

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE
(Piaci értékesítéshez)

Iktatva: 2018 MÁJ 30.

2/4185-3 19

huc 1

Ingatlan címe: Keszthely Rákóczi tér 14. A. 1/1. hrsz.: 440/1/A/23

Mellékletek:

tulajdoni lap

Piaci forgalmi érték: 8 500 000 Ft

fényképek

alapterület: m2 54

szobaszám: 2

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Rákóczi tér 14/A. 1/1. szám alatti lakás 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

2018.05.25

Értékelést készítette:

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. május 10.

A szemlén jelen lévők:

Várhidi József, Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Rákóczi tér 14. A. 1/1.

HRSZ.: 440/1/A/23

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

Széljegyek tartalma: .

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek: .

nincs

Jelenlegi bérlő:

Várhidi József

Telek adatai:

összterület:

693 m²

Tulajdoni részarány: 54/2264

Telekrész területe	16 m ²
Övezeti besorolása	lakó
Formája	m x m
Beépítettsége	
Településen belüli elhelyezkedése	a város központhoz közeli részén
Megközelíthetősége, tömegközlekedési	autóbusszal
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott
Környező ingatlanok	kórház, posta, gyógyszertár, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek, lakóházak
Telek tájolása, lejtésviszonya	K - NY sík
Kerítés anyaga	nincs
A telken található növényzet	fák, bokrok, gyep
A telken található egyéb építmények	nincs
Szeméttgyűjtés módja, gyakorisága	konténer
A telek általános megítélése	szabadonálló
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	kedvező fekvés

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, társasházi lakás adatai

Az épület jellege:

24 lakásos társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1983

Bruttó alapterület nagysága (m²)

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Legutóbbi felújítás

Szobaszám

2

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m ²)
Pince	0
Földszint	0
Emelet(ek)	54
Tetőtér	0
Összesen:	54

Az emelet területi jellemzői: 440/1/A/23 hrsz.

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
nappali	1	18,10	lam. Park.	átlagos	festett	átlagos
szoba	1	12,50	lam. Park.	átlagos	festett	átlagos
előszoba	1	3,80	pvc	átlagos	festett	átlagos
konyha	1	5,80	pvc	átlagos	festett, csempézett	átlagos
étkező	1	5,90	pvc	átlagos	festett	átlagos
fürdőszoba	1	3,70	pvc	átlagos	festett, csempézett	átlagos
WC	1	1,10	pvc	átlagos	festett	átlagos
kamra	1	2,00	pvc	átlagos	festett	átlagos
loggia 1/4-e	1	1,10	pvc	átlagos	vakolat	átlagos
Összesen:		54,00		kerekítve		54

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	vasbeton	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb; loggia, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	lapos, bitumenes	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg.	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	festett	nincs	---
Nyílászárók és üvegezésük	műanyag thermopán	nincs	---
Hőszigetelés jellege	szendvicspanel	nincs	---
Akusztikai szigetelés jellege	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	nincs	---

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

Közművek

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	villanybojler
Fűtés	radiátoros, központi kazánnal
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	a lakásban nincs
Egyéb ellátottság	kábel TV, kaputelefon
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	vegyes
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	működőképes
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	részlegesen felújítandó lakás

Melléképület: 0 m2

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város központi részén található 1. emeleti 2 szobás, összkomfortos lakás, radiátoros fűtéssel, központi kazánnal, villany bojlerrel, 24 lakásos társasházban. A nettó alapterület kisebb a tulajdoni lapon feltüntetett 58 m²-nél. A lakás karbantartott, homlokzati nyílászáróit műanyagra cserélték, de további felújítása indokolt.

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

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingyen cím	Telek nagysága m ²	Felépítmény nagysága m ²	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Keszthely Vásár tér		50	7 000 000	av. 2017.02.14.	140 000
2	Keszthely Vásár tér		55	8 300 000	av. 2016.11.14.	150 909
3	Keszthely Vásár tér		56	9 000 000	av. 2017.03.08.	160 714
4	Keszthely Vásár tér		51	7 500 000	av. 2016.08.14.	147 059
	Átlag					149 671

Fajlagos átlagár

149 671

		Korrektív tényező %	Korrektív érték Ft
Értéknövelő tényező			
1	elvégzett felújítások	10%	
2			
3			
Értékcsökkentő tényező			
1	további felújítás szüzs.	-5%	
2			
3			
	Összes korrektív	5%	7 484

Módosított fajlagos alapérték:

157 154

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m ²	Hasznos terület m ²	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m ²
emelet	54	54	100%	54

54 emelet

Forgalmi érték:	Ft	8 486 320
-----------------	----	------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	8 500 000	Ft
-------------------------------------------	-----------	------------------	----

Keszthely Rákóczi tér 14/A. I.em. 1.

hrsz.: 440/1/A/23



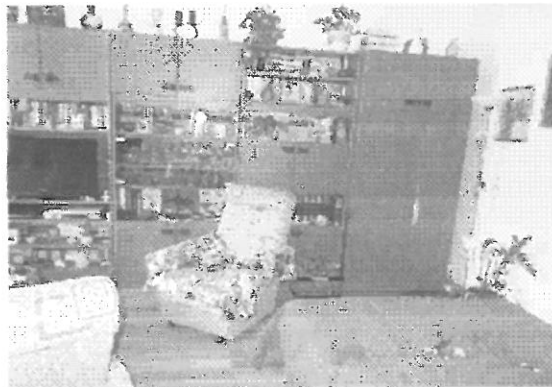
homlokzat



szoba



nappali



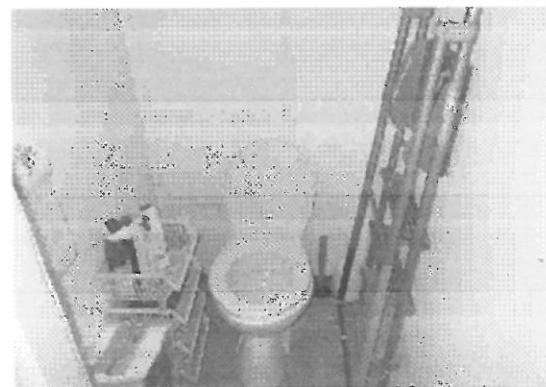
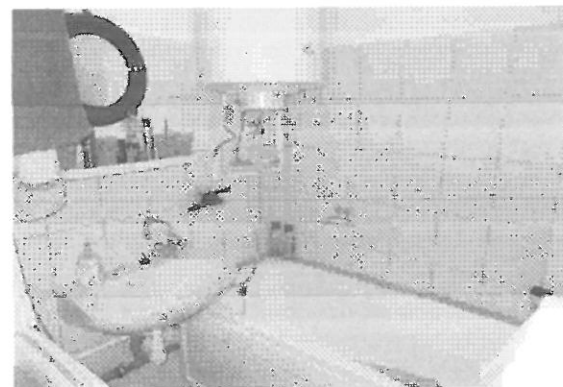
nappali



konyha

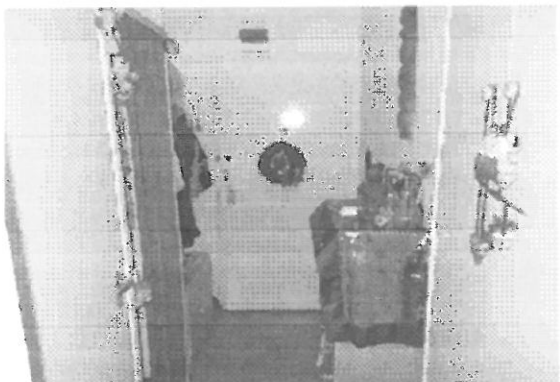


étkező



K.hely lakás Rákóczi tér 14. A. 1. em 1.

fürdőszoba



közlekedő

WC



loggia