

Szarvas Város Önkormányzata által készített
ingatlanforgalmi szakvélemény

19.268 m² területre

Megjegyzés: az értékesített ingatlan értékbecslése a telekmegosztást követően

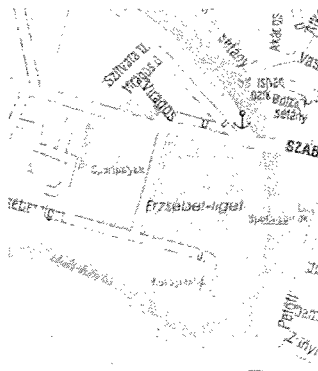
INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

FELÜLVIZSGÁLATA

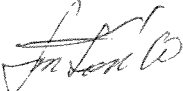
Ingatlan címe: Szarvas, Belterület
művelési ága: park és apartman házak
jellege: kemping
Helyrajzi szám: 5325/11
Telek nagysága: 19 268 m²

Megrendelő: SZARVAS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
5540 Szarvas, Szabadság út 25/27

Megbízott: CSETI BT. Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
5540 Szarvas, Szabadság út 17/A



Szarvas, 2009. október 07.


Készítette:
Tímár László
Ingatlan-értékbecslő
Eng.sz.: II/1490/1993

„CSETI” INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ BT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A. I/5.
Adószám: 20827670-3-04
Tak.szöv.: 53900014-13000213
Tel.: 66/312-136 Mobil: 30/9637-922

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a
KERTÉSZETI TELEP
INGATLANFORGALMI-ÉRTÉKELÉSÉNEK
FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ
2009.október 5.-i állapot rögzítésével.

MEGBÍZÁS

Cégünk, a CSETI BT. a Szarvas Város Polgármesteri Hivatala részére 2008. május 19-én, értékbecslést készített, értékesítés céljából. A megbízó I.1230/3/2009 iktató számú, 2009.09.29-én kelt levelében azt kérte, hogy az értékbecslést vizsgáljuk felül és aktualizáljuk mind az értékesíteni kívánt ingatlan területére és művelési ágára, mind pedig az ingatlan mai értékére.

A megbízásnak megfelelően felülvizsgáltuk a **2008.május 19-én, készített ingatlanforgalmi szakvéleményt**. Az abban foglaltakat minden vonatkozásban fenntartjuk, amit a pontos értelmezhetőség kedvéért az alábbi felsorolás szerint erősítünk meg:

A Szarvas Város Polgármesteri Hivatala tulajdonában lévő felértékelt ingatlan:

Az ingatlan fekvése

A műszaki leíráshoz csatolt anyagban a „Változási Vázrajz”-ról jól látható, hogy a vizsgált terület az Erzsébet ligettől délre, a Liget Wellness és Konferencia Hotel szomszédságában található.

A „kertészet” művelési ágú ingatlan a városrendezési tervek alapján a KI 7-es övezeti besorolást kapta. A vizsgált terület az Erzsébet liget és a Holt Körös között helyezkedik el kb. 170 méteres utcafronttal, és kb. 80 m-es **vízparti sétánnyal**.

A Szarvasi 5325/11 **helyrajzi számú összesen 19 268 m²** alapterületű föld-ingatlan szabadpiaci forgalmi értéke az összes körülmény együttes vizsgálata alapján, a számított forgalmi értéket aktualizálva az a véleményem, hogy az ingatlant értékesítési szándék esetén, a jelenlegi keresleti-kínálati viszonyok mellett, (kerekítve)

90 000 000.- Ft.

azaz Kilencven millió forintban határozható meg.(ÁFA nélkül)

Jelen megbízás alapján történt összefoglaló ingatlanértékelés a megelőző adatok és a helyszíni tájékozódás alapján készült.

Az értékelt ingatlan tekintetében a forgalmi értékre és a művelési ágra vonatkozó megállapításunk változott. Az infláció mértékét a biztonság felé való eltérítés miatt szándékosan nem vettük figyelembe.

A fenti érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti vagyoneértékelés 3 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válságkülönböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Mellékletek: 1.) Szabályozási tervlap,
2.) Változási vázrajz,

Szarvas, 2009. október 07.

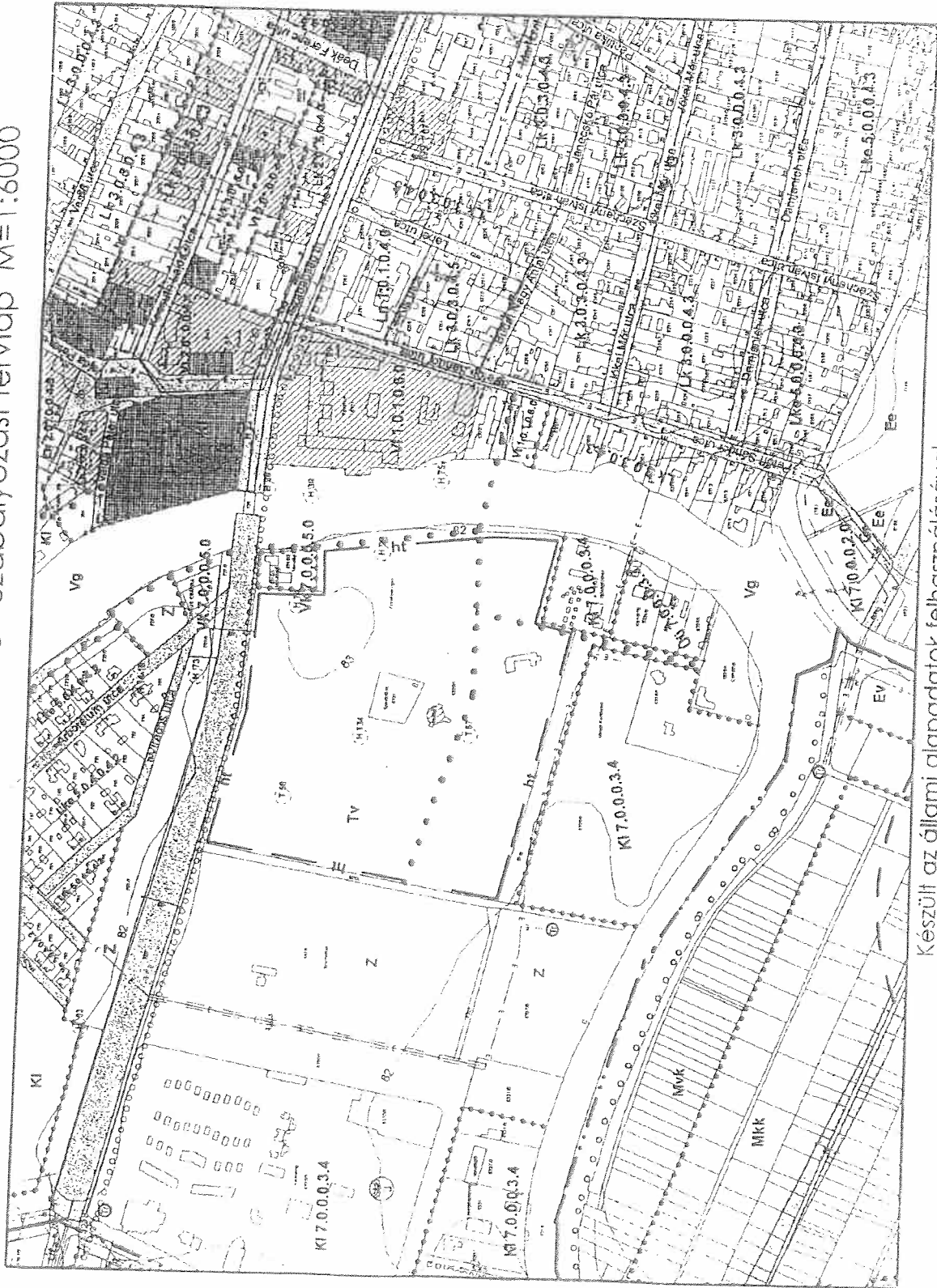
„CSETI” INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ BT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A. I/5.
Adószám: 20827670-3-04
Tak.szöv.: 53900014-13000213
Tel.: 66/312-136 Mobil: 30/9637-922


Tímár László

Ingatlan-értékbecslő
Eng.sz:II/1490/1993

MELLÉKLETEK

Szarvas településrendezési terve - Szabályozási tervlap M=1:6000



Készült az állami alapadatok felhasználásával

Szarvas

Község, város

A munkavégző neve

Belterület

Munkaszám: 138/2009

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5325/9 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Szelvéyszám: 21.21

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5325/9		kertészet		3	5765	-	5325/11		park és apartman házak		1	9268	-	
5325/9/A		üdülő ép.			101									
5325/9/B		üdülő ép.			105		5325/12		kertészet		1	6497	-	
5325/9/C		üdülő ép.			101		5325/12/A		üdülő ép.			170		
5325/9/D		üdülő ép.			170		5325/12/B		üdülő ép.			41		
5325/9/F		üdülő ép.			41									
5325/9/G		üdülő ép.			78									
5325/9/H		üdülő ép.			77									
5325/9/J		üdülő ép.			77									
5325/9/K		üdülő ép.			77									
5325/9/L		üdülő ép.			77									
5325/9/M		üdülő ép.			77									
5325/9/N		üdülő ép.			77									
5325/9/P		üdülő ép.			76									
5325/9/R		üdülő ép.			77									
5325/9/S		üdülő ép.			77									
				3	5765	-					3	5765	-	

A megosztott földrészlet új határpontjai felelősen vannak megjelölve.

E- /2009

Készítette: Szarvas 2009. október 02.

A változás okairól külön megjelölés történt:

3- /2009

Készítő (f.ig.sz.: 02758)

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontosságai előírásainak.

minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.mén.sz.:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezeletől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.

Szarvas, 2009. hó nap

Záradékosító

