



INKER

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

Tel./Fax.: 00 36 85/ 376 976
E-mail : bojllaci@vipmail.hu

Iktatószám: Fé-6380./2018.

**Ingatlanforgalmi értékbecslés
/Szakvélemény/**

Az értékbecslés tárgya: 8360 Keszthely
Rákóczi tér 14.sz lh: A .1.em.1sz. alatt található
Társasházi lakásingatlan.

Az ingatlan adatai: Hrsz: 440/1/A/23

Terület nagysága: 58.0 m²

Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely
Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1 / 1

A forgalmi értékbecslés a tulajdonos megbízásából készült 2 pld.-ban, az ingatlan napi piaci forgalmi értékének megállapítása céljából.

Balatonmária, 2018. 07.31.

Készítette: Bojtor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Vagyonértékelő
szakértő, eng.sz.:6/1993. ; 4/02/2007.

Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmárfürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Előzmény:

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz.) megbízásából az alábbiak szerint elkészítettem a 8360 Keszthely Rákóczi tér 14.sz.lh: A.1.em.1.sz alatt található társasházi lakás - forgalmi értékbecslését, szakvéleményét – annak napi piaci forgalmi értékének megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2018.07.31.-én) a megbízó rendelkezéseimre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát.

Az ingatlan leírása:

8360 Keszthely

Rákóczi tér 14.sz. lh: A.1.em.1.sz

(társasházi összkomfortos lakás)

Hrsz: 440/1/A/23

Terület nagysága: 58.0 m² / lakás /

Tulajdonos : Keszthely Város Önkormányzata

Tul.hányad: 1 / 1

Az ingatlan tehermentes!

A becslés tárgyát képező társasházi lakás, Keszthely, város központhoz közeli részében, annak társasház, lakóövezeti zónájában található.

A többlakásos (32) társasházi épület, sík területen helyezkedik el, (K-Ny-i) tájolással.

Az ingatlan előtti közterületi útszakasz szabályozott, rendezett, aszfaltburkolatú.

Az ingatlan előtt gyalogosjárda található.


Bojter László
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmárfafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Az ingatlan a lakossági alapellátást biztosító üzletektől és szolgáltatásoktól : cca 100 - 300m távolságra van.

Az ingatlan megközelítése frekventált területi elhelyezkedésénél fogva bármely közlekedési eszközzel könnyen megoldható.

Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős , értéket befolyásoló tényezőt vettem figyelembe , amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott ill. értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemeztem.

Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapítását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel készítettem el.

A becsült forgalmi érték , ÁFA – t nem tartalmaz !

Az ingatlan forgalmi értékbecslését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően piaci összehasonlító módszerrel végeztem . Ennek alapja, a piaci értékszemlélet , amely szerint az ingatlan forgalmi értékét a környezetében megvalósult adásvételek , illetve az értékesítésre felkínált lakás ingatlanok , kínálati árinformációiból arányosítással becsültem meg .

Az értékelendő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint :

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése ,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmódosító tényezők egyedi mérlegelése , elemzése,


Bojtár László
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos alapérték számítása ,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként,

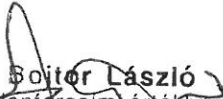
Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem , amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa , közel azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értéket az elemzés során figyelmen kívül hagytam .

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat hasonlítottam össze.

Az összehasonlító adás-vételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettem figyelembe .

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztam meg , amelyet fajlagos érték négyzetméterre vetítettem .

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása , értékmódosító tényezők figyelembevételével történt.


Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Az értékelés módszere

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történik.

Az adatszolgáltatás valódiságát a megbízó szavatolja.

Elsődleges módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés került alkalmazásra, mivel a vizsgált társasházi lakás ingatlanhoz hasonló ingatlantípusok rendszeresen megjelennek az ingatlanpiacon.

A vizsgálandó ingatlant a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált, hasonló típusú ingatlanokkal hasonlítottam össze.

Az összehasonlító adatok gyűjtése és szelektálása után, egy fajlagos alapérték került meghatározásra, melyet az értékmódosító tényezők számbavételével korrigáltam.

Az ingatlan értékének megállapítása arra a célra irányul, hogy az ingatlan szabadpiacon igen nagy valószínűséggel mekkora értéken értékesíthető.

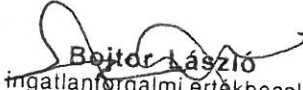
Az ingatlan értékelése során feltételeztem annak per- és tehermentességét.

Értékelési feltételek:

Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az eszközök értékelése mindennemű visszatartási jogtól és teherrel mentesen történt, hacsak nincs eltérő megállapítás. Telekkönyvi szemle nem történt.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztem.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és elemzésem elkészítésében felhasználtam.


Bejtor László
ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. Minden számomra átadott műszaki leírást korrektnek feltételeztem

Feltételeztem, hogy az ingatlanok, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

Nincs tudomásom arról, hogy veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok lennének az értékelt ingatlanon. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét befolyásolná.

A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Ezen értékelés egészét, vagy valamely részét, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más médium útján terjeszteni előzetes, írásbeli hozzájárulásom és jóváhagyásom nélkül tilos.

Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.

Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem az értékelt eszközökkel kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "előre meghatározott" érték elérésétől. Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.


Bojtor László
ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriaúrdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

INGATLAN KÖRNYEZETE:

Elhelyezkedés:	Zala megye , Keszthely város
Közlekedés:	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal (nyári üdülési szezonban hajóval),
Infrastruktúra:	Elektromos áram, víz, szennyvízvezeték, telefon közmű,
Környezet beépítettsége, jellege:	lakó övezet , társasházi
Forgalom, környezeti ártalom:	Közlekedésből eredő alacsony zajártalom
Megjegyzés:	A tárgyi ingatlan jelenleg bérlakásként funkcionál!

KÖZMŰVEK:

Víz:	vezetékes	Villany:	220 V	Gáz:	Pb, palack,
Melegvíz:	villanybojler	Fűtés:	központi kazánról , radiátorokkal,	Szennyvíz:	közműcsatorna

ÉPÜLET JELLEMZŐI:

Építés éve:	1983	Állapota:	Korának megfelelő, műszaki állapotú
Felújítás éve	2016	Jellege:	Részleges felújítás keretében , korszerű PVC nyílászárók beépítése,
Lakások száma:	(32 db)		
Szintek száma:	1.em. lakás !		

	Szerkezeti elemei	Állapota
Alapozás:	Beton sávalap(beton mélyalap)	jó
Talajnedvesség ell. szig.:	Bitumen lemez	megfelelő
Falazat:	vasbeton, szendvics panel, illetve (10/40 válaszfal lap,)	jó
Födém:	vasbeton szerkezetű,	jó
Tető formája, fedése:	lapos tetős kialakítású,(bitumen szig)	megfelelő
Ereszcsatorna:	Horganyzott lemez	megfelelő
Homlokzat burkolata:	festett vakolat	megfelelő
Nyílászárók:	Külső homlokzati PVC thermo üvegezéssel,	jó
Egyéb:	Belső ajtók, fa szerkezetű , szabvány típus,	(megfelelő)

Bojtor László
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmárfafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Szöveges értékelés:

A tárgyi építmény alaprajzi elrendezésénél és belső kialakításánál fogva, lakás funkció ellátására jól megfelel. A lakás megközelítése a , közös használatú (K-i , illetve Ny-i) homlokzati síkban lévő, bejáraton , lépcsőházon át lehetséges. A lakásingatlan átlagos karbantartási szinten van, azonban közeljövőben , a ciklusidőnként szükséges és műszakilag indokolt , felújítási munkálatok elvégzése már indokolt. Az ingatlan megközelítése , frekvenciált területi elhelyezkedésénél fogva , bármely közlekedési eszközzel, könnyen megoldható.

Keszthely városban és így az ingatlan környezetében is , élénk ingatlan piac tapasztalható !

INGATLAN HELYISÉGEI:

Helyiségek:						
	Bruttó m ²	Nettó m ²	Padló- burkolat	Állapot/megj.	Fal-burkolat	Állapot/megj.
Közlekedő- előtér		3.9	PVC	megfelelő	festett	felújítandó
Kamra		1.96	PVC	megfelelő	festett	megfelelő
szoba		12.3	lam,park	jó	festett	megfelelő
fürdő		3.8	PVC	megfelelő	csempézett/festett	felújítandó
WC		1.2	PVC	megfelelő	festett/ csempézett	felújítandó
Konyha		5.9	PVC	megfelelő	csempézett/festett	megfelelő
Nappali		18.2	lam,park	jó	festett	megfelelő
étkező		6.34	PVC	megfelelő	festett	megfelelő
loggia		4.4	PVC	megfelelő		
összesen		58.0				

Bojtor László
 ingatlan-értékelési és ingatlan-tervezési
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS


A piac-megközelítés alkalmazásánál a korábban leírtaknak megfelelően a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemeztük és hasonlítottuk össze az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

TÖBBLAKÁSOS -TÁRSASHÁZI LAKÁS ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK				
HELYSZÍN	ÁR	ALAPTERÜLET	FAJLAGOS EGYSÉGÁR	JELLEMZŐK
8360 KESZTHELY VÁSÁR TÉR.	10.300.000 Ft	54.0m ²	191.000 Ft/m ²	első emeleti társasházi lakás, karbantartott, egyedi fűtéssel,
8360 KESZTHELY LOVASSY U.	14.100.000 Ft	60.0 m ²	235.000 Ft/m ²	1.em. társasházi lakás , jó karbantartottsági szinten (fali gázkazánnal egyedi fűtőberendezéssel)
8360 KESZTHELY SCHWARZ U.	12.400.000 Ft	59.0 m ²	204.000 Ft/m ²	földszinten található , megfelelő műszaki állapotú társasházi lakás , egyedi fűtéssel és melegvíz ellátással
ÁTLAGÁR:			210.000 Ft/m²	

Forrás: Kocsis, Inkeringatlan, Györkös,

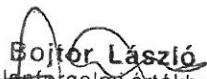
PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI LÉPÉSEI (KORREKCIÓ)	
HASZNOS ALAPTERÜLET	58,0 m ²
ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR	210.000 Ft/m ²
PIACI ADATOK MEGBÍZHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA (KÍNÁLATI ÁR)	-5%
MŰSZAKI AVULÁS	-10 %
FAJLAGOS ÁR	179.000 FT
ÉRTÉK	10.382.000 Ft
KEREKÍTVÉ	10.400.000 Ft

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján a lakás ingatlan forgalmi értékét : **10.400.000 Forintban állapítom meg.**


Bojtor László
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végezet földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.


Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz. 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes , ezen időszak elteltével azt egy érték átindexeléssel aktualizálni kell, 1 éven belül pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.

Balatonmária, 2018.07.31.



Bojtor László

Ingatlanforgalmi értékbecslő

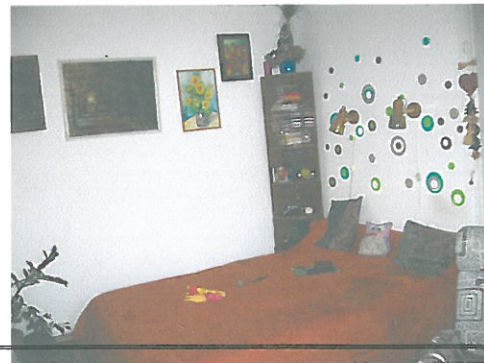
vagyonértékelő szakértő

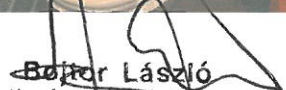
eng.sz.:6/1993. 4/02/2007.

Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmárfürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

FOTÓMELLÉKLET

9 db




Bojtor László
ingatlanforgalmi értékesítő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmárfürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.