés	Épület hasznos alapterülete /m ² /	Korrekció %	Korrigált egységár Ft/m ²	Forgalmi érték Ft.
Lakóház, földszint	83	-35	275 600,-	22 874 800,-
Lakóház, emelet	84	0	424 000,-	35 616 000,-
Gazdasági épület,	60	-	100 000,-	6 000 000,-
ÖSSZESEN:				64 490 800,-

A piaci összehasonlító alapú értékelés alapján a **Hévíz, Vörösmarty utca 38. szám alatti, 1300. helyrajzi számon nyilvántartott 1/1 tulajdoni részarányú ingatlan** megállapított, földterülettel együtt számított forgalmi értéke kerekítve:

Korrigált forgalmi érték, piaci érték **64 491 000Ft. azaz hatvannégymillió-négy százkilencvenegyezer,- forint**

Megjegyzés: A vizsgálat tárgyát képező terület megtekintésekor a korábban megállapított értékhez képest változást, állagromlást nem tapasztaltam –diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, de erre a megbízás sem terjedt ki – így az, az ingatlanforgalmi szempontokat figyelembe véve stabil, érték őrző. A városban hasonló jellegű ingatlanok iránt kissé élénkülő befektetői érdeklődés tapasztalható, de a forgalmi szempontból, átlagosan stagnálást tapasztaltam az elmúlt időszakban.

5. ÉRTÉKEGYEZTETÉS:

Hévíz, Vörösmarty Mihály u. 38. szám. alatti „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan:

Piaci összehasonlító módszerrel:	64 491 000,-Ft	100 %
Költség alapú módszerrel:	66 020 000,-Ft	0 %
Hozam alapú értébecsléssel	-	-
Egyeztetett forgalmi érték (kerekítve):	<u>64 491 000,-Ft</u>	

Az egyeztetés eredményeként a Hévíz városban, az 1300. helyrajzi szám alatti belterületi lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, - idősök klubja funkciójú épület 1/1 tulajdoni részarányú ingatlan, összesen becsült forgalmi értéke kerekítve:

ÖSSZESEN 1/1 = 64 491 000,-Ft
azaz hatvanégymillió-négyszázkilencvenegyezer,- forint

Megjegyzés: Megjegyzés: Az ingatlanok aktuális forgalmi értékét a fentiek szerint határoztam meg, az összehasonlító adatok figyelembevételével.

A szakértői véleményben megállapított értékek 6 hónapig (180) napig érvényesek.

Zalaegerszeg, 2023. szeptember 13.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
 Ingatlanforgalmi szakértő
 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
 Telefon: 06 30 301 2826
 Adószám: 65307054-1-40
 Nyilv.szám: 14825471

Domonkos Csaba

ingatlanforgalmi szakértő értébecslő
 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
 Ingatlan forg.okl.szám: 177125/2000

HRSZ JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1300/.	kivett		0.1416	0.00

lakóház, udvar, gazdasági épület

ÖSSZESEN:	0.1416	0.00	1
-----------	--------	------	---

Cím: 8380 HÉVÍZ, Vörösmarty utca 38.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 35781/1995.08.01

Tul.hányad: 8/10

Szerz.jogcím: ajándékozás

Név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8380 HÉVÍZ, Kossuth Lajos utca 1

Sorszám: 13 Bejegyző határozat: 30242/2014/2013.06.25

Tul.hányad: 2/10

Szerz.jogcím: csere

Név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

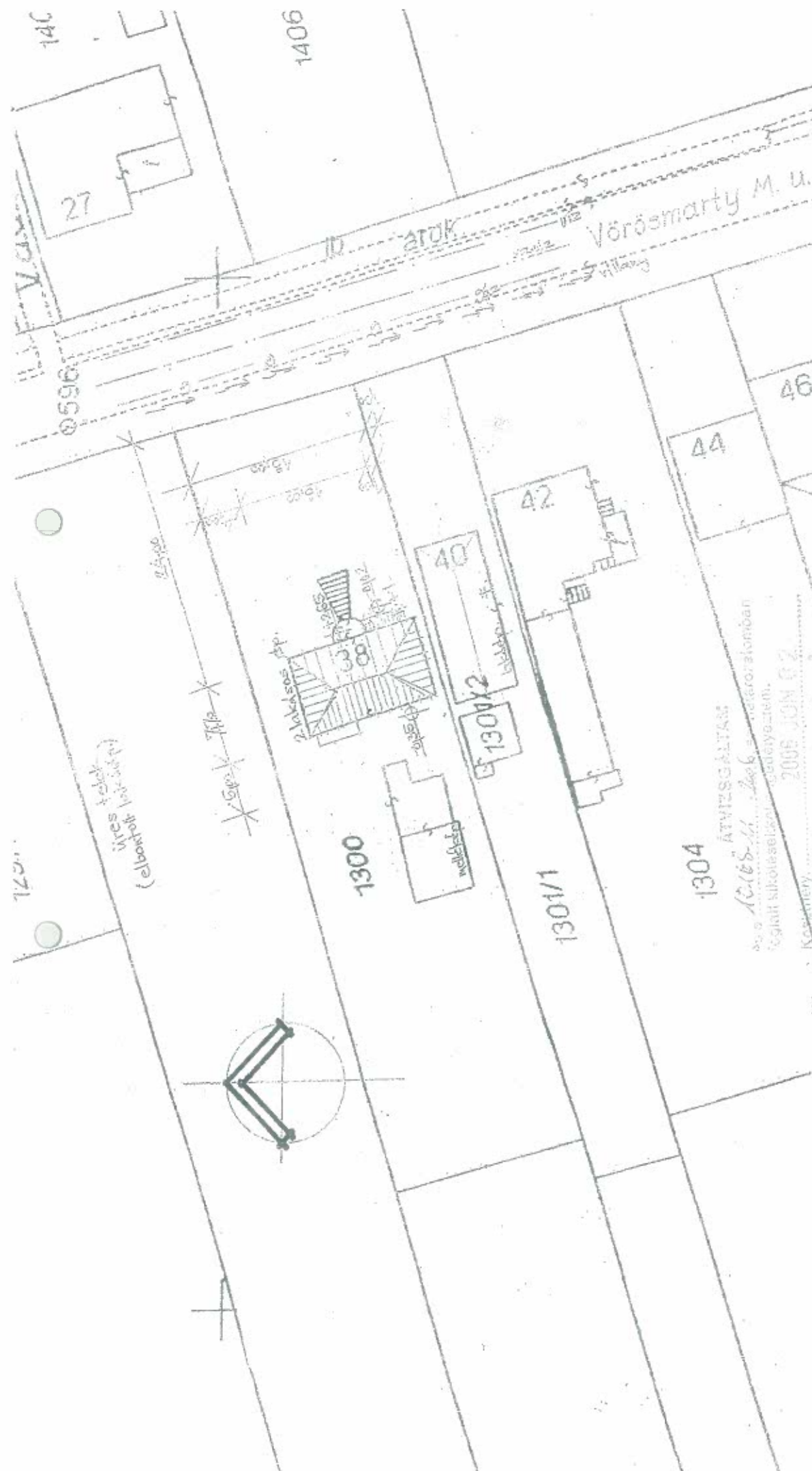
Cím: 8380 HÉVÍZ, Kossuth Lajos utca 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 32534/3/2000.03.07

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: EOTR felméréssel a földrészlet területe 1416 m2-re változott.



Helyszínrajz m=1:500

Kérlemző: Hévíz-Város Önkormányzata Hévíz, Kossuth L. t. 1.
 Ép.hely: Hévíz, Vörösmarty u. 1300 hrsz.
 Készült: 2006. március
 Tervező: Tüdő László Hévíz, Széchenyi u. 50. É-2-20-0109

A telek területe: 1416m²
 Beépíthetősége: 171,6m², beépíthetősége: 287,4m²
 Építési övezet: Lke-1
 A földszinti padlószint a ± 0,00m

ÁTVETSGÁLTAM
 10.05.11. 12.06. 2006. JÚN 02.
 Készítve: ...
 2006. JÚN 02.



Hévíz, belterület, 1300. hrsz. „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” homlokzata, területe





Hévíz, belterület, 1300. hrsz. „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” homlokzata, területe





Hévíz, belterület, 1300. hrsz. „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” emeleti helyiségek





Hévíz, belterület, 1300. hrsz. szuterén,- földszinti helyiségek





Hévíz, belterület, 1300. hrsz. szuterén,- földszinti helyiségek





Hévíz, belterület, 1300. hrsz. „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” garázsok, tárolók

