

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.3. ;
1167/2/A/9 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 Földivatal ; Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.3. ; hrsz.: 1167/2/A/9

INGATLAN ADATFELVÉTELI, SZÁMÍTÁSI ÉS ÉRTÉK LAPJAI

értékbecslést kérő neve:	BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
értékbecslést kérő címe:	8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
értékbecslést kérő tel.száma	06 / 84 / 540-330 – Holovits Huba polgármester
értékelendő ingatlan típusa:	lakás
értékelendő ingatlan címe:	8623 Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.3.
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.3.	lakás	52	12.000.000,-
összesen:			12.000.000,-

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

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

mellékletek : - tulajdoni lap másolata
- térképrészlet
- alaprajz - vázlat
- fotók – 22 db

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma: siófoki Járási Földivatal ; Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.3. ; hrsz.: 1167/2/A/9

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 részén
a terület beépítettsége :	beépített
fekvése, tájolása, domborzati és lejtésviszonyok:	sík , 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 helyiségkönyve:	alapterület	belmagasság	burkolat
bejáratí előtér, közlekedő	5,20 m ²	2,55 m	kerámia
fürdőszoba	4,20 m ²	2,55 m	kerámia
kamra	1,60 m ²	2,55 m	kerámia
konyha	6,50 m ²	2,55 m	kerámia
szoba	20,60 m ²	2,55 m	laminált parketta
szoba	14,00 m ²	2,55 m	laminált parketta
A lakás hasznos összterülete:	52,10 m ²		
alapterület korrekció tul.-i laphoz	-0,10 m ²		
A lakás tul.-i lap szerinti összterülete (H)	52,00 m ²		

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, téglaboltozat, **vasbeton szerkezetű** egyéb:

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

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

10. Külső nyílászáróinak szerkezete: **fa**, fém, műanyag, egyéb:

Állaga: **közepes**

11. Fűtési mód: **gázcirkóról 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**, közepes, gyenge, bontandó

16. Fizikai állapot : **80 %**

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma: siófoki Járási Földivatal ; Balatonföldvár, Köröshegyi út 5. ; 2.em.3. ; hrsz.: 1167/2/A/9

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, kisebb hasznos alapterület miatt - 12 %** **231.029,- Ft/m²**

A terület módosított fajlagos alapértéke: 231.029,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték : 231.029,- Ft/m² x 52 m² = 12.013.510,- Ft =>
=> = ~ 12.000.000,- Ft

3.2. A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum mt)$,
ahol TÉ= telek értéke; T_{fa} = fajlagos alapár; T_t = 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

ÉRTÉKELESI JELENTÉS

ingatlan-nyilvántartási azonosító száma:

siófoki Járási Földivatal ; Balatonföldvár, Kőröshegyi út 5. ; 2.em.3. ;
hrsz.: 1167/2/A/9

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Székely János Hivatal
Székely 8600 Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentse másolat

Megrendelés szám: 3000541617/2018

2018.08.30

BALATONFÖLDVÁR

Beltérület 1167/2/A/9 helyrajzi szám

Társasház különlap

8623 BALATONFÖLDVÁR Köröshegyi út 5. 2. emelet. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	szemes hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	52	2 0	132/2590	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

jegyző: 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

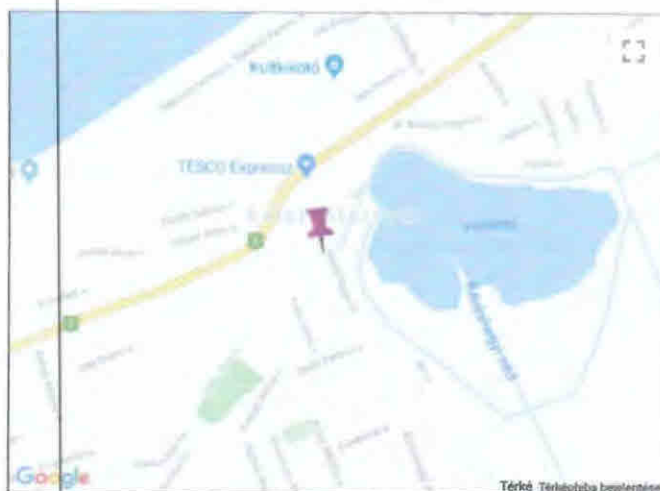
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

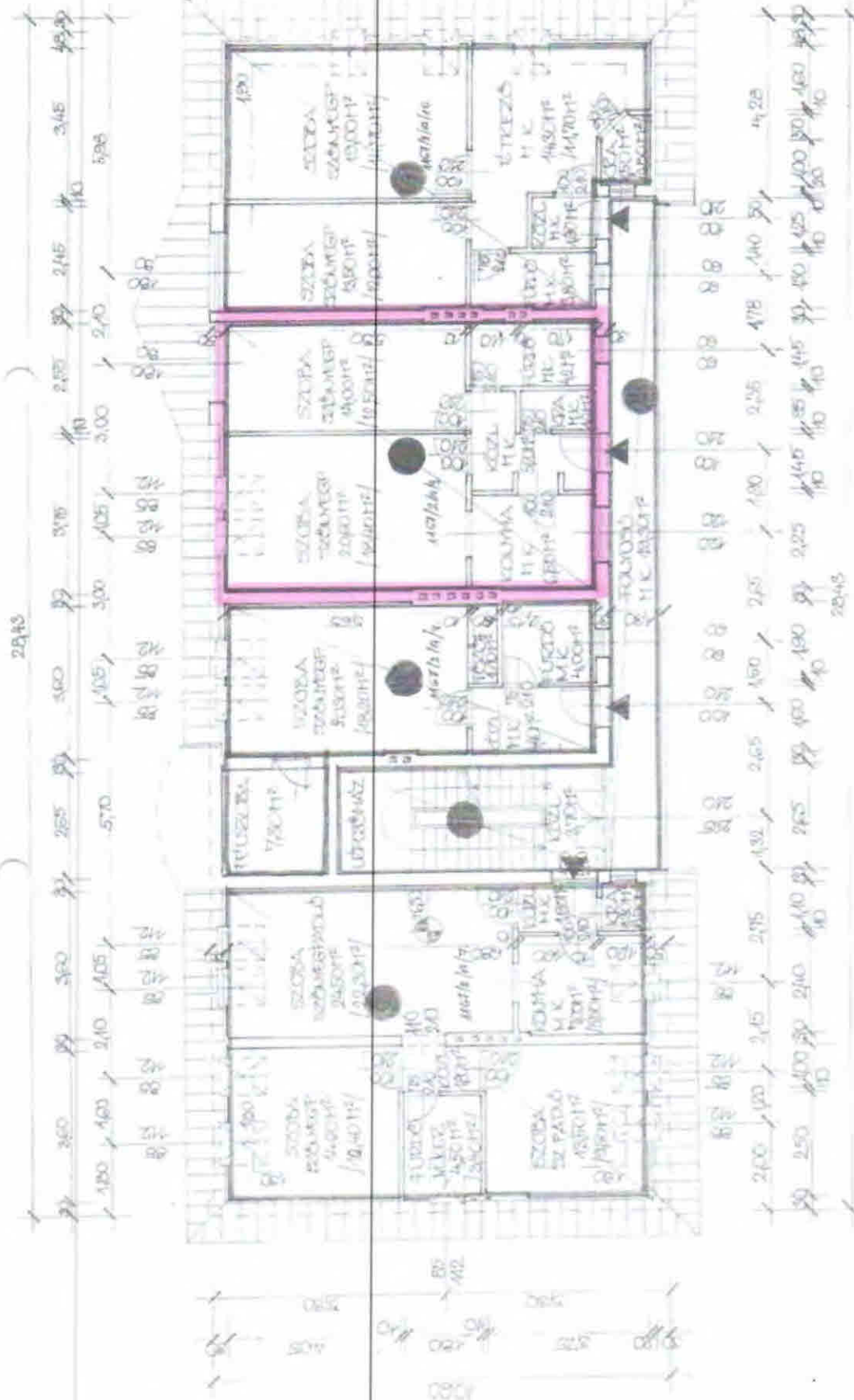
Nem hiteles tulajdoni lap

myMap.hu térképnyomtatás



Balatonszemes Város Önkormányzata – 8623 B a l a t o n f ö l d v á r,
Köröshegyi út 5. ; 2.em.3. – hrsz.: 1167/2/A/9

2843



TETŐTÉR ALPRAJZ M=1:100

1. JELŐ LAKÁS	63,00 m ²	55,70 m ² / 107,70 m ²
2. JELŐ LAKÁS	57,30 m ²	28,00 m ² / 85,30 m ²
3. JELŐ LAKÁS	52,10 m ²	40,40 m ² / 92,50 m ²
4. JELŐ LAKÁS	54,00 m ²	44,20 m ² / 98,20 m ²
ÖSSZESEN	228,40 m ²	168,30 m ² / 396,70 m ²

E 3

FELMÉRÉSI TERV

BALATONFÖLDVÁR, KÖRÖSHÉGYI UT 5.
TERVEZŐ: SZUKITS SÁNDOR

ép. tervező
TÁB, Kossuth L. u. 21.
MTN EK/14.194

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet

utcakép - környezet



társasházi épület a Köröshegyi út felől

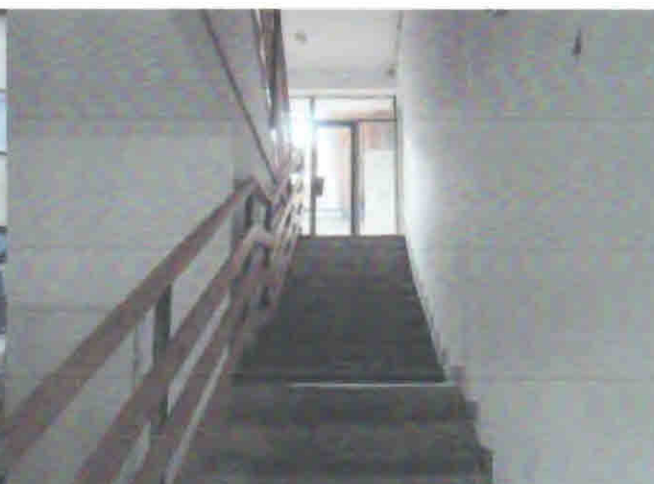
társasházi épület a Köröshegyi út felől



társasházi épület a Köröshegyi úti járdáról

társasház a belső udvarról

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



az épület lépcsőházának bejárata

lépcsőház - részlet



nyitott folyosó a lakások előtt

előtér és szoba a bejárati ajtóból - részlet



előtér a bejárati ajtó felé - részlet

szoba - részlet

3.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



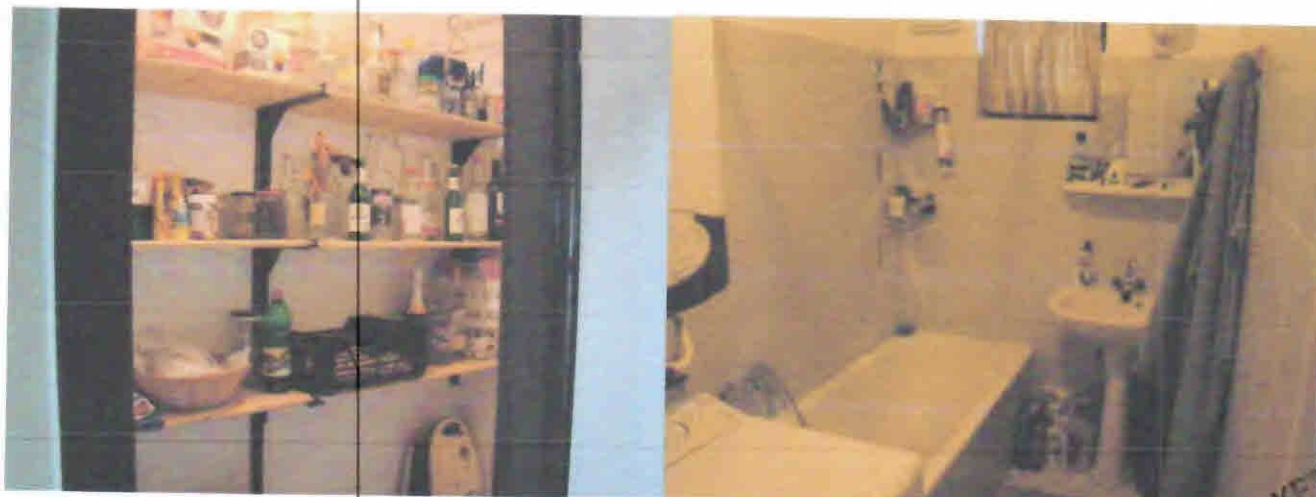
szoba - részlet

szoba - részlet



konyha - részlet

konyha, átadóablakkal a nagyobb szoba felé - részlet



kamra - részlet

fürdőszoba - részlet

4.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



a központi fűtés és a melegvíz gázcirkója

vízmérő



gázmérő

árammérő (k)

MARGARÉTA KFT.
8623 BALATONFÖLDVÁR
Adószám: 15302651-2-14