

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY****LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**
(Piaci értékesítéshez)**Ingtalan címe:****Keszthely Kárpát utca 15.****hrs.: 021/75****Mellékletek:**[tulajdoni lap](#)[térképvázlat](#)[fényképek](#)**Piaci forgalmi érték:****2 900 000 Ft****alapterület: m2****50****szobaszám:****2**

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Kárpát utca (Sallai Imre út) 15. szám alatti lakóház forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

2018.11.08Értékelést készítette: **Sipos György**

ZM névjegyzék:8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2018. november 7.

A szemlén jelen lévők:

Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Kárpát utca 15.

HRSZ.: 021/75

Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1	Keszthely Város Önkormányzata	1/1	vezetékjog	---
	---	---	---	---

Széljegyek tartalma: .

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakóház, gazdasági épület

Bejegyzett hasznélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek: .

Vezetékjog 14 m²-re, E.ON Áramhálózati ZRT javára

Egyéb bejegyzés:

nincs

Telek adatai:

összterület:

470 m²

Tulajdoni részarány: 1

Telekrész területe	470 m ²
Övezeti besorolása	lakó
Formája	m x m
Beépítettsége	
Településen belüli elhelyezkedése	a város észak keleti szélén
Megközelíthetősége, tömegközlekedési eszk.	autóbuszsal
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott
Környező ingatlanok	családi házak
Telek tájolása, lejtésviszonya	É - D sík
Kerítés anyaga	drótfonatos
A telken található növényzet	gyep
A telken található egyéb építmények	melléképület
Szemétyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló
A telek általános megítélése, beépítési mód	közbenső telek, ikres beépítéssel
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	erősen lelakott állapot, terhelt környezet

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, iker lakóház rész adatai

Az épület jellege:	családi ház
Építésének időpontja (becsülhető)	1980
Bruttó alapterület nagysága (m ²)	
A lakás komfortfokozata:	félkomfortos
Legutóbbi felújítás	---
Szobaszám	2

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m ²)
Pince	0
Földszint	50
Emelet(ek)	0
Tetőtér	0
Összesen:	50

A földszint területi jellemzői: 472 hrsz.

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
szoba	1	21,75	pvc	felújítandó	meszelt	felújítandó
szoba	1	12,20	pvc	felújítandó	meszelt	felújítandó
közlekedő	1	5,48	mozaiklap	felújítandó	meszelt	felújítandó
konyha	1	5,42	mozaiklap	felújítandó	meszelt	felújítandó
fürdőszoba	1	4,30	mozaiklap	felújítandó	meszelt	felújítandó
WC	1	1,28	mozaiklap	felújítandó	meszelt	felújítandó
Összesen:		50,43		kerekítve		50

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	tégla	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb; loggia, lépcső	---	---	---
Tető formája, szerkezete, fedése	magas, fa, cserép	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	bitumenes lemez	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	kőporos	nincs	---
Nyílászárók és üvegezésük	fa, 2 rétegű, és thermopán üveggel		korszerűtlen
Hőszigetelés jellege	nincs	---	---
Akusztikai szigetelés jellege	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	nincs	korszerűtlen

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely**Közművek**

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	jelenleg nincs
Fűtés	egyedi vaskályha
Szennyvízelvezetés	szennyvízesatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	nincs

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	lakó
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	bővíthető
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	részlegesen beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	részlegesen működő képes, felújítandó
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújítandó

Melléképület:

m2

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város észak-keleti részén, Cserszegtomaj határában található 2 szobás, félkomfortos iker családi házrész, egyedi kályha fűtéssel. Az értékelt rész a bal oldali, keleti. Az épület korszerűtlen, erősen lelakott, burkolatok, a gépészeti rendszer elavult, a ház teljes felújítása, korszerűsítése indokolt. A fürdőszoba funkcionálisan nem használható, nincsenek kiépített szaniterek, az épület melegvíz szolgáltató berendezéssel nem rendelkezik. A telek belső részén lévő mellék épület romos állapotú.

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
----------------------	---------------------------------

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingtalan címe	Telek nagysága m2	Felépítmény nagysága m2	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Keszthely Balassa B u.	501	70	7 000 000	adásvétel	100 000
2	Kárpát utca	1461	70	5 500 000	adásvétel	78 571
3	Csák György utca	669	100	7 000 000	adásvétel	70 000
4	Nagy Lajos Király u.	403	83	11 000 000	adásvétel	132 530
Átlag						95 275

Fajlagos átlagár	95 275
-------------------------	--------

		Korrekcíós tényező %		Korrekcíós érték Ft
Értéknövelő tényező				
1				
2				
3				
Értékcsökkentő tényező				
1	erősen lelakott állapot	-30%		
2	terhelt környezet	-5%		
3	komfort fokozat	-5%		
Összes korrekció			-40%	-38 110

Módosított fajlagos alapérték:	57 165
---------------------------------------	--------

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m2	Hasznos terület m2	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m2
földszint	50	50	100%	50

50 földszint

Forgalmi érték:	<i>Ft</i>	2 858 262
------------------------	-----------	------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	2 900 000	<i>Ft</i>
--	-----------	------------------	-----------

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
----------------------	---------------------------------

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	2 900 000
AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE (Ft)	Kész állapotban	0

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével. Az átlagnál nagyobb korrekció alkalmazását az erősen lelakott állapot és komfortosság indokolja

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Lelakott állapotú, félkomfortos családi ház egyedi kályha fűtéssel, melegvíz szolgáltatás és fürdőszoba használat nélkül, szlömösödő környezetben. Az értékesíthetősége az átlagnál rosszabb.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	
			2 900 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	90 - 360	360 nap	
Hosszútávú értékállóság kockázata		3% 87 000	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata		2% 58 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata		0% 0	
Értékesítési kockázat		10% 290 000	
Összes kockázati elem értéke		15% Ft	-435 000
		Ft	2 465 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen	Ft	2 500 000

Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

Készítette: **Sipos György**

Dátum: **2018.nov.8**

ZM névjegyzék: 8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Sipos György

Keszthely Kárpát utca 15.

hrsz.: 021/75



utcai homlokzat



utcai homlokzat



udvari homlokzat



udvar



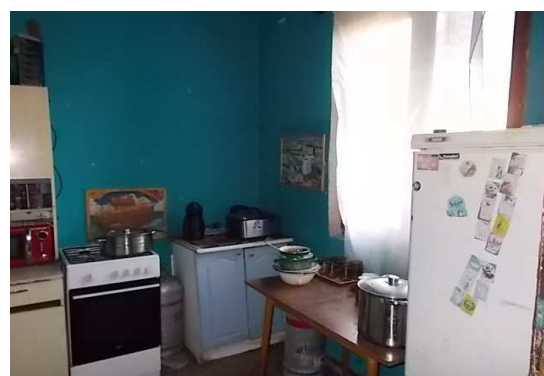
előszoba



előszoba

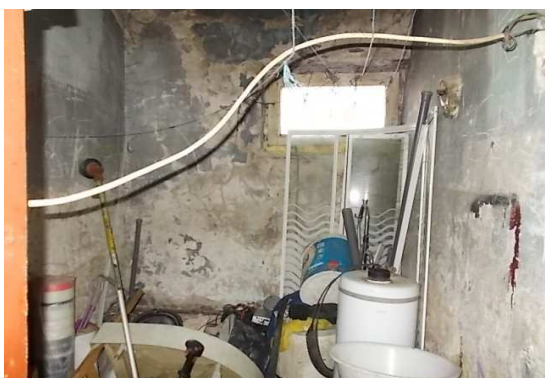


konyha

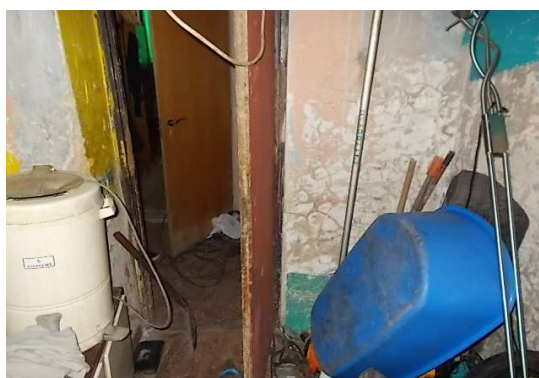


konyha

K.hely csház Kárpát u. 15.



fürdőszoba



fürdőszoba



WC



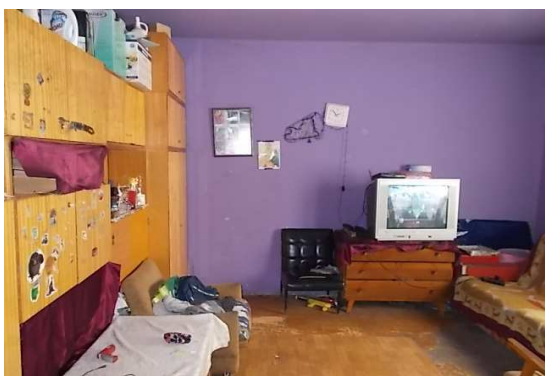
1. szoba



1. szoba



1. szoba



2. szoba



2. szoba



2. szoba



2. szoba

...