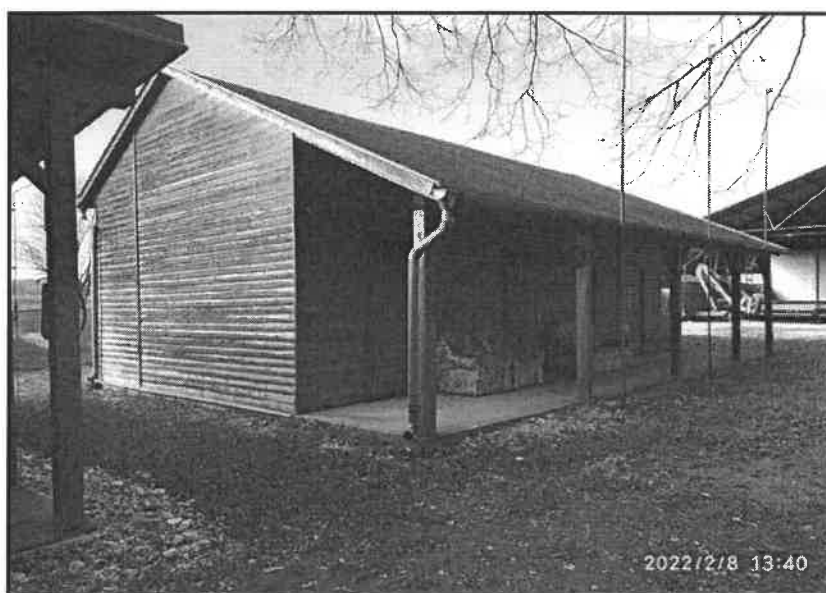


Mohl-Gotthárd Ingatlan Kft.

H-9700 Szombathely, Levendula u.7 H-9970 Szentgotthárd, Széll Kálmán tér 23.

Tel.:(0036) 20 610 7975 mobil.: (0036) 30 411 1691

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



A Szentgotthárd Füzesi út 8 szám alatti 1568/14 helyrajzi számú ingatlan területén álló raktár épület /csónakház/ értékbecslése

Értékbecslés

Megbízó: SZET Szentgotthárdi Kft.
9970 Szentgotthárd Füzesi út 8

Tárgy: a Szentgotthárd Füzesi út 8 szám alatt a 1568/14 helyrajzi számú ingatlan területén álló raktár épület /csónakház/ értékbecslése

Az ingatlan nyilvántartási adatai: térképvázlat másolat, épület alaprajz
/lásd külön mellékletben/

Tulajdonos: ARRABO Szabadidősport Egyesület
9700 Szombathely, Kéthly Anna u.5.

Az értékbecslés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlanra vonatkozó bejegyzések: nem tartalmaz bejegyzést

I

Az értékbecslés módszere:

Az értékelést a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végezzük
A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy nagyban közelít a vizsgálat tárgyához.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben javasolt vizsgálni:

Infrastruktúra, közművek,

Fekvés, domborzat,

Beépítettség,

Terület alaprajzi formája,

Megjelenés, környezet,

Környezeti hatások szennyeződés,

Hasznosíthatóság,

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. A vizsgálatához reprezentatív összehasonlító adatok halmaza nyújt támpontot.

II.

Az értékeléshez felhasznált reprezentatív összehasonlító adatok:/adatbázisunk gyéren tartalmaz Szentgotthárd körzetében található hasonló rendeltetésű ingatlanokat, ezért munkánk során Vas megyei adatokat is felhasználtuk/

Rönök fa könnyűszerkezetes melléképület 46m2 felújítandó/értékesítve/	122.500,-Ft/m2
Borgáta faszerk. nyaraló 36m2, fűthető /becs.ért./	149.000,-Ft/m2
Kőszeg faház 20+20 m2 lakrész-tároló szerk.kész/értékesítés alatt	107.000,-Ft/m2
Bozsok 35m2 felújítandó faház /kínálat/	95.000,-Ft/m2
Döröske 49m2 hétvégi faház, nincs szigetelve, /értékesítés alatt	98.700,-Ft/m2

Átlag négyzetméter ár: 114.400,-Ft/m2

A vizsgált ingatlan korrekciós ár szerinti értékelése:

Megnevezés:	Jellemzők:	Korrekció%
Infrastruktúra ,	víz, villany,csat.	+10%
Hasznosíthatóság:	lehetőség szerint	+10%
Építmény műszaki állapota	korának megfelelő elhasználódás	0%
Domborzat, környezet:	átlagos	0%
Megközelíthetőség:	szilárd burk. út	+5%
Esztétikai megjelenés	jó	+5%
Komfort	nem fűthető	-15%
Szennyeződés,	nem jellemző	0%

Korrekciós ár: +15 % azaz 131.560Ft/m2

Az ingatlan forgalmi értéke:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan részeként:

iroda, vizesblokk hasznos alapterülete kerekítve 13m2 értéke: 131.560,- Ft/m2 = 1.710.280,-Ft
tároló, fedett terasz alapterülete kerekítve 79m2 értéke: -50% azaz 65.780,-Ft/m2 = 5.196.620,-Ft

.....
Összesen: **6.906.900,-Ft**

azaz a vizsgált ingatlan értékét a piaci viszonyok tanulmányozása után hatmillió kilencszázhatezer kilencszáz forintban javasoljuk elfogadni.

III.

Forgalmi érték megállapításánál figyelembevett tényezők

- 1) Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, domborzata, közmű- és infrastrukturális ellátottság
Az értékelés tárgyát képező ingatlan Szentgotthárdon a Füzesi út mentén levő Alpokalja Motel területén fekszik. Egy különálló fa szerkezetes épületről beszélünk amely egy szilárd burkolatú úton könnyen „megközelíthető A Motel területe körbe van kerítve, domborzata sík, parkosított. Az ingatlanon valamennyi alapközmű rendelkezésre áll, ezek közül a csónakházba a vezetékes víz, csatorna, és a villany került bevezetésre. Az épület szomszédságában áll egy szintén fa szerkezetes földszintes új épület, amelyben szálláshelyeket alakítottak ki.

Mohl-Gotthárd Ingatlan Kft.

H-9700 Szombathely Levendula u 7 H-9970 Szentgotthárd, Széll Kálmán tér 23.

Tel.:(0036) 20 610 7975 mobil.: (0036) 30 411 1691

3

2) Az ingatlan szerkezeti leírása, jelenlegi állapota:

A magastetős fa épület alapját egy 25-30 cm vastagságú vasbeton lemez képezi. A rajta álló könnyűszerkezetes épület egyik felében irodahelyiség és egy tusoló, mosdó, WC, a másik nagyobbik felében pedig a csónaktároló található. Az irodai rész szendvics falszerkezetét izolit, páravédő fólia, OSB falburkoló elemek és (kívülről ahogy az egész épületet) fa lambéria alkotja. A helyiségekben hagyományos kerámia csempe és greslap burkolatok vannak. A két helyiség némi anyagi ráfordítással fűthető lehetne. A csónaktároló rész nem kapott belső szigetelést. A tároló előtt kialakítottak még egy nyitott tornácot is. A fürdőben villanybojler nyújt melegvizet. Itt a közelmúltban a fagyás miatt csőrepedés történt, ennek árulkodó nyomait, még nem sikerült eltüntetni. A fa fedélszék tetejét bitumenes zsindely, fedés borítja. A bádószerkezetek épek.

3) Forgalmi érték megállapításánál figyelembe vett tényezők, hasznosíthatóság,


A helyszíni bejárásakor tapasztalható volt, hogy az ingatlan elfogadható állapotban van, szerkezetileg stabil. Ami szembevető a külső lambériát kellene felújítani, újra festeni, főleg a dél-nyugati oldalon ahol a nap huzamosabb ideig süti. A vizesblokk mielőbbi rendbetétele is javasolt. Az ingatlan értékét természetesen befolyásolhatja, hogy milyen mértékben van rendeltetésének megfelelően kihasználva, továbbá az sem elhanyagolható szempont, hogy az a terület amelyiken a felépítmény áll jelenleg önkormányzati tulajdonban van.

4)..Megjegyzés

Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékbecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, valamint a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen értékbecslés tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

Az értékbecslés szemrevételezéssel, környezeti információgyűjtéssel, a helyi ingatlanárak figyelembevételével illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

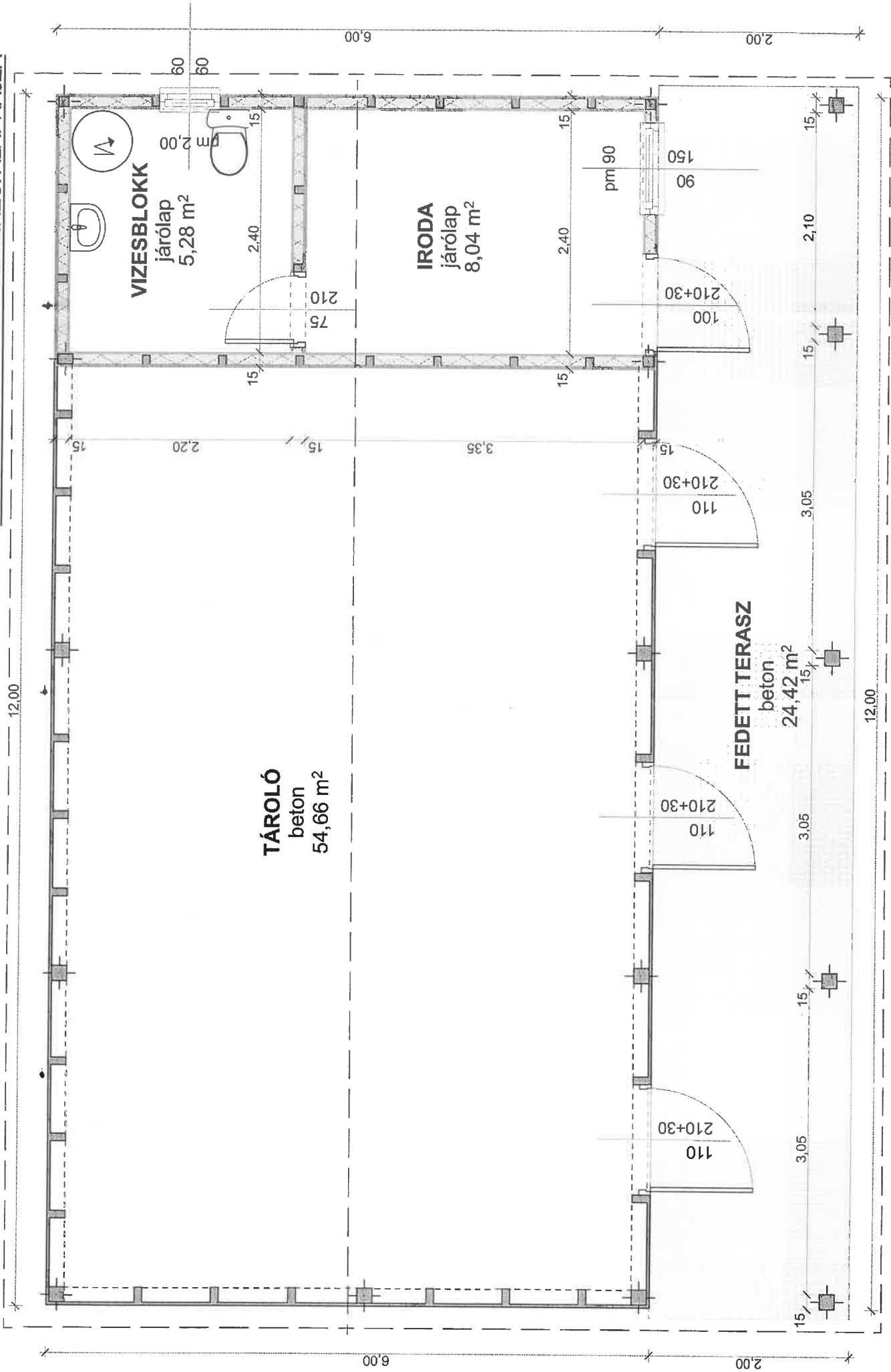
MOHL-GOTTHÁRD INGATLAN Kft.
9700 Szombathely
Levendula u. 7.
Adószám: 14074275-1-18


Mohl Imre
ingatlanforg.szakértő
/Cg.18-09-107481/

Szombathely, 2022-02-24

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli..”

ARRABÓ CSÓNÁKHÁZ FELMÉRÉSI ALAPRAJZA



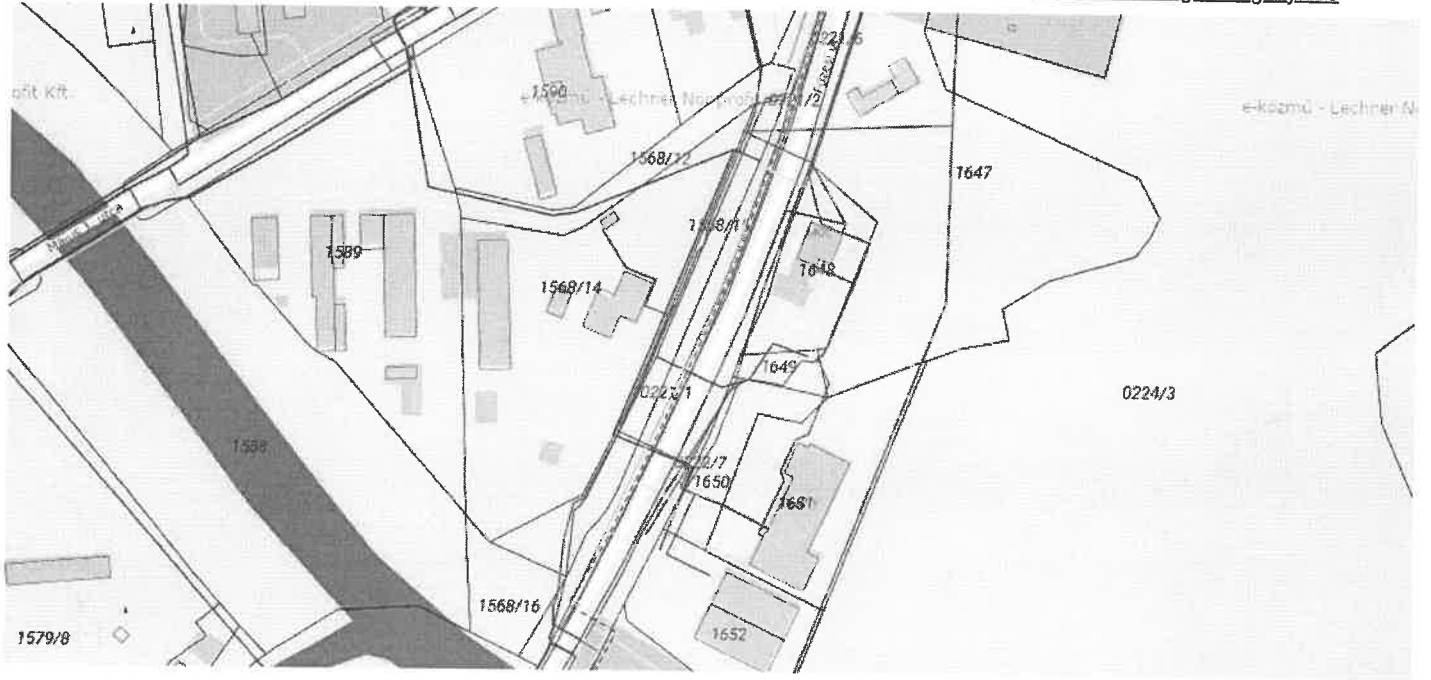
[Közműtérkép](#)

[Ügytár](#)

[Tervezéstámogatás igénylése](#)

[Közműnyilatkozat igénylése](#)

[Közmű-állásfoglalás igénylése](#)

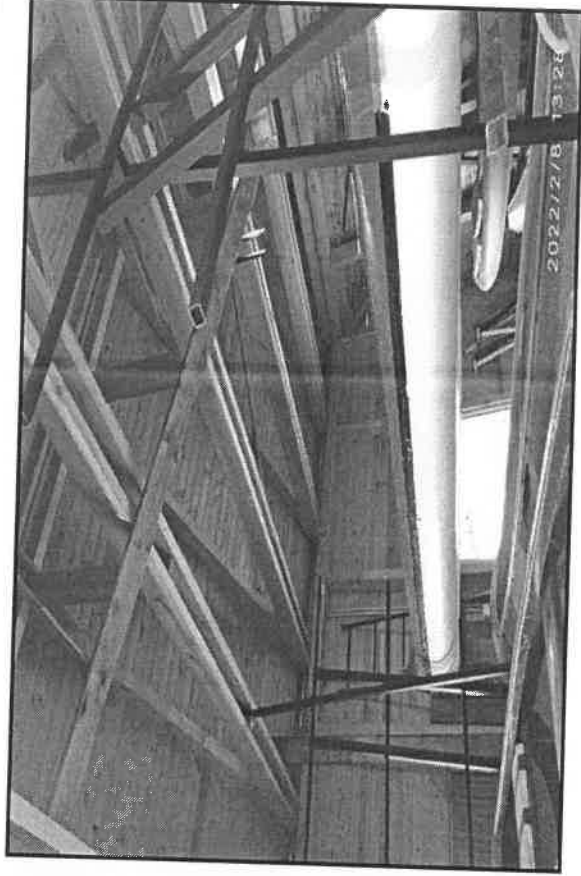
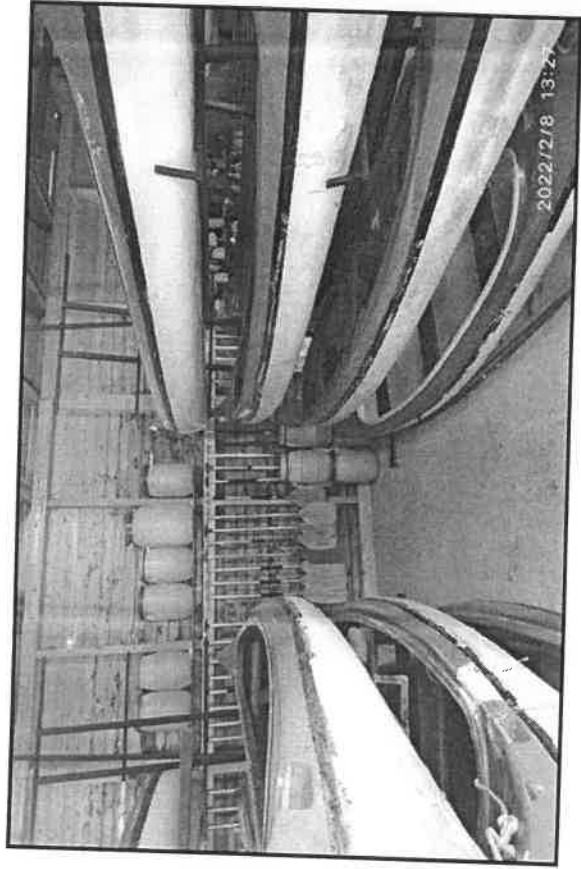
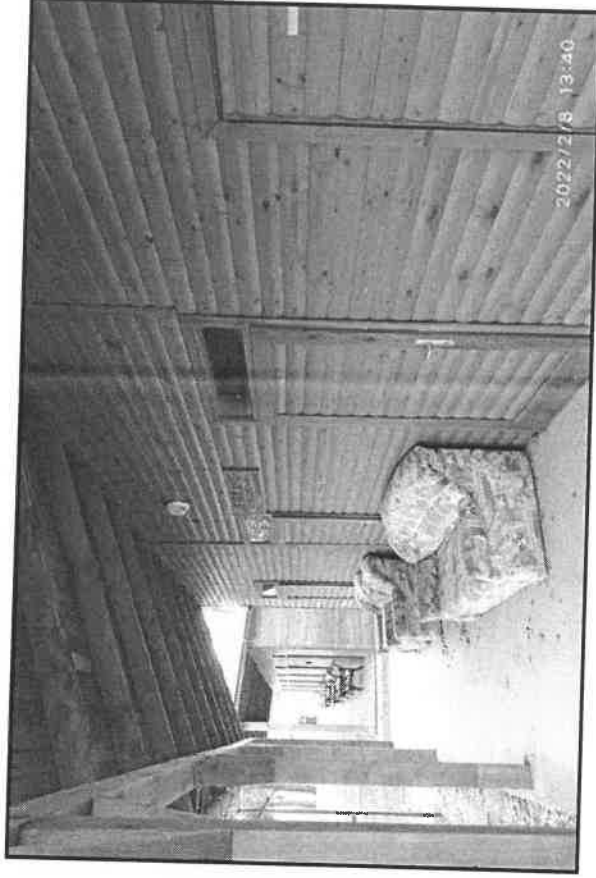
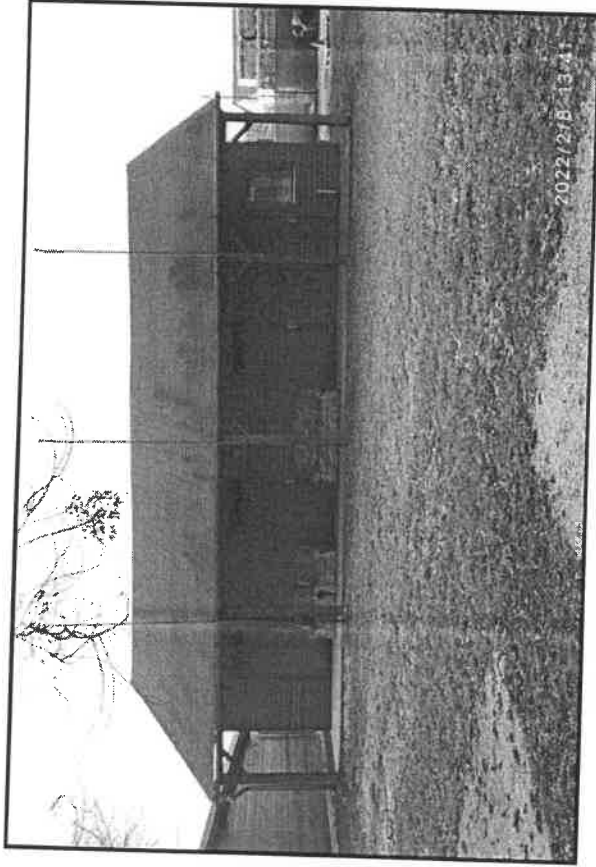


50 M

M = 1 : 2000

EOV 439086,8 183190,6

Mohl-Gotthárd Ingatlan Kft.
H-9700 Szombathely Levendula u 7 H-9970 Szentgotthárd, Széll Kálmán tér 23.
Tel.:(0036) 20 6107975 mobil.: (0036) 30 411 1691

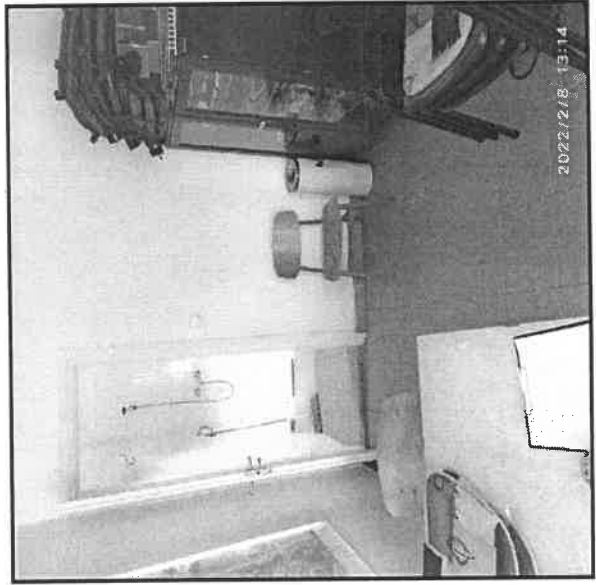
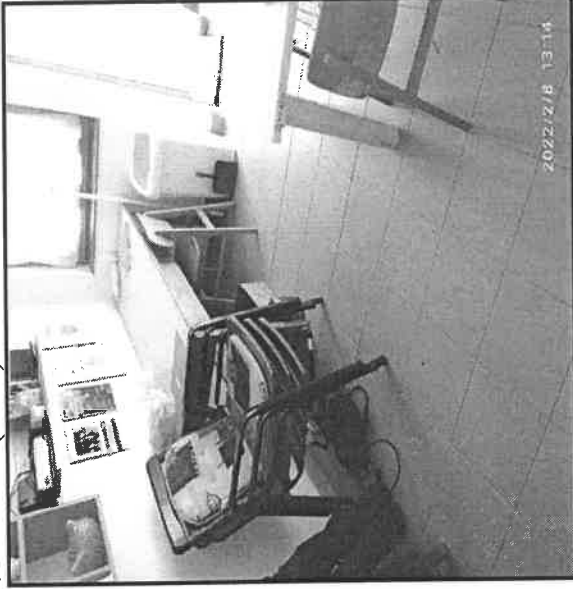


E-mail: mohlimre@gmail.com <http://www.gotthard-ingatlan.hu>

Mohl-Gotthárd Ingatlan Kft.

H-9700 Szombathely Levendula u 7 H-9970 Szentgotthárd, Széll Kálmán tér 23.

Tel.:(0036) 20 6107975 mobil.: (0036)30 411 1691



E-mail: mohlimre@gmail.com <http://www.gotthard-ingatlan.hu>