



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

8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16.
II/10.
Tel.: 30/301-28-26
e-mail: csaba.domonkos@gmail.com

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény aktualizálás



A megbízás tárgya:

Hévíz város belterületén, a Deák Ferenc tér 1. szám alatti, a 984. helyrajzi számú ingatlant érintő forgalmi érték megállapítása.

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./
Zalaegerszeg. 2022. június 14.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
Telefon: 06 30 301 2826
Faxszám: 65307064-1-40
E-mail: 14825471

Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő
értékbecsítő

Ing.forg.szakértői okl. szám: 177125/2000

Készült: 2 pld-ban

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



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2021. április 27.-én a Domonkos Csaba ingatlanforgalmi szakértő által készített, a **Hévíz**, Deák tér 1.szám alatt elhelyezkedő „beépítetlen terület” ingatlan szakvéleményének:

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉSE

Hévíz, Deák tér 1.szám alatti városközponti, tervezett hrsz., és megnevezése, Hévíz, 984/A/28 hrsz.-ú üzlet +kirakodó hellyel.	Forgalmi érték Ft: 10 115 000,-
Hévíz, 984/A/33. hrsz.-ú, művelődési közösségi tér + zenepavilon	240 511 000,-
Hévíz, 984/A/49. hrsz.-ú Galéria	53 897 000,-
Az önkormányzati ingatlanrészek forgalmi értéke összesen:	<u>304 523 000,-</u>

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

Megbízás tárgya: A tervezett társasházi alapító okirat szerint a 984/A/28. hrsz.-ú „üzlet”, a Hévíz, a 984/A/33. hrsz.-ú „művelődési közösségi tér”, a Hévíz, a 9894/A/49. hrsz.-ú „galéria” megnevezésű és használatú ingatlanok.

Készült: 2 példányban

Mellékletek: Tulajdoni lap
Alaprajz
Térképkivonat

Zalaegerszeg, 2022-06-14.

Készítette:


Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő
Tel: 30/301-2826
Ing. Szakértői okl.szám: 177125/2000

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Telefon: 06-30-301-2826
E-mail: csaba.domonkos@gmail.com
Okl.szám: 14825471

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:

Megbízás:

Az értékelő vállalkozó (társaság):	Domonkos Csaba
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékebecslés zárása:	2022. június 14.
Az értékebecslés hatálya:	2022. szeptember 14.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítása
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan(ok) megnevezése:	Hévíz belterület, „kivett”, valójában „ Deák Ferenc téri üzletház, társasház”-ban lévő önkormányzati ingatlanok
Az ingatlan(ok)címe:	Hévíz, Deák Ferenc tér 1., 984. helyrajzi szám
Az ingatlan(ok) leírása:	A tervezett társasház alapítás után kialakuló: Hévíz, 984/A/28 hrsz.-ú üzlet, 4,51 m ² és a 9,5 m ² kizárólagos területhasználat a Hévíz, 984/A/33. hrsz.-ú művelődési közösségi tér, 296,24 m ² és a zenepavilon 478,41 m ² kizárólagos használata, a Hévíz, 984/A/49. hrsz.-ú galéria, 124,23 m ²

Forgalmi (bruttó)érték:

<u>Hévíz, 984/A/28 hrsz.-ú üzlet+kirakodó hellyel.</u>	10 115 000,-
<u>Hévíz, 984/A/33. hrsz.-ú, műv. közösségi tér + zenepavilon</u>	240 511 000,-
<u>Hévíz, 984/A/49. hrsz.-ú galéria</u>	53 897 000,-
Az önkormányzati ingatlanok bruttó forgalmi értéke össz.:	304 523 000,- Ft., azaz <u>háromszáznégymillió-ötszázhuszonháromezer forint</u>

Az egy épülettömbben található ingatlanok Hévíz Város belterületén, annak legfrekvenciáltabb részén helyezkednek el. Az épület város központi részén szállodák, és a gyógyfürdő-tó bejárata környezetében, a kiemelkedő gyalogos forgalommal bíró Erzsébet királyné utca és a Deák Ferenc tér sarkán van. Önkormányzati tulajdonban a társasház földszintjén üzlet,- ill. az emeleti,- részén irodák, közösségi tér és művészeti galéria található. Az ingatlanok teljes közművel való ellátottsága biztosítva van.

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja szemrevételezés volt. Mérc adatok 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 ingatlan forgalmi érték megállapítása, a tehermentes ingatlanra vonatkozik (bruttó, ÁFA-t tartalmaz), és a kibocsátástól számított három hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlan, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfelvevővel kapcsolatban, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékebecslésért kapott ellenértéktől.

Zalaegerszeg, 2022-06-14

Domonkos Csaba

Ing.forgalmi. szakértő, értékebecslő
Ing.forg.szakértői okl.szám: 177125/2000

Készítette:

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékebecslő, 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

Hévíz Városban a Erzsébet királyné utca 19. szám alatti, belterületi fekvésű, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint „beépítetlen terület” a valóságban üzletházzal, társasházzal beépített ingatlan értékbecslése. A tervezett társasházi alapító okirat szerint a 984/A/28. hrsz.-ú „üzlet”, a Hévíz, a 984/A/33. hrsz.-ú „művelődési közösségi tér”, a Hévíz, a 9894/A/49. hrsz.-ú „galéria” megnevezésű és használatú ingatlanok forgalmi értékének megállapítása.

2.3 Az értékbecslés célja

A Megbízott feladata a **2021. április 27.-én** készített szakvéleményének a jelenleg aktuális forgalmi értékek megállapítása.

2.4 Az értékbecslés időpontjai, hatálya

A helyszíni szemlét 2022. június 01.-én tartottam meg.

Az értékelés zárása: 2022. június 14.

Az értékelés hatálya: 2022. szeptember 14.

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 on szemrevételeztem és bejártam az érintett ingatlant, a rendelkezésemre bocsátott térkép alapján meghatároztam annak jellemzőit, az azokban bekövetkezett esetleges változásokat rögzítettem.
- Vizsgáltam az ingatlan hasznosíthatóságának, kiadhatóságának a lehetőségeit,
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát, komfort fokozatát, illetve azok változásait
- az üzlet, az ingatlan városon belüli megközelíthetőségét, a parkolási lehetőségeket.
- Áttekintettem a vizsgált ingatlant érintő rendezési tervek előírásait, azok esetleges változásait.
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonerőtelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a

„TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 29 db fényképfelvételeket készítettem.

III. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA, ADATAI:

A vizsgált „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amely a valóságban Hévíz város központjában lévő belterületi többfunkciós épület. A belvárosi rész a Deák Ferenc tér a tófürdő északi bejáratát is magába foglalja. A vizsgálandó ingatlanok Deák Ferenc tér 1. szám alatti társasházban a földhivatali nyilvántartás szerint még csak „kivett beépítetlen terület” megnevezésűek. A kialakítás, a szerkesztés alatt lévő társasház alapító okirat szerint az önkormányzati ingatlanok 3 db külön helyrajzi számon kerülő épületrészek. A tervezett társasházi alapító okiratban az önkormányzati tulajdont ill. kizárólagos használatot képeznek még a 984/A/33. hrsz.-hoz tartozó „zenepavilon” megnevezésű 478,41 m²-es közösségi tér, és a 984/A/28. hrsz.-ú üzlethez tartozó 5,67 +3,8= 9,5 m²-es területrész használati joga.

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

3.1. Az ingatlan adatai, jogi viszonyai:

A hévízi belterületi ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan helye:	Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága:	Terület mérete m²:
Hévíz, Deák Ferenc tér 1.	belterület	984	Kivett beépítetlen terület	1677
			Összesen:	1677

A tervezett társasház alapító okirat szerinti önkormányzati ingatlanok adatai:

Ingatlan helye:	Fekvése:	Tervezett helyrajzi száma:	Művelési ága, megnevezése:	Az ingatlan mérete m²:
1. Hévíz,	belterület	984/A/28	üzlet,	4,51m ²
Hévíz,	belterület	984/A/28	üzlethez kizárólagos területhasználat,	5,67+3,8 m ² 9,47 m ²
2. Hévíz,	belterület	984/A/33.	művelődési közösségi tér	296,24m ²
Hévíz,	belterület	984/A/33.	az ingatlanhoz kizárólagos használat „zenepavilon” tartozik	478,41 m ²
3. Hévíz,	belterület	984/A/49	galéria	124,23m ²
	összesen, a kizárólagos használattal együtt:			727,06 m²

3.3. Az épület leírása:

Az épület ismételt részletes leírásától eltekintek, az alap értékeléssel teljesen azonos,- érdemi változás nem tapasztalható. Az ingatlan az épület műszaki és általános jellemzői, helyiség méretei, burkolatai az előző érték megállapításához képest **nem változtak**. Az ingatlanrészek állaga továbbra is jó átlagos állagú, általános állapota megfelelő.

A tervezett ingatlanrészek jellemzői:

A közvetlen belvárosban helyezkedik el a társasház.

- 1.) Az épület földszintjén, részén található a 984/A/28. hrsz.-ra tervezett 4,51 m² nagyságú „üzlet” megnevezésű ingatlan, a hozzá tartozó,- a tervezett társasház alapító okirat szerint,- kizárólagos használatú 5,67 m² a fedett és 3,80 m² külső, fedetlen területtel. Az üvegportálok a sétáló utca részre ill. a bejárata a belső zenepavilon részre tekintenek. Kialakítása a jelenleg hasznosításnak teljesen megfelelő. Alapterülete szabálytalan háromszöget formál.

A padlóburkolat egyszerű GRESS lap, amely jó állagú. Közös mellékhelyiség használat tartozik hozzá.

A fűtést egyedi kombi gázkazán biztosítja. Állaga jó, abszolút forgalom képes.

- 2.) A fedett belső térből, a földszintről egy önálló lépcsőházon keresztül közelíthető meg a művelődési,- és galéria épületrész. Az épület I. emeletén található a földszinti lépcsőházzal és szélfogóval együtt **288,48 m² nagyságú a tervezett 984/A/33. hrsz.-ú „művelődési közösségi tér”** megnevezésű, és ilyen funkciójú egységként is használt ingatlan. Az ingatlan szélfogó, lépcsőház. előtér, iroda ruhatár, többcélú,- tükörfalakkal ellátott,- terem, raktár, takarító szertár, férfi és női wc., teakonyha, közlekedő és még egy iroda helyiségből áll. A fűtést egyedi cirkó gázkazán biztosítja. A burkolatok minden helyiségben GRESS lap. Az ingatlan az emeleti részen is forgalomképes, alternatív, más célú hasznosítása is lehetséges.

A tervezett társasház alapító okirat szerint,- a 984/A/33. hrsz. tulajdonosa kizárólagos használatába kerül a 478,41 m² „zenepavilon” területtel. A hangulatos kialakítású fedett ingatlanrész. Rendezvények, kiállítások, kereskedelmi tevékenység stb. használható tágas. padozat-burkolt és üvegtetővel fedett terület.

- 3.) A társasházban tervezett **984/A/49. hrsz.-ú „galéria”** megnevezésű, és ilyen helyiségként is használt ingatlanrész. A „Galéria-folyosó” az üzletház I. emeleti részén helyezkedik el a 124,23 m² nagyságú, A földszintről induló az irodákkal közös lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Az emeleti „művelődési közösségi tér” előtérből nyílóan folyosó-szerű, az épület délkeleti részén elhelyezkedő L alakú ingatlanrész. A galéria kétoldali,- déli és északi ablaksorral,- hosszan elnyúlva, de sarkon bástya formában kiöblösödő térben helyezkedik el. A keleti oldalon még tárolási-öltözési célú raktárhelyiség van még kialakítva belőle.

Az ingatlan fűtése a cirkós gázkazánról megoldott.

A forgalmi értéket befolyásoló összefüggések:

Értéknövelő tényezők:

A dinamikusan fejlődő világhírű fürdővárosban Hévízen található. Az ingatlanok jó kialakítású, teljes infrastruktúrával rendelkező épületben kialakított helyiségek (alternatív lehetőséggel hasznosíthatók, akár üzleti vagy szálláshely funkcióra). Jó fekvésű sarok társasházban fekszik.

Több célra is kiválóan hasznosítható.

A földszinti üzlet külső belső portállal rendelkezik,- jó elhelyezkedésű.
Az emeleti művelődési közösségi tér részben klimatizált.

Értécsökkentő tényezők:

Az emeleti elhelyezkedés.
Hőszigetelés nincs. Egyszerű igénytelen belső kialakítású.
Már ennyire belső felújításra szorulók a felületképzések.
Az ingatlanok albetétesítése, társasházi megosztása mindenképpen szükséges,
A tulajdonviszonyok rendezetlensége, (még osztatlan közös)

3.4. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága és a közműcsatlakozás lehetőségei:

- ivóvíz: a város kommunális vezetékes ivóvízhálózatához csatlakozik
- tűzoltóvíz: az utcai tűzi vízrendszer kiépített,
- a városi kommunális szennyvízhálózathoz csatlakoztatva,
- elektromos hálózat: közterületi földkábeles betáplálás,
- Gázellátás: a városi vezetékes földgáz rendszerről,
- Klíma a 984/A/33. hrsz.-ú művelődési közösségi tér helyiségeiben
- kommunikáció: vezetékes telefonhálózat, internet csatlakoztatható.

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, másrésről 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 értécsökkenést, majd 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.

A tényleges érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyeket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

4.2. Az ingatlanok piaci helyzetképe, értékelése

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.

- A 2020-2022. évben fellelhető megtörtént adásvételekről beszerzett forgalmi értékadatokat és a kínálati piac tanulmányozásakor tapasztalt információk alapján összehasonlítottuk városban található hasonló jellegű ingatlanokkal, amelyek belvárosi elhelyezkedésűek, hasonló mérettel és infrastruktúrával rendelkeznek. Megállapítható, hogy ezen kritériumnak megfelelő kereskedelmi, szolgáltató jelleggel használható üzletek,- jelenleg is meghatározható értékhatárok között (350 000 - 1 500 000 Ft/m²) találhatók.

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

Az aktualizálandó forgalmi értékhez viszonyítva a Hévíz Városra 2020.-22. évben jellemző piaci helyzetképet összefoglalva az üzletek tekintetében kissé kínálati jellegűnek lehetne nevezni. A belvárosi üzletek eladási száma viszonylag emelkedő tendenciát mutat.

A 2020. évben jellemzően visszaesett Hévízen a kereskedelmi, üzlet jellegű ingatlanforgalom. A ténylegesen megtörtént,- 8-9 db jogügylet nem tükrözi az ingatlanpiac valódi helyzetét. A 2021. évben már darabszám és értékelkedés is történt az ingatlanpiacon a járványos helyzet elmúltával. A járvány megszűnésével élénkülés várható piacon Hévízen, de az orosz nemzetiségű ingatlanpiaci szereplők kiesése nem kedvez az áremelkedésnek. A Hévízi üzleti szempontból értékesebb ingatlanok esetén a megtörtént jogügyletek tekintetében a (reális piaci forgalmi érték) így is emelkedhetnek. A fajlagos értéket a piaci helyzet miatt az alábbiak szerint határoztam meg:

A városban tapasztalható ingatlan piaci környezet meghatározása:

A közvetlen belvárosi frekventált üzletek kínálati értékei széles skálán 500 000-1 300 000 Ft/m² határok között mozognak, azok nagyságától, helyétől, infrastruktúrától, hasznosíthatóságtól függően.

A belvárosi hasonló jellegű ingatlanok forgalmi értékében nagy a forgalmi értékben való szóródás a frekventált hely és a hasznosítási lehetőség miatt jelentős fajlagos értékkülönbség adódhat. Hévíz belvárosi részén található üzleti, irodai ingatlanok tapasztalatom szerint tavaly és idén az átlagnál jobban keresettek, a városi viszonylatban, és az átlagos ár felett is értékesíthetők voltak.

A kínálati piac tanulmányozása alapján az idei évben mérsékelt áremelkedés, vagy stagnálás valószínűsíthető Hévíz Város üzleti jellegű ingatlanpiacán.

4.3. A környezetében található üzletek fajlagos információi:

1.) Összehasonlító adatok alapján:

Elhelyezkedés, művelés	idő, év.hó.	Mérete m ²	Értéke (eFt.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Hévíz, Széchenyi u. 16. sz-	2021.06.	72	36 300,-	É	504 167,-
Hévízen belvárosi a Széchenyi utca belvárosi részén található üzlet jól hasznosítható, teljes infrastruktúrával ellátott,					
Hévíz, Rákóczi u. 17. fsz.i üzlet,	2020.09.	23	20 354 130,-	É	884 962,-
Frekventált 978/A/2.belvárosi üzlethelyiség felújított belvárosi, jó állagú.					
Hévíz, apartmanház	2022.	8x40 m2 +kiszolg. helyiségek össz: 540	258 000 000,-	K	477 778,-
A 2005 ben készült épület együttes nyolc 2+2 férőhelyes 40 nm-es apartmanból (külön hálósobával) áll. Minden apartman klímázott, felszerelt konyhával, zuhanyzós fürdőszobával, hűtőszekrénnel, okos tv-vel, erkéllyel vagy terasszal rendelkezik. Wellness részleg, légkondi, hőszigetelés és napelemrendszer is van. Jó kialakítás, kiválóan kiadható.					
Hévíz, Széchenyi u. 2/B. üzlet	2021.07.	120	45 000 000,-	É	375 000,-
A város frekventált helyén fekvő egész évben kiválóan működtethető üzlet. Részben feújítandó.					
Átlag fajlagos érték:	belváros-közel, üzletekre				560 477,- 560 000,-

- A „K”- jelzés = kínálati értékek, az „É”- jelölés= az értékesített ingatlanokat jelenti
- Forrás: Ingatlan.com, NAV illetékfőoszt.

A fajlagos forgalmi értéket úgy határoztuk meg, hogy az egyedi összehasonlító értékeket az ingatlanok egyedi jellemzőivel korrigáltuk. Vizsgáltuk a fekvés, a piaci környezet, az infrastruktúra ellátottság, a kialakítás és egyéb az alábbi táblázatban felsorolt tényezőket. Ezt követően a korrigált értékek átlagolásával határoztuk meg a vizsgált ingatlan értékét:

A fenti figyelembeveendő összehasonlító adatok alapján az alábbi táblázatban szereplő fajlagos értékek szerint képeztem és számoltam a üzletek forgalmi érték összegét.

4.4.Az üzleti, nem lakáscélú ingatlanok értékcorrekciója:

Piaci összehasonlító adatok:		Piaci összehasonlító adat 1.	Piaci összehasonlító adat 2.	Piaci összehasonlító adat 3.	Piaci összehasonlító adat 4.
Megnevezés:	Cím,hely	Hévíz, Széchenyi u. 16. 1/1. üzlet	Hévíz, Rákóczi u. 17. fsz. üzlet.	Hévíz, apartmanház	Hévíz, Széchenyi u. 2/B. üzlet
	fajlagos Ft/m ²	504 167,-	884 962,-	477 778,-	375 000,-
kínálati ár		nem	nem	igen -10	nem

eltérő alapterület, méret	-5	-5	+5	0
Felépítmény fizikai állapota	jó, átlagos	-10	átlagos, jó	átlagos
elhelyezkedés	0	0	+5	0
épület kora	-5	0	-5	+5
Megközelíthetőség, közlekedés	jó	jó	jó	jó
Parkolási lehetőség	-5 jobb	hasonló	jobb, -5	hasonló
infrastruktúra	hasonló	hasonló	jó,0	hasonló
gazdasági környezet	+5	0	+5	+5
eltérő funkció	-5	-5	0	+5
környezeti szennyezettség	0	0	0	0
Korrektció összesen	%	-15	-20	-5
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m ²	428 542,-	707 970,-	453 890,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m ²	fajlagos érték: 505 413,- kerekítve: 505 000,-		

Figyelemmel az „üzlet és a művelődési közösségi tér és a galéria” megnevezésű ingatlanok eltérő használatára belterületi, belvárosi elhelyezkedésére, az átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre, amely a fenti nettó 505 000,- Ft/m²-es a fajlagos átlagértéke.

505 000.- Ft/m² fajlagos értékben határozom meg.

A ingatlan piaci alapú forgalmi értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az alap fajlagos értéktől a hasznosíthatóság és a kialakítás miatt eltérően számítottam.

Az összehasonlító adatokhoz viszonyított ingatlanok eltérő használata és kialakítása nettó forgalmi értéke a piaci viszonyoknak megfelelően további korrekciós kalkulációval kell, hogy történjen:

Az ingatlan helye, hrsz. megnevezése:	Alapterület, - m ²	Fajlagos alapértéke Ft/m ²	Korrektciós tényező: +/- % Fajl.érték	Nettó forgalmi érték Ft,-
1. Hévíz, 984/A/28. hrsz. üzlet	4,51m ²	505 000,-	+200% 1 010 000,-Ft/m ²	4 555 100,-
Hévíz, 984/A/28. hrsz-hoz tartozó kirakó tér kizárólagos területhasználat	9,47 m ²	505 000,-	-50% 252 500,-Ft/m ²	2 391 175,-
2. Hévíz, 984/A/33. hrsz. művelődési közösségi tér	287,47	505 000,-	-5% 479 750,-Ft/m ²	137 913 732,-
Hévíz, 984/A/33.hrsz-hoz kizárólagos területhasználat „zenepavilon” tartozik	478,41 m ²	505 000,-	-70% 151 500,-Ft/m ²	72 479 115,-

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

Telefon:06-30-301-2826

3. Hévíz, 984/A/49. hrsz. galéria	124,23m ²	505 000,-	-25% 378 750,-Ft/m ²	47 052 113,-
			nettó	264 391 235,-
Összesen:	727,06 m ²	Piaci forgalmi értéke összesen, kerekítve, bruttó: 335 777 000,-		

A kivett beépítetlen terület ,- valóságban üzletház, társasház, közösségi ház használatú épületből, a tervezett helyrajzi számokon fellelhető ingatlanból tehermentes bruttó forgalmi értékét:

335 777 000,-Ft. azaz

háromszázharmincötmillió-hétszázhetvenhétezer forintban

állapítom meg.

Az ingatlanok összehasonlító adatok alapján megállapított bruttó forgalmi értéke:

Az ingatlan helye, megnevezése:	Alapterület,- m ²	bruttó forgalmi érték kerekítve,-Ft,-
1. Hévíz, 984/A/28. hrsz. üzlet + terasz	4,51m ² +9,47 m ²	8 822 000,-
2. Hévíz, 984/A/33. hrsz. művelődési közösségi tér és zenepavilon	287,47 m ² 478,41 m ²	267 199 000,-
3. Hévíz, 984/A/49. hrsz. galéria	124,23m ²	59 756 000,-
	Összesen bruttó	335 777 000,-

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 visszafogott, de élénkülő érdeklődés tapasztalható. hogy forgalmi szempontból, átlagosan cca. 5-10%-os fajlagos (Ft/m²) emelkedést tapasztaltam az elmúlt időszakban.

4.5.. Hozam alapú értékelés:

A Hévíz belvárosi a kínálati ingatlanpiac tanulmányozása során az üzleti célú állomány, amely kialakításában, kiépítettségében ezen funkciók ellátására alkalmas lehet. A belvárosi ingatlanok a általában egész évben jól hasznosítottak, így a vizsgált ingatlanok mobilitása is megfelelőnek feltételezhető.

Hévízen, a városban a hasonló jellegű ingatlanok bérleti díja differenciáltan alakul, tekintettel a bérlő igényeire és a szezonális eltérésekre. A közösségi tér és a zenepavilon, valamint a galéria alkalmi jelleggel lenne kiadható, amit a jelen számítás csak részben ismer el. Az általános gyakorlat, hogy az üzemeltetés költségeit is a bérlő fizeti.

A fentiek alapján a reálisan számításba vehető, ÁFA nélküli, üzemeltetési költségek nélküli bérleti díj: kisebb üzletnél, - 3000,-10000, egyéb emeleti ingatlanoknál 1000,- és 4000,- közötti Ft/m²/hó mértékben határozható meg.

Épület megnevezése és a tervezett hrsz.: Funkció: Fizikai állapot:Jó Nettó terület m ² :	1. Hévíz, üzletház 984/A/28. „üzlet” üzlet 4,51 4,51+9,47 m ²	2. Hévíz, üzletház,984/A/33. „műv. közösségi tér” 287,47 m ²	3. Hévíz, 984/A/33.hrsz.- hez tartozó „zenepavilon” használata 478,41m ²	4. Hévíz, 1050/3/A/81. „Galéria” 124,23 m ²
Bérbeadható terület m ² :	10	250	400	100
Bérleti szerződés lejárat, év				
Bérleti díj, eFt/m ² /hó	10000	2500	1000	1800
Bérleti díj, Eur/m ² /hó	26	7	3	4,22
Kihasználtság, %	100	80	50	80
Behajtási veszteség, %:	3	3	3	3
Realizálható bérleti díj, Ft/év:	1 164 000,-	5 820 000,-	2 328 000,-	1 676 160,-
Realizálható bérleti díj, Ft/év:	1 164 000,-	5 820 000,-	2 328 000,-	1 676 160,-
Ingatlan adó Ft/ m ² /év	800	800	600	800
Ingatlan adó Ft/év:	9600,-	237 000,-	287 000,-	99360,-
Biztosítási költség, % (0,5-3%)*	3,0	1,0	0,5	0,5
Biztosítási költség, Ft/év:	37500,-	718 675,-	239 000,-	155 250,-
Felújítási költségalap, % *	3,0	1,0	0,5	0,5
Felújítási költségalap Ft/év,	37500,-	718 675,-	239 000,-	155 250,-
Karbantartási költség, % **	5,0	3,0	2,0	2,0
Karbantartási költség, Ft/év	58 200,-	174 600,-	46 560,-	33523,-
Management díj, árbevétel %-ban**	5	3	2	2
Management díj, Ft/év	58 200,-	174 600,-	46 560,-	33 523,-
Összes költség, veszteség, Ft/év	201 000,-	2 023 550,-	738 420,-	476 900,-
Összes költség, veszteség, Ft/év	201 000,-	2 023 550,-	738 420,-	476 900,-
Eredmény, Ft/év	963 000,-	3 796 450,-	1 469 880,-	1 199 245,-
Eredmény, Ft/év				
Tőkésítési ráta, %	8	5	5	5
Piaci érték, Ft kerekítve	12 038 000,-	75 929 000,-	29 398 000,-	23 985 000,-
Piaci érték, Ft/ m ²		~264 000,-	~73000,-	~193 000,-
Piaci értékek kerekítve összesen, Ft	141 350 000,-+áfa=179 515 000,-			

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

Telefon:06-30-301-2826

*Fizikailag avultatott építési költség, nettóFt/m²: 250 000,-Ft/m²

Fizikailag avultatott építési költség Ft: ~,- eFt

Aktuális Eur árfolyam: 385,-Ft

** Behajtási veszteséggel és a kihasználatlansággal csökkentett éves árbevétel %-ában

5. Értékegyeztetés

Ingatlan helye:	Hévíz, 984/A/28. hrsz.	Hévíz, 984/A/33. hrsz	Hévíz, 984A/33. hrsz. zenepavilon	Hévíz, 984/A/49. hrsz	súlyozása
Piaci összehasonlító módszerrel:	8 822 000,-	175 150 000,-	92 048 000,-	59 756 000,-	90%
Költség alapú módszerrel:			-	-	0 %
Hozam alapú értékelés:	15 288 000,-	96 430 000,-	37 335 000,-	30 461 000,-	
Átlagolva	10 115 000,-	159 406 000,-	81 105 000,-	53 897 000,-	20%
	<u>Bruttó súlyozott forgalmi érték összesen: 304 523 000,-Ft</u> <u>azaz háromszáznégymillió- ötszázhuszonháromezer forint</u>				

A megállapított értékek alapján a piaci forgalmi értéket a piaci viszonyokat jobban tükröző érték 90-10 %-os súlyozásával tartottuk reálisnak.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Hévíz 984. helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű „üzlet, művelődési közösségi tér” használatú ingatlanok 1/1 tulajdoni részarányú bruttó forgalmi értéke kerekítve összesen:

Ingatlan helye:	Fekvése, megnevezése:	(984.)Helyrajzi száma:	Átlagolt bruttó forgalmi értéke, Ft
1., Hévíz,	Belterület, üzlet, kirakodó	984/A/28.	10 115 000,-
2., Hévíz,	Belterület, művelődési közösségi tér+ zenepavilon	984/A/33.	240 511 000,-
3., Hévíz,	Galéria	984/A/49.	53 897 000,-
FORGALMI ÉRTÉKEK ÖSSZESEN (bruttó):			304 523 000,-Ft

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

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

Zalaegerszeg, 2022. június 14.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307954-1-11
Nyilv.szám: 1462543

Domonkos Csaba

ingatlanforgalmi szakértő értékbecsítő

8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10

Ingatlan forg.okl.szám: 177125/2000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal

8361 Keszthely-Deák F.u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24467/2022

2022.06.02

HÉVÍZ

Szektor : 53

Bolterület 984 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Deák Ferenc tér 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.a.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

II.RÉSZ

1677

0,00

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34373/1994.06.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

törzsszám: 15734374

III.RÉSZ

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

Önálló szöveges bejegyzés eÖIR felméréssel a földrészlet-területe 3842 m2-re változott.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 54/2001.03.09

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 3842 m2-ről, 2351 m2-re változott felmérési hiba kiigazítása folytán.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 32536/2010.03.03

Önálló szöveges bejegyzés területéből 75 m2 beolvadt a 979 hrz-ú ingatlan területébe, 599 m2 beolvadt a 986 hrz-ú ingatlan területébe, telekhatár-rendezésről.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

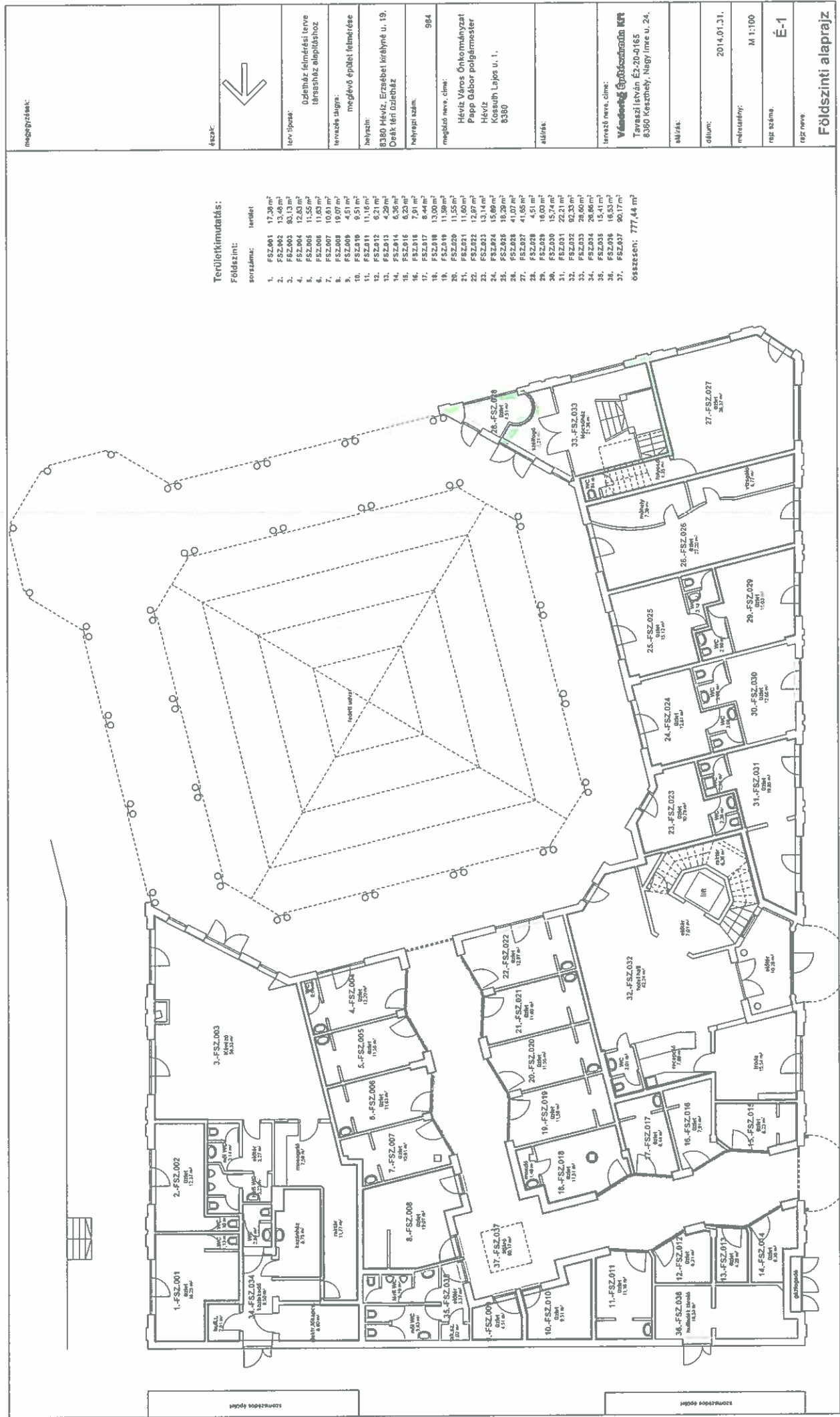
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





megjegyzések:	←
terv típusa:	üzemeltetés felmérése tervezési alaprajzhoz
tervezés tárgya:	mezőgazdasági épület felmérése
helyszín:	8380 Hévíz, Erzsébet királyné u. 19, Orák téri őrzőház
helyrajzi szám:	984
megj. neve, címe:	Hévíz Város Önkormányzat Papp Gábor polgármester Hévíz Kossuth Lajos u. 1. 8380
alkész:	
tervező neve, címe:	Városi Építési Osztály Tavaszi István ÉS-20-0165 8350 Keszthely, Nagy Imre u. 24.
skálázás:	
dátum:	2014.01.31.
méretarány:	M 1:100
rajz száma:	É-1
rajz neve:	Földszinti alaprajz



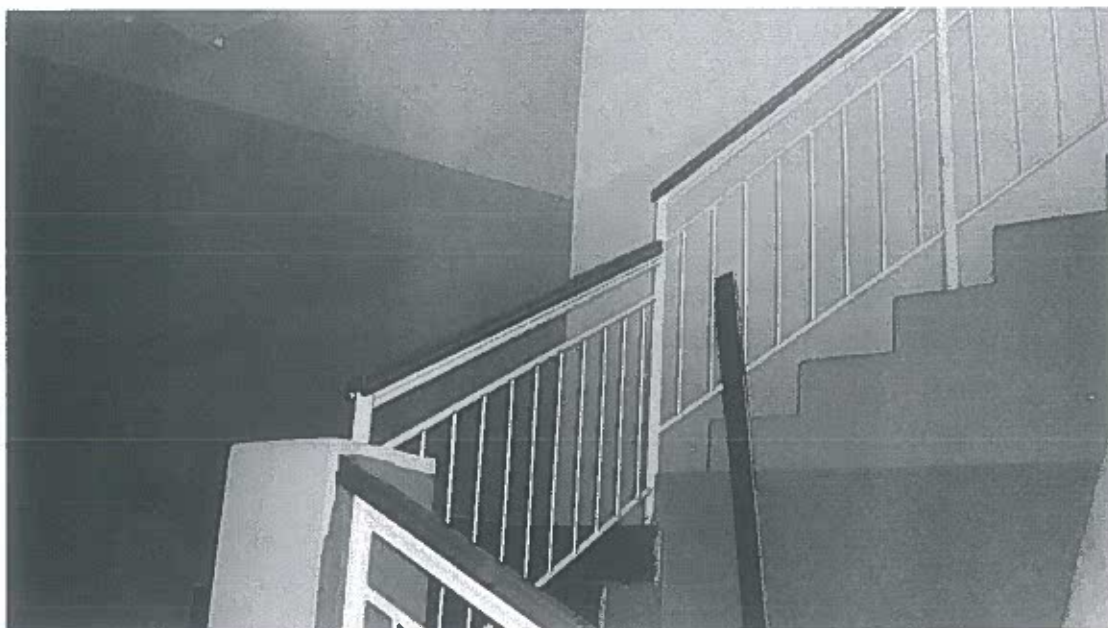
Hévíz, Deák Ferenc tér 1. szám alatti, 984. hrsz.-ú üzletház, társasház ingatlan



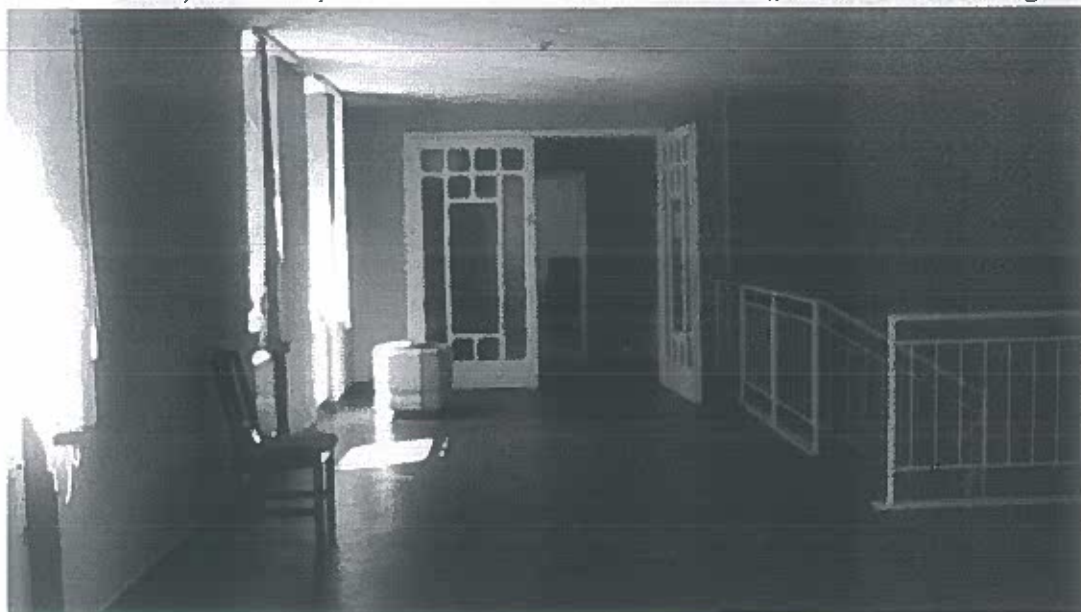


Hévíz, belterület, Deák Ferenc tér 984/A/28. hrsz.-ú üzlet,



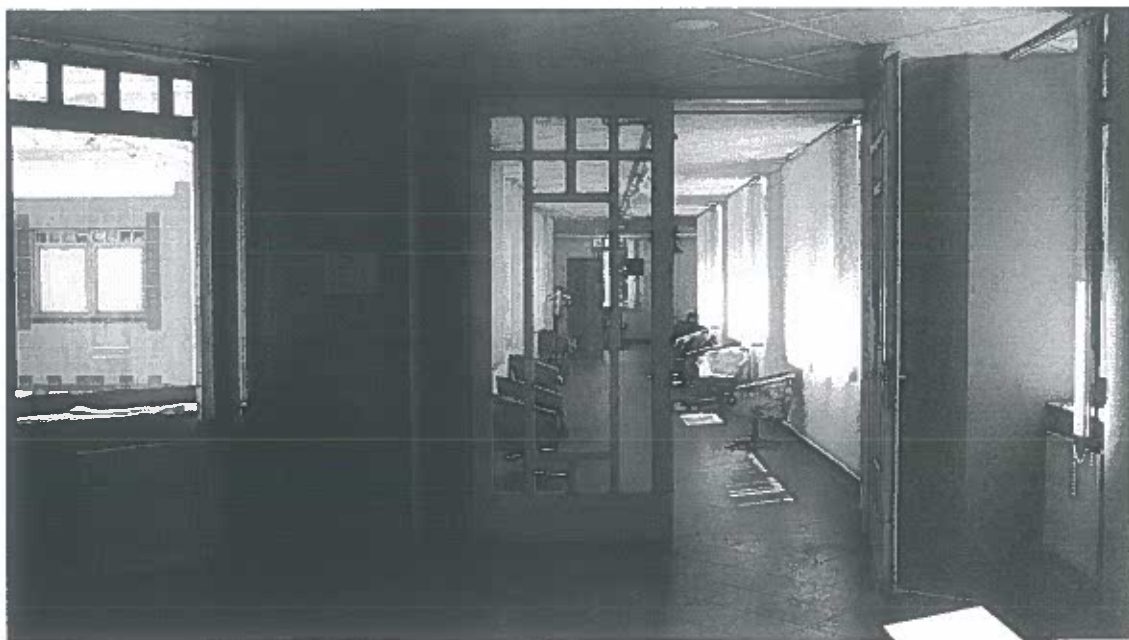


Hévíz, belterület, Deák Ferenc tér 984/A/33. hrsz.-ú „művelődési közösségi tér” ingatlan









Hévíz, belterület, 984/A/49. hrsz. „Galéria” ingatlan rész

