



Zéta Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

Tapolca, Ady E. 18. A fsz. 4. Tel./Fax: 87/411-913 Mobil: 20/915-66-35

Értékbecslés

MEGBÍZÓ:

*Lesenceistvánd, Község Önkormányzata
Lesenceistvánd, Kossuth L. u. 145.*

TULAJDONOSOK:

*Lesenceistvánd, Község Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1
Lesenceistvánd, Kossuth L. u. 145.*

A FELADAT LEÍRÁSA:

Tóth Csaba polgármester 2017. augusztus 22-én megbízást adott az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan: Lesenceistvánd, József A. u. 32/A című, 296 hrsz.-ú lakóház, udvar

IDŐPONTOK:

*Az helyszíni szemle időpontja: 2017. augusztus 22.
Az értékelés időpontja : 2017. augusztus 29.*

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlan adatai a Tapolcai Földhivatal aktuális nyilvántartása szerintiek.

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

Kapják:

*1 pld. Megrendelő
1 pld. Szakértő*

Készítette:

*Böröcz Zsolt ny. sz.: 136/1998.
8300 Tapolca, Béke u. 28.*

Az eljáró szakértő nyilatkozza:

Az eljáró szakértő nyilatkozza, hogy a szakértői vélemény elbírálását és a szakértői eljárást illetően a PP. és az Áe. törvényben meghatározott jogállást köti ki.

A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.

Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette.

A szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részleteit írásbeli beleegyezése nélkül a Megbízó harmadik személy tudomására nem hozhatja.

A szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlannal kapcsolatosan nem érdekelt.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó irányában nem elfogult, a szakértői vélemény elkészítésével kapcsolatos semmilyen kizáró ok alá nem esik, ezért pártatlanul adja meg az alábbi

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYT.

Tényvázlat:

2017. augusztus 22-én helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem a lakóházat, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, lehetséges optimális hasznosítását.

I. Általános alapelvek, szempontok

Az értébecslés során figyelembe vett főbb szempontok:

- *Az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk.*
- *Az ingatlan funkciója, rendeltetése.*
- *Mindazok a korrekciós tényezők, amelyek az épület jelenlegi értékét befolyásolják, így pl.:*
 - *a külső infrastruktúra működőképessége, kapcsolódása,*
 - *a belső infrastruktúra állapota.*
- *A tulajdonos által szolgáltatott adatok teljességének és valóságának feltételezése.*

A piaci érték fogalma:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét - ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időtartama alatt az ingatlan értéke nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságra kerül.
- Speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembe vételre.

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása, az ingatlan és a műszaki tényezők állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvénye:

- A település jellege, ahol az ingatlan található
- A településen belüli elhelyezkedése (pl.: központi helyen, vízparton stb.)
- A közművesítettség foka
- A rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- A megközelíthetőség
- A társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- Az ingatlant terhelő esetleges terhek

A fentieken kívül továbbá rögzíteni kell, hogy az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként figyelembe veendő az ingatlan országon belüli, mind makroszintű mind mikroszintű elhelyezkedése. A forgalmi érték tehát aszerint alakul, hogy az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

II. Az ingatlan helye, jellege

Az ingatlan Veszprém megyében Lesenceistvánd belterületén található. A falu a Keszthelyi-hegység lábánál található a Balatontól kb. 8, Tapolcától kb. 8 km-re. A lakosság számára a mezőgazdasági munka, a tapolcai üzemek, Balaton-parti vendéglátó vállalkozások adnak megélhetést. Lakossága kb. 947 fő.

III. Az ingatlan adatai

Címe: Lesenceistvánd, József A. u. 32/A.

Az ingatlan

helyrajzi száma jellege: Lesenceistvánd, belterület 296 hrsz.-ú lakóház, udvar

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei:

Villany: 220 V, 1 fázis

Víz: vízvezeték vízórával

Szennyvíz: szennyvízvezeték

Gáz: gázvezeték a telekhatáron

Fűtése:

*hőcserélős patkóval ellátott cserépkályhás központi fűtés
fűtőtestekkel*

Komfortfokozata:

- Az ingatlan*
- *helyiségei*
 - *közművessége*
 - *melegvíz-ellátása*
 - *fűtési módja*

alapján az összkomfortos komfortfokozatba sorolható

Épület kora : kb. 45 év

Épület alapja : beton sávalap

Épület fala : téglából épített

Épület földeme : vasbeton gerendás, beton béléstestes

Épület teteje : fagerendás tetőszerkezet, pala borítással

A forgalmi értéket

befolyásoló értéknövelő

tulajdonságok

*: Szobáinak száma egy többgyerekes család számára is megfelelő lakást
biztosít annak ellenére, hogy az összes lakóterület nem nagy.
Csendes fekvésű mellékutcában található.
Telkének nagysága, szélesség-hosszúság aránya jó.
A település Balatonhoz közelinek tekinthető.*

A forgalmi értéket

befolyásoló értékcsök-

kentő tényező

*: A cserépkályha elfoglalja az előszoba csaknem teljes
keresztmetszetét.*

*Nyílászárói, burkolatai funkciójuknak megfelelnek ugyan, de
avultak, a mai kor igénye alapján cserélendőek. A ház energetikai
besorolásának javításához feltétlenül javasolt a pótlólagos
hőszigetelés, az ablakoknál a szigetelt üveg beépítése.
Az épület palaborítása, a garázs hullámpala fedése hátrányos
adottság.*

Az épület tájolása,

megközelíthetősége

*: Déli, nyugati és keleti tájolású, aszfalt útról megközelíthető.
A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 400 m-re található.*

Az ingatlan helyiségeinek leírása:

Előszoba

Konyhafülke

Szoba

Szoba

Szoba

Fürdőszoba-WC

Terasz

Garázs

A helyiségek méret szerint részletezve:

Előszoba	$2,51 \times 3,70 + 1,35 \times 2,18 + 1,35 \times 1,21$	= 13,86 m ²
Konyhafülke	$0,92 \times 2,10$	= 1,93 m ²
Szoba	$3,56 \times 5,00$	= 17,80 m ²
Szoba	$3,58 \times 3,67$	= 13,14 m ²
Szoba	$3,59 \times 1,79$	= 6,43 m ²
Fürdőszoba-WC	$2,11 \times 2,68 - 0,33 \times 0,28$	= 5,56 m ²
lakóterület összesen:		58,72 m ²
Terasz	$3,57 \times 1,79$	= 6,18 m ²
Garázs	$6,05 \times 3,71$	= 22,45 m ²

Az ingatlan helyiségeinek részletes állapotleírása:

Előszoba: Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata : linóleum, járólap
Ajtó : 85x205 cm-es egyrétegű, egyszárnyú faajtó
Ablak : 145x145 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

Konyhafülke:
Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata : linóleum
Ajtó : 60x200 cm-es ajtónyílás
Ablak : 60x100 cm-es kétrétegű, egyszárnyú nyíló faablak

Szoba: Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata : csaphornyos parketta
Ajtó : 75x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú faajtó
65x215 cm-es kétrétegű, egyszárnyú fa teraszajtó
Ablak : 185x145 cm-es kétrétegű, háromszárnyú nyíló faablak

Terasz: Falburkolata : vakolt fal
Padlóburkolata : cementlap

Szoba: Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata : csaphornyos parketta
Ajtó : 2 db 85x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú faajtó
Ablak : 145x145 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

Szoba: Falburkolata : meszelt fal, a déli falon belső polisztirol hab szigetelés
Padlóburkolata : csaphornyos parketta
Ajtó : 75x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú faajtó
Ablak : 145x145 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

Fürdőszoba-WC:
Falburkolata : festett fal
Padlóburkolata : festett beton
Ajtó : 2 db 60x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 2 db 60x100 cm-es kétrétegű, egyszárnyú nyíló faablak
WC-csésze, mosdókagyló, lemezkád hideg/meleg vizes csapteleppel

Garázs:

Falburkolata

: meszelt fal

Padlóburkolata

: beton

Ajtó

: 225×195 cm-es egyrétegű, kétszárnyú nyíló faajtó

Ablak

: 60×60 cm-es kétrétegű, egyszárnyú bukó ablak

IV. Értékmeghatározás

Az értékmeghatározásnál a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést használtam. A környezetben megtörtént adás-vételek adatait vettem figyelembe.

Figyelembe véve a fentieket és a II. és III. pontban leírtakat tárgyi ingatlan jelen állapotban lévő piaci értékét:

6 800 000,- Ft-ban

(+/- 15 %)

azaz: Hatmillió-nyolcszázezer Ft-ban határozom meg.

Az értékmegállapítás ÁFA-t nem tartalmaz, az ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. Időbeni hatályát három hónapban határozom meg. A fenti összeg az ingatlan fel nem sorolt berendezéseinek és tartozékainak értékét nem tartalmazza.

Tapolca, 2017. augusztus 29.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékelési Iroda
8300. Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
61256470-1-39 Nysz: 3551201

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő