

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

készült a Balatonföldvár Város Önkormányzatának megbízása alapján
a 8623 B a l a t o n f ö l d v á r , Kőröshegyi út 5. ; 2.em.4. ;
1167/2/A/10 hrsz. alatti „ l a k á s ” ingatlanról



készítette: MARGARÉTA Kft.



 **Margaréta Kft.**

8623 Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út 14.

Telefon: 84/540-910

Adószám: 10302891-2-14

Vanya László

értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő

eng.sz.: 3/1998

készült: 2018. szeptember 15.

értékelés fordulónapja: 2016. szeptember 10.



MARGARÉTA KFT.
8623 BALATONFÖLDVÁR
Adószám: 10302891-2-14


ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma: siófoki Járási Földhivatal ; Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.4. ; hrsz.: 1167/2/A/10

INGATLAN ADATFELVÉTELI, SZÁMÍTÁSI ÉS ÉRTÉK LAPJAI

értékbecslést kérő neve:	BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
értékbecslést kérő címe:	8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
értékbecslést kérő tel.szám	06 / 84 / 540-330 – Holovits Huba polgármester
értékelendő ingatlan típusa:	lakás
értékelendő ingatlan címe:	8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.4.
az ingatlan tulajdoni viszonyai:	Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1 tulajdona
az ingatlan terhei:	tehermentes
megbízás jellege:	forgalmi érték megállapítása
értékelő cég neve és címe:	MARGARÉTA Kft. 8623 Balatonföldvár, B.szentgyörgyi út 14.

Szakértői tevékenység folyamata

időpontja

<i>Megbízás tudomásul vétele</i>	<i>2018.08.30.</i>
<i>Szükséges dokumentumok átvétele</i>	<i>2018.08.30.</i>
<i>Helyszíni szemle</i>	<i>2018.09.10.</i>
<i>Írott alapú, teljes terjedelmű szakvélemény megküldése megbízónak</i>	<i>2018.09.15.</i>
<i>Újraértékelés</i>	

1. A VIZSGÁLT INGATLAN ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA

ingatlan címe	típusa	telek terület m ²	piaci érték / FÉ Forint
8623 Balatonföldvár , Kőröshegyi út 5. 2.em.4.	lakás	54	12.000.000,-
összesen:			12.000.000,-

Értékelés készült: **2018. szeptember 15.**

Készítette: **MARGARÉTA Kft.
Vanya László / ingatlan vagyoneértékelő**

mellékletek : - tulajdoni lap másolata
- térképrészlet
- alaprajz
- fotók – 20 db

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

Ingatlan-nyilvántartási azonosító száma: **siófoki Járási Földhivatal ; Balatonföldvár, Köröshegyi út 5. ; 2.em.4. ; hrsz.: 1167/2/A/10**

2. AZONOSÍTÓ LAP

2.1. Az ingatlan adatai, és adottságai jellemzése:

a földterület, illetve telek :

a telkek alakja, formája:	szabálytalan sokszög
a telkek határai, kerítettsége:	részlegesen kerített
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	gépkocsival aszfaltozott úton
vezetékes távközlési kapcsolat:	van
közmű ellátottsága:	összközműves
településen belüli elhelyezkedése:	a város frekventált, központi területén
a terület beépítettsége :	beépített
fekvése, tájolása, domborzati és lejtésviszonyok:	a lakás tájolása ÉK-i
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	a területen telepített növényzet nincs
hasznosítás jelenlegi formája(i):	lakás
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	a jelenlegi
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	üzletek, lakóházak

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: **településközponti vegyes övezetben épült földszint + két emeletes téglafalazatú osztatlan közös tulajdonú telken levő, önállóan forgalomképes, albetétes helyrajzi számokkal rendelkező üzletekből, lakásokból álló épület. Az épület földszintjén üzletsor, emeletein 8 lakás található. Értékelésünk a jelenlegi tényleges állapot alapján, megbízó szóbeli tájékoztatása, összehasonlító piaci adatok ismeretében készült. A lakás értékét más, hasonló lakásingatlanokhoz mérve, velük összehasonlítva, korrekciókat alkalmazva állapítottuk meg !**

2.2. Felépítmény adatai:

1. Padlás van, **nincs**; aljzata: deszkázott, salakbeton, beton, egyéb:

2. Pince: van, **nincs**; aljzata: deszkázott, salakbeton, egyéb:

3. A lakás helyiségek könyve:	alapterület	belmagasság	burkolat
bejárati előtér	1,90 m ²	2,55 m	kerámia
fürdőszoba	3,80 m ²	2,55 m	kerámia
szoba	13,50 m ²	2,55 m	szőnyegpadló
étkező, konyha	14,30 m ²	2,55 m	kerámia
kamra	1,50 m ²	2,55 m	kerámia
szoba	19,00 m ²	2,55 m	szőnyegpadló
A lakás hasznos összterülete:	54,00 m²		
A lakás tul.-i lap szerinti összterülete (H)	54,00 m²		

4. Helyiségek padozatburkolatának állaga: jó, **közepes**, gyenge,

5. Szigetelése: **bitumenes lemez**

6. Függőleges teherhordó szerk.: vert fal, vályog, **tégla**, vegyes, terméskő, beton, fa, vasbeton, panel, egyéb:

7. Vízszintes teherhordó szerk.: fagerendás, vasgerendás, téglaboltozatos, **vasbeton szerkezetű** egyéb:

8. Tető formája, szerkezete, fedése : **összetett nyeregtető cserépfedéssel**

9. Vakolat, külső burkolat: **kőporos, homlokzati hőszigetelés nincs**

10. Külső nyílászáróinak szerkezete: **fa, műanyag** Állaga: **közepes**

11. Fűtési mód: **gázcirkóráról központi - radiátoros**

12. Melegvízellátás: **gázcirkó**

13. Egyéb épületgépészeti berendezések: **nincs** állaga:

14. Az épület (lakás) **1972** - ben épült. Felújítva: **10 éven belül nem volt**

15. Igényszint: **jó**

16. Fizikai állapot : **80 %**



ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma:

siófoki Járási Földivatal ; Balatonföldvár, Köröshegyi út 5. ; 2.em.4. ;
hrsz.: 1167/2/A/10

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci érték (FÉ) = hasznos összterület (H) X módosított alapérték

Összehasonlító adatok és jellemzésük:

a./ Balatonföldvár, központ közeli

<i>felújított, fsz-i összkomfortos, 53 m²-es téglalakás</i>	15,90 M Ft	300.000,- Ft/m ²
<i>földszinti fekvése miatt + 5 %</i>		315.000,- Ft/m ²
<i>jobb műszaki állapota miatt - 10 %</i>		283.500,- Ft/m ²
<i>kínálati adat miatt - 10 %</i>		255.150,- Ft/m²

b./ Balatonföldvár, belterület

<i>jó állapotú, 1.em.-i, komfortos, 56 nm-es téglalakás</i>	17,99 M Ft	321.250,- Ft/m ²
<i>komfortfokozata miatt + 5 %</i>		337.313,- Ft/m ²
<i>jobb műszaki állapota miatt - 10 %</i>		303.582,- Ft/m ²
<i>kínálati adat miatt - 10 %</i>		273.224,- Ft/m²

c./ Balatonföldvár, lakótelepen

<i>átlagos állapotú, fsz.-i, komfortos, 72 nm-es téglalakás</i>	19,00 M Ft	263.889,- Ft/m ²
<i>nagyobb méret miatt + 10 %</i>		290.278,- Ft/m ²
<i>földszinti fekvése miatt + 5 %</i>		304.792,- Ft/m ²
<i>komfortfokozat miatt + 5 %</i>		320.032,- Ft/m ²
<i>túlzott kínálati ár miatt - 10 %</i>		288.029,- Ft/m ²
<i>kínálati adat miatt - 10 %</i>		259.226,- Ft/m²

Fajlagos alapár: **262.533,- Ft/m²**

Korrekciós tényezők és súlyozásuk (max 20 % - az ezt meghaladó mértéket külön és részletesen indokolni kell): **tul-i laptól eltérő hasznos alapterület miatt - 15 %** **222.365,- Ft/m²**

A terület módosított fajlagos alapértéke: 222.365,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték : 222.365,- Ft/m² x 54 m² = 12.007.710,- Ft =>
=> = ~ 12.000.000,- Ft

3.2. A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \sum mt)$,

ahol TÉ= telek értéke; Tfa= fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Fajlagos alapár:

Korrekciós tényezők és súlyozásuk:

Módosított fajlagos alapérték:

A terület értéke (TÉ) : a lakáshoz önálló földterület nem tartozik

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma:

siófoki Járási Földivatal ; Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.4. ;
hrsz.: 1167/2/A/10

3.3. Végző súlyozott piaci / forgalmi érték meghatározása:

A lakás piaci / forgalmi értéke Fé =	12.000.000,- Ft
---	------------------------

3.4. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS:

Az ingatlan önállóan forgalomképes. Mivel nem állt rendelkezésünkre teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztuk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy tükrözik a piacon levők aktivitását és felülről korlátozzák az árat. Úgy ítéljük meg, hogy elegendő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értéket megbízhatónak tekinthessük.

Ingatlan típusa:		<i>lakás</i>
PIACI / FORGALMI érték		<i>12.000.000,- Ft</i>
Az alább javasolt forgalmi értéken 0-360 napon belül értékesíthető az ingatlan		<i>igen</i>
Hosszú távú értékállandóság kockázata (%)		<i>4</i>
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)		<i>2</i>
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)		
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%)		<i>9</i>
Összes kockázati érték ÖKé (%)		<i>15</i>
HB.-i érték = Fé - ÖKé		<i>csak banki hitelügylet esetén</i>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Széchenyi József Hivatal
Sádoskút 8600 Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/41621/2018

2018.08.30

BALATONFÖLDVÁR

Belterület 1167/2/A/10 helyrajzi szám

Társasház különlap

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 5. 2. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemesi hányad	tulajdoni forma
lakás	54	2 0	137/2590	önkormányzati

Bejegyző határozat: 34467/1997.03.19

2. bejegyző határozat: 34467/1997.03.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34467/1997.03.19

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi utca 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

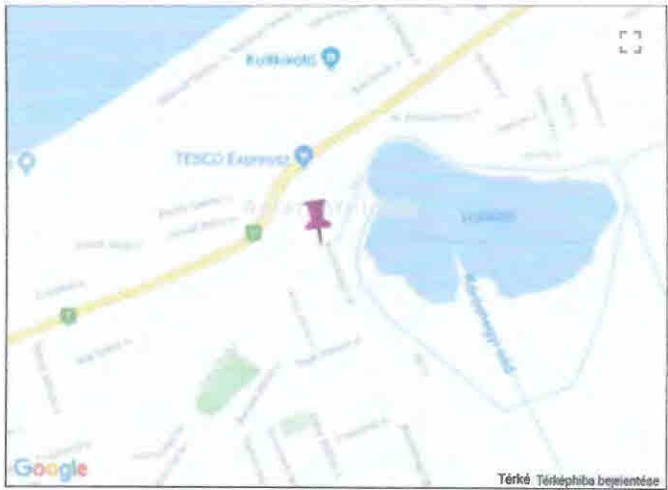
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

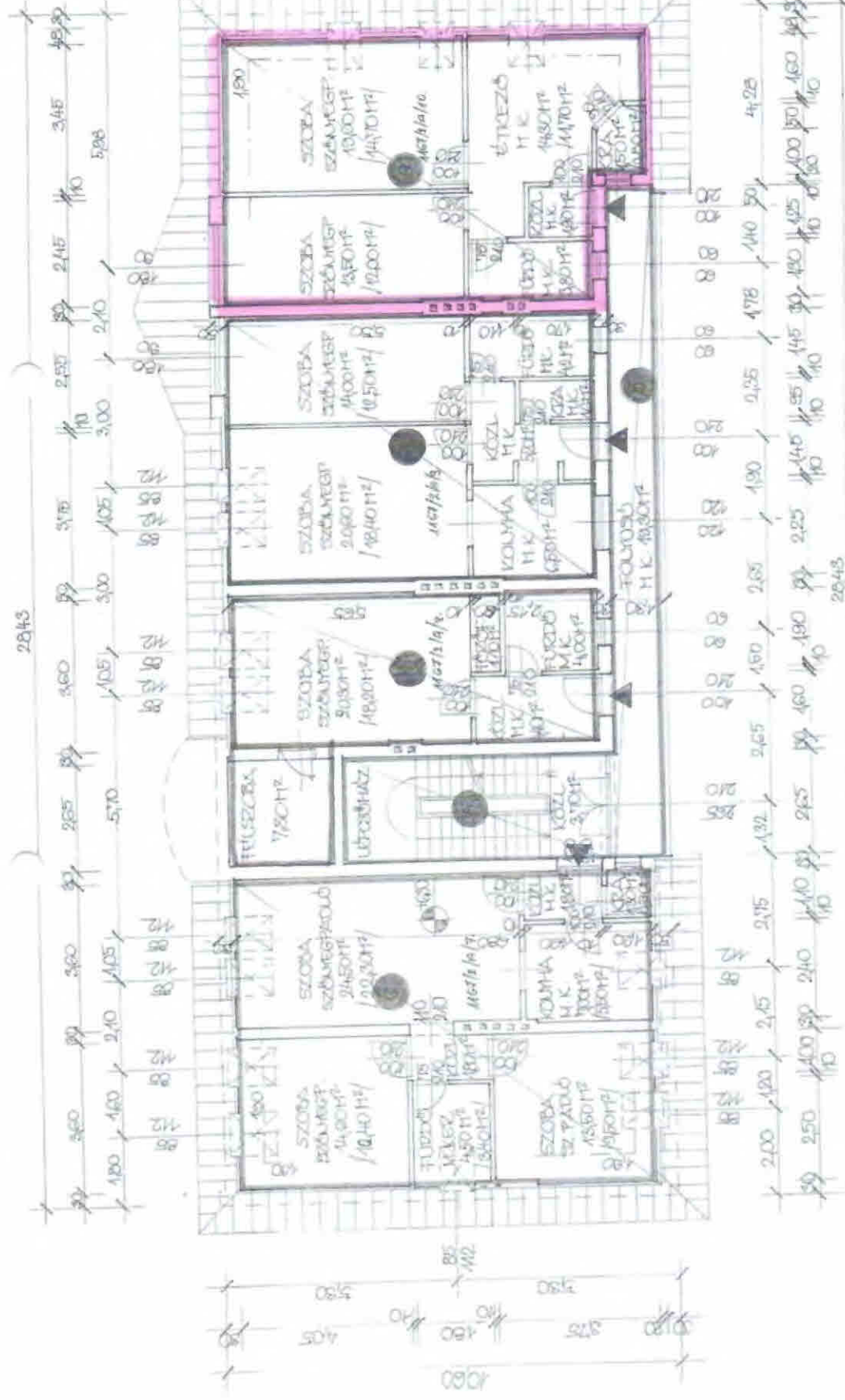
Nem hiteles tulajdoni lap

myMap.hu térképnyomtatás



Balatnföldvár Város Önkormányzata – 8623 B a l a t o n f ö l d v á r ,
Kőröshegyi út 5. ; 2.em.4. – hraz.: 1167/2/A/10

28,43



TETŐTÉR ALAPRAJZ M=1:100

①	JELŐ LAKÁS	69,00 M ²	357,40 M ² / 167,14 M ²
②	JELŐ LAKÁS	57,30 M ²	289,00 M ² / 33,70 M ² / 167,14 M ²
③	JELŐ LAKÁS	52,10 M ²	14,40 M ² / 167,14 M ²
④	JELŐ LAKÁS	34,00 M ²	14,40 M ² / 167,14 M ²
⑤	KÖZÖS TERÜLET	22,00 M ²	23,00 M ²
	ÖSSZESEN	228,10 M ²	139,70 M ²

E 3

FELMÉRÉSI TERV

BALATONFÖLDVÁR, KÖRÖSHÉGYI ÚT 5.

TERVEZŐ: SZUKITS SÁNDOR

ép. tervező
TAB, Kossuth L. u. 21.

MTN ÉK/14-194

[Handwritten signature]

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet

utcakép - környezet



társasházi épület a Köröshegyi út felől

társasházi épület a Köröshegyi út felől



társasházi épület a belső udvarról

a társasház lépcsőházának bejárata

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



lépcsőházi előtér - részlet

lépcsőház - részlet



nyitott folyosó a lakások előtt

előtér - részlet



szoba - részlet

szoba - részlet

3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



konyha, étkező - részlet

kamra - részlet



fürdőszoba - részlet

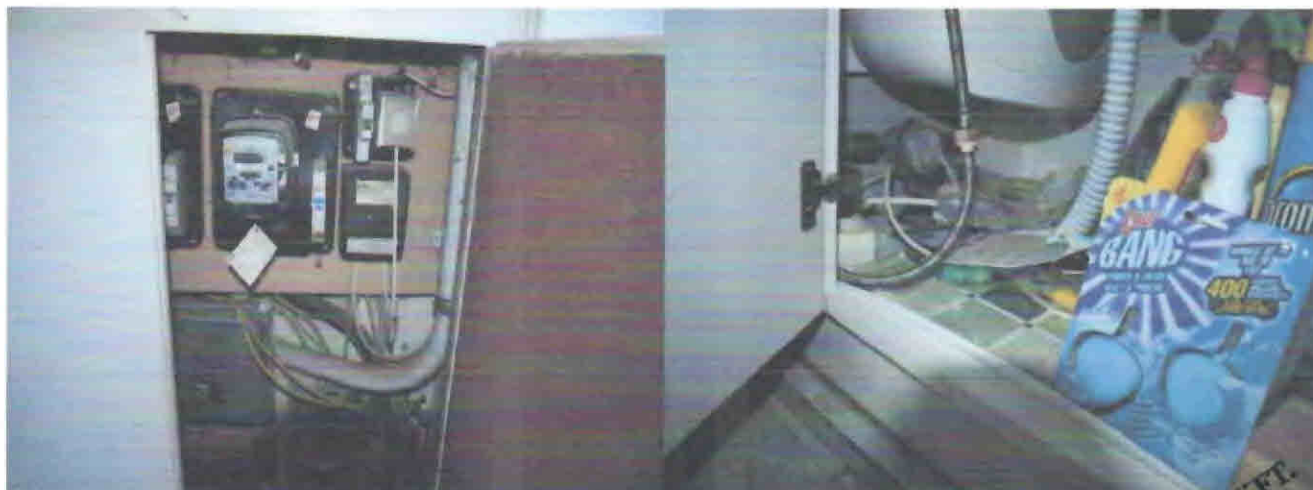
fürdőszoba - részlet



a központi fűtés és melegvíz gázcirkója

gázmérő

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



árammérő

vízmérő

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 19302891-2-14