

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült Önkormányzat B a l a t o n f ö l d v á r részére

a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Kőröshegyi út 5. ;
1167/2/B/6 hrsz. alatti „ e g y é b h e l y i s é g „ ingatlan
12/42 hányadának egyik helyiségéről



Készítette: MARGARÉTA Kft.

 **Margaréta Kft.**
8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi u. 14.
Telefon: 84/540-910
Adószám: 10302891 -2- 14

Vanya László
értékbecsrlő / ingatlan vagyónértékelő
eng.sz.: 3/1998

készült: 2017. augusztus 31.

értékelés fordulónapja: 2017. augusztus 31.


MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve, telefonszáma:	Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u.1.) Holovits Huba – polgármester Tel.: 84 / 540 - 330
Megbízott cégszerű megnevezése:	MARGARÉTA Kft. 8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út 14.
Értékelt ingatlan címe:	8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5.
Helyrajzi száma:	1167/2/B/6
Ingatlan típusa:	egyéb helyiség
Telek alapterülete:	
Épület összes nettó alapterülete:	2,30 m ²
Felépítmény jellemző építés éve:	
Felépítmények általános állapota:	felújítandó
Tulajdonos:	Balatonföldvár Város Önkormányzata , 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Értékelt tulajdoni hányad:	12/42 –ed hányad 2,30 m ² -es része
A tulajdoni lapon lévő tehek, jogok, széljegyek:	
Értékelt jog(ok) megnevezése:	tulajdonjog
Értékelés célja:	az ingatlan rész forgalmi értékének megállapítása

Az érvényben lévő 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA és az EVS 2009 ajánlásai alapján elvégeztük a „egyéb helyiség” önkormányzati tulajdonú 12/42-ed tulajdoni hányadának 2,30 m²-es helyisége forgalmi értékének meghatározását. A megjelölt 8623 Balatonföldvár , Kőröshegyi út 5. – 1167/2/B/6 hrsz-ú, egyéb helyiség 2,30 m²-es helyiségének forgalmi értéke a 2017.08.31.-i fordulónapon kerekítve:

150.000,- Ft azaz Egyszázötvenezer Forintban határozzuk meg.

Balatonföldvár, 2017. augusztus 31.

készítette :


MARGARÉTA KFT.
 8623 Balatonföldvár,
 Balatonszentgyörgyi út 14.
 Adószám: 10302891-2-14
Vanya László
 ingatlan vagyoneértékelő
 eng.sz.: 3 / 1998
 MARGARÉTA Kft.

KIINDULÓ ALAPADATOK

Helyszíni szemle/fordulónap időpontja:	Balatonföldvár, 2017. augusztus 31
Érvényesség határideje	a fordulónaptól számított 90 napon belül.
Mellékletek	
tulajdoni lap	X
térkép részlet a HÉSZ-ből	X
térképrészlet	X
alaprész	X
fényképfelvételek	X

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

Ingatlan nyilvántartási adatok	
Fekvése (belterület / külterület):	belterület
Megnevezése:	egyéb helyiség
Épület területe m ² :	az értékelt egyéb helyiség - wc alapterülete 2,30 m ²
Tulajdonos és tulajdoni hányada:	Balatonföldvár Város Önkormányzata , 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1. 1/1 arányú tulajdoni hányad
Széljegyzet tartalma:	-
Bejegyzett szolgalmi jog(ok):	-
Terhek:	-
Építéshatósági előírások	
Építési övezet:	Vt = településközpont vegyes övezet – Vt – 07265
Beépítési mód:	szabadonálló, általános beépítés
Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	kialakult építési övezet
Várható változások a szabályozásban:	nem várható
Védettség és tartalma:	–
A telek – terepszint feletti max. beépíthetősége:	50 %
- terepszint alatti max. beépíthetősége:	
Legnagyobb építménymagasság:	10,00 m
A megépíthető szintszám a földfelszín felett:	
Minimális teleknagyság:	1100 m ²
A legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma:	kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

Földrajzi környezet	
Régió/megyén belüli elhelyezkedése:	a vizsgált ingatlan a Balaton déli partjának egyik legszebb kivárosában, Balatonföldvár belterületén helyezkedik el
Településen belüli elhelyezkedése:	a városközpont közelében, az Általános Iskolával szemben, lakóövezetben található.
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	az épületet határoló utak aszfaltozottak, maga az épület téglafalazatú, többszintes, átlagos műszaki állapotú. Az épületben lakások és szolgáltató egységek vannak.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	az épület a 7-es főútról a városközpontban érkezési iránytól függően jobbra vagy balra a Kőröshegyi út jobb oldalán, az iskolával szemben található.
Közlekedési eszközök:	személy- és tehergépkocsival, kerékpárral, gyalog. Az épület előtt és mellett közterületen lehet parkolni.

Gazdasági, piaci környezet
<p>Balatonföldvár Somogy megyei kisváros a siófoki járásban, a Balaton déli partjának egyik jelentős üdülőhelye. Az itt élő aktív korú népességnek munkalehetőséget a nyári idegenforgalomhoz kötődő kereskedelmi és szolgáltatói, illetve az intézményi hálózat nyújt. Balatonföldvár területének 80 %-án üdülést szolgáló létesítmények, nyaralók találhatók. A település megalakulásától eltelt alig több mint száz év alatt Balatonföldvár rendkívül dinamikusan fejlődött, a rendezettség, a lakosságszám, a turizmus, az infrastruktúra és szolgáltatások szempontjából egyaránt. Az 1990-es évek elejétől – az országos folyamatokhoz hasonlóan – Balatonföldváron is növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. Dél-Dunántúl és Somogy megye regisztrált vállalkozásainak lakossági aránya országos átlag körüli, amely enyhén emelkedett az elmúlt tíz év folyamán. A Balaton-part vonzása miatt Balatonföldváron ugyanakkor jóval kedvezőbb a helyzet az országos átlag közel háromszorosával, ami térségi összevetésben is kiemelkedő arány. Mindez a turizmushoz kapcsolódó szolgáltatásokra, kedvező gazdasági hatásokra vezethető vissza. A gazdasági válság elmúltával a kormány kedvező intézkedéseinek hatására a gazdasági élet újra éledni látszik, egyre többször hallhatunk a sikeres gazdaságról.</p>

A helyiség jellemzői		
Kötelezően kitöltendő adatok	Mérete	2,30 m ²
	Alakja:	szabályos négyszög
	Telek utcafronti szélessége/mélysége:	-
	Domborzati és lejtésviszonyok, tájolás, zöldfelület:	-
	A telek kerítettsége:	kerítetlen
	Közművesítettség:	víz-, szennyvíz, elektromos áram lehetőség van, de jelenleg kiépített mérők, almérők nincsenek.
	Szolgalmi joggal biztosított közművek (ingatlan-nyilvántartáson kívüli is, szolgáló telek helyrajzi száma)	-
	Épületek száma:	1
	Egyéb építmények:	-
	Környezetszennyezés	n i n c s
	Meglévő és max. lehetséges beépítettség terepszint felett:	50 %
Telekértékelésnél kitöltendő adatok	Meglévő és max. lehetséges beépítettség terepszint alatt:	
	Lekötött közműkapacitások (ipari ing. esetén kitöltendő)	
	Közművesíthetőség: (áram, gáz, víz, szennyvíz, stb.)	igény esetén akár a vezetékes gáz is bevezethető
	Egyéb:	1972-ben épült, téglafalazatú társasház, egyik földszinti belső helyisége.

Az ingatlan rész értékének megállapításához egyetlen célravezető mód létezik – az újra előállítási költség alapon történő megközelítés, amit megfelelő módon korrigálni, avultatni kell. Ennél fogva az értéket az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) adatai alapján vélelmeztük és a valós állapotnak megfelelően korrigáltuk.

Értékmeghatározás

a fajlagos nettó építési költség – iroda és intézményi épületek (az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2017. - I/4-8 összefoglaló táblázata alapján) :

Fajlagos nettó építési költség: $2,30 \text{ m}^2 * 166.000,- \text{ Ft/m}^2 = 381.800,- \text{ Ft}$

korrekciók:

-
- 10 % korr.a régebbi épületben elhelyezkedése miatt
 - 30 % korr.az erősen felújítandó állapot miatt, a hosszú ideje fennálló kihasználatlanság miatt a kiépített közművek (áram, víz, szennyvíz) vezetékrendszereinek átvizsgálása is indokolt.
 - 20 % korr.a speciális, egyedi helyzete miatt (értéket CSAK az épületben levő iskola vagy valamelyik ott levő üzlet számára képvisel)
-

$\Sigma: - 60 \% \text{ korr.: } = 66.400,- \text{ Ft/m}^2$

Fajlagos nettó építési költség alapján a forgalmi érték :

$$2,30 \text{ m}^2 * 66.400,- \text{ Ft/m}^2 = 152.720,- \text{ Ft} \Rightarrow \sim 150.000,- \text{ Ft}$$

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink, a helyszíni szemle, társcégektől és a helyi önkormányzattól kapott adatok, egyéb információk alapján, figyelembe véve a bevezetőben említett értékelési alapelveket, a korrigált újra előállítási költségeket a tárgyi ingatlan hányad résznek jelen állapotban levő **f o r g a l m i** értékét:

150.000,- Ft azaz Egyszázötvenezer Forintban határozzuk meg.

Az érték megállapításnál a helyszíni szemle, felmérés és újra előállítási költségek alapján számítottuk a forgalmi értéket.

A tárgyi ingatlan rész – a tulajdonos Önkormányzat a tulajdoni hányadon belüli elkülönítése vagy a társasházi okiraton belüli újra felosztása után – forgalomképes.

Az értékbecslés időbeni hatályát hat hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Forgalmi érték fogalma

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magán jogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevői külön ajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghezamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke
7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke. Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül.

Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac szintén befolyásolja az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendeletben meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatás és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény az „egyéb helyiség” ingatlan 12/42-ed tulajdoni hányadának részét képező 2,30 m²-es helyiségről a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára alapján készült. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása miatt stb. felelősséget nem vállalunk.
2. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor szemrevételezéssel környezetszennyezés nem volt tapasztalható. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.
3. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
4. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Székely János Hivatal
 8600 Kálmán Imre utca 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/16362/2017

2017.03.20

BALATONFÖLDVÁR

Belterület: 1167/2/B/6 helyrajzi szám

Társasház különlap

8623 BALATONFÖLDVÁR Kőröshegyi út 5. Földrajzi. ajtó 6. "Földrajzi adatok"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagysága	terület m ²	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forrás
----------	---------------------------	----------------------------	-----------------	------------------

egyéb helyiség	42	0 0	107/2590	megy.
----------------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 34467/1997.03.19

2. Bejegyző határozat: 34467/1997.03.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alább felsorolt okiratokban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 12/42

Bejegyző határozat, érvényes idő: 34467/1997.03.19

Jogcím: társasház alapítás

Jogállás: tulajdonos

Név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1.

5. tulajdoni hányad: 30/42

Bejegyző határozat, érvényes idő: 34467/2009.03.19

Jogcím: adásvétel

Jogállás: tulajdonos

Név: Feringerné Kósa Viktória Mária

Sz. név: Kósa Viktória Mária

Szül. : 1980

A. név: Kósa Mária

Cím: 8618 KERÉKI Dózsa György utca 2/A

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap az ingatlanügyi hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
 használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

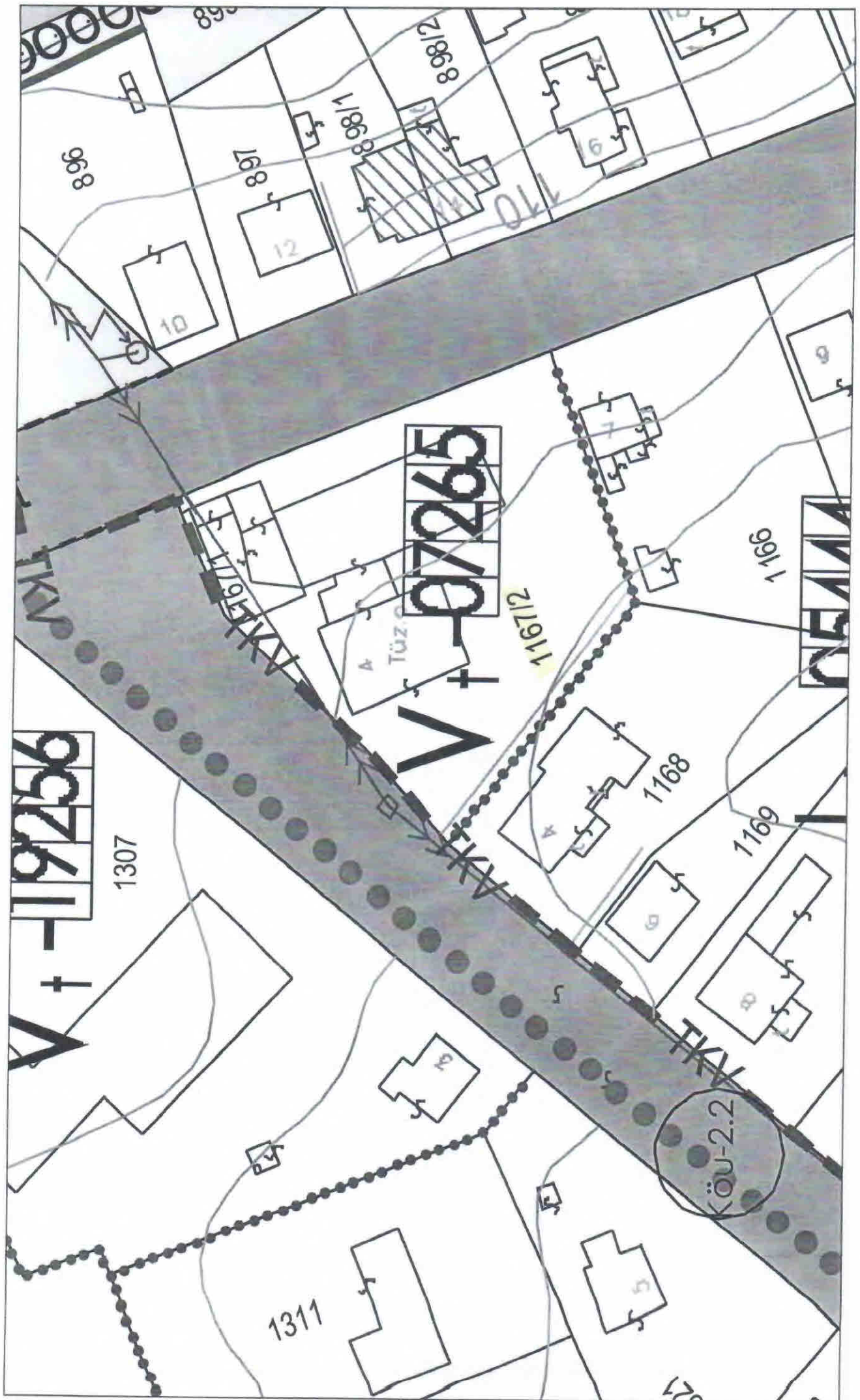
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

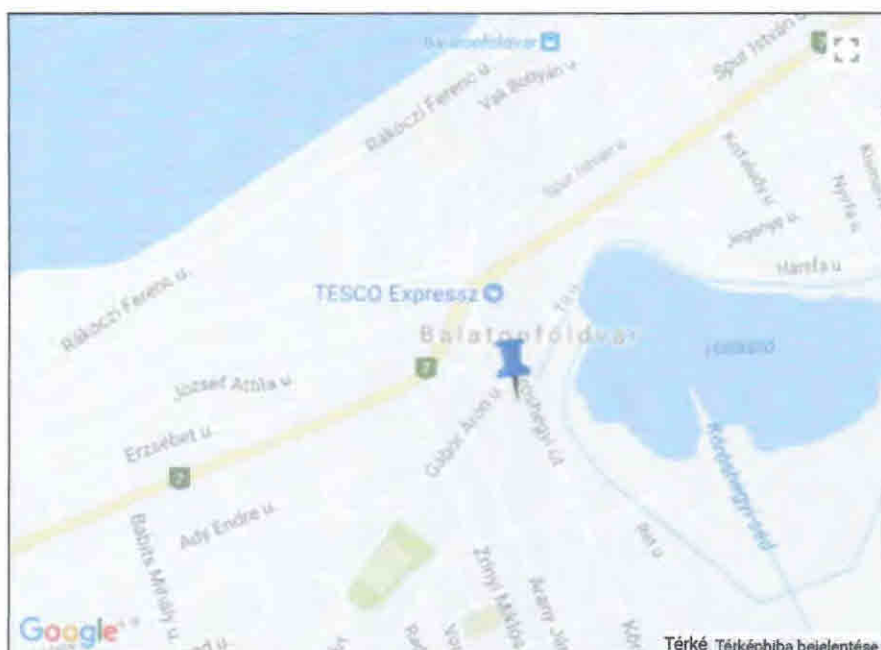
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

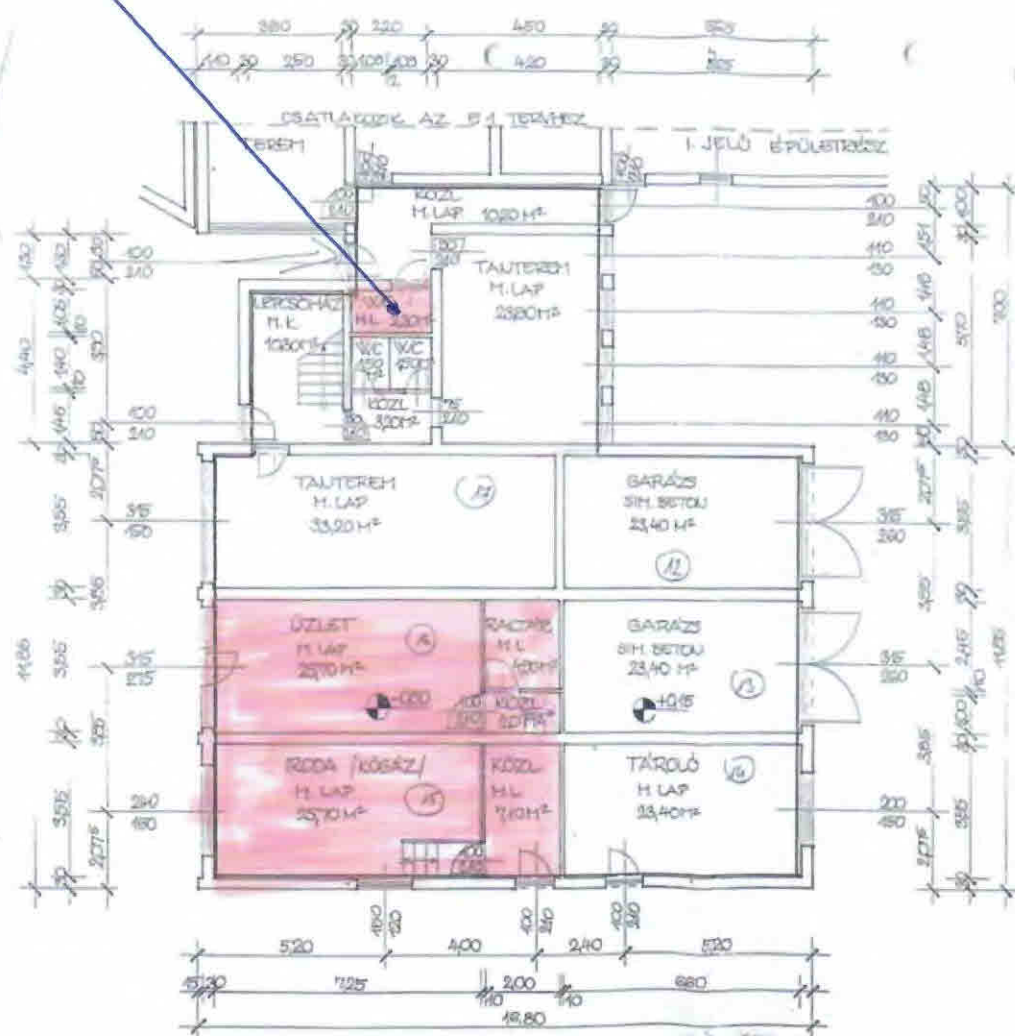


myMap.hu térképnyomtatás



Önkormányzat Balatonföldvár – 8623 B a l a t o n f ö l d v á r ,
Köröshegyi út 5. – hrsz.: 1167/2/B/6

a tul-i hányad értékelte helyisége



I. JELŰ EPÜLET RÉSZ 224,70 M²

1	1000/1000	25 m ²
2	1000/1000	25 m ²
3	1000/1000	25 m ²
4	1000/1000	25 m ²
5	1000/1000	25 m ²
6	1000/1000	25 m ²
7	1000/1000	25 m ²

II. JELŰ EPÜLET RÉSZ

FÖLDSZINT
ALAPRAJZ
M=1:100

FELMÉRÉSI TERV E 1/1

BALATONFÖLDVÁR, KÖRCSHEGYI ÚT 5

TERVEZŐ: SZUKITS SÁNDOR
ép. tervező
TAR, Kossuth L. u. 21.
MTN BK14-194

MARGARÉTA KFT.

8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgy ut 14.
Adószám: 10302891-2-14

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az épület Köröshegyi úti homlokzata



az épület Köröshegyi úti homlokzata



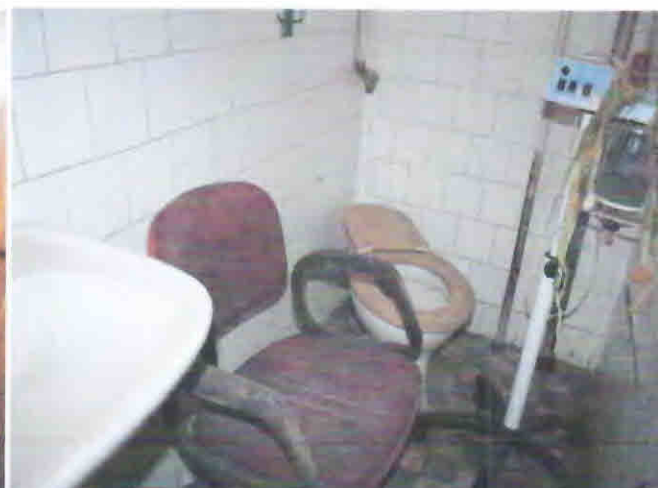
az épület Gábor Áron utcai homlokzata



másik hrsz-on levő közlekedő - részlet



mosdó a wc helyiségben - részlet



wc belső - részlet