

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

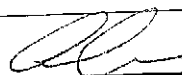
925 HELYR.SZÁM

Sziget UTCA

23. HÁZSZÁM

ÉRTÉKBECSLŐ: Sall Csaba OKJ 3439 02: 4 / 26 / 2007

ALÁÍRÁS:



DÁTUM: 2015-03-10



Melléklet:

1 db Tulajdoni lap másolat (2015.03.09.)
Fotó 1 + 11 db

Kapják:

Az értékbécslés 3 példányban készült.
2 pld. megrendelő
1 pld. értékbécselő

Készítette:

Sall Csaba ép. ip. technikus Eng. sz.: E 55/1976 44/62/1998
8261 Badacsony, Park utca 53
Tel.: +36 87 / 431 028
E-mail: miditourist@miditourist.hu www.miditourist.hu

Badacsonytomaji Községi Önkormányzati Hivatal Ábrahámhegyi Kirendeltsége		
Érkezett: 2015.03.10.		
2015-120.15		Melléklet szám:
Előszám:	Utószám:	Előadó: Sall Cs.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEFOGLALÁS

A MEGBÍZÓ:

ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi u. 13.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

925 HELYR.SZÁM

Sziget UTCA

23. HÁZSZÁM

. EMELET, AJTÓ

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Vagyoni érték meghatározás

AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

MŰSZAKI ÉRTÉKBŐL KIINDULÓ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN ÉRTÉKE:

82 218 000 Ft, azaz

Nyolcvankettőmilliókettőszáztizennyolcezer Forint

AZ ÉRTÉKBECSLÉST VÉGEZTE:

Sall Csaba OKJ 3439 02: 4 / 26 / 2007

ALÁÍRÁS:



DÁTUM: 2015-03-10

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MŰSZAKI LEÍRÁS

AZ INGATLAN MŰSZAKI LEÍRÁSA:

ÁBRAHÁMHEGY, Sziget 23.

Külső teherhordó falak	Vegyes kőfalazat
Ácsszerkezetek	Összetett magastető
Tetőfedés	Hornyolt betoncserép
Bádogos szerkezetek	Vörösréz lemez
Homlokzati felületképzés	Alapvakolat, kőporos fröcskölés
Hő- és hangszigetelés	Részleges szigetelés
Külső nyílászárók	Kapcsolt gerébtokos ablakok, közös helységben termopán üvegezésű.
Személyfelvonó	Személyfelvonó nincs kiépítve

1. LAKÁS MŰSZAKI LEÍRÁSA (. emelet .ajtó):

Hő- és hangszigetelés	Részleges szigetelés
Belső nyílászárók	Farostlemez borítású ajtólap fenyőfa tokkal (festhető)
Külső nyílászárók	Kapcsolt gerébtokos ablakok, közös helységben termopán üvegezésű.
Hideg padlóburkolatok	Mázás kerámialap, egyszerű kivitelezésű, nem fagyálló
Meleg padlóburkolatok	PVC padló, vékony egyszerű kivitelű 1,6 mm vtg.
Falburkolatok	Zuhanyozókban 210 cm. magasan burkolva 10/10 lapokkal
Festés, tapétázás	Műanyag falfestés
Mázolás	Fa nyílászárók előkészületi műveletei, zománcolás
Fűtési munkák	Szivattyús melegvízfűtés, helyi hőtermelővel, acéllemez radiátorokkal, hazai szerelvényekkel
Konyhai főzőkészülékek	Ipari tűzhelyek és zsámolyok
Vízellátás, csatornázás	H-M vízell., csat., helyi gázüzemű melegvízterm. készülékkel, normál kivitelű szerelvények, berendezések
Elektromos szerelvények	Áramkörökre bontott hálózat MŰ. védőcsőbe szerelve.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

HIVATALOS ADATOK

AZ INGATLAN KARBANTARTÁSI HELYZETE:

ÁBRAHÁMHEGY Község Önkormányzat (8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi u. 13.) polgármesterének megbízásból, 2015. 03. 09 -én felkerestem az Ábrahámhegy 925 hrsz. ingatlan értékbecslés céljából. A személt az ingatlan gondnokának megbízottja jelenléteben végeztem. Adatokat felméréssel, szemrevételezéssel és kikérdezéssel gyűjtöttem. Szerkezet bontást nem végeztem az ingatlanon.

Az ingatlan Európában, Magyarországon, Dunántúl középső részén a Balaton északi oldalán a Káléi-medence előtti településen, Ábrahámhegyen található.

Az ingatlan idényjellegű nyaraltatásra használja a tulajdonos.

Fűtési lehetőség van az ingatlanban, de mivel a Balaton csak szezonálisan hasznosítható, a környék adottsága miatt, ezért folyamatos hasznosítás nem történik.

Az épületben téli temperáló fűtés nincs, az időjárás viszontagságainak ki van téve.

A felépítmény szálláshelyet (10 +1 szoba), étkezés és aktív kikapcsolódást tud biztosítani.

A területen van aszfaltos spotpálya, aminek felülete erősen elhasznált, több helyen keresztirányú repedések vannak.

A sportpálya és a kerítés között található kerti pavilon, állaga közepes. Az elhelyezkedése nem praktikus, mivel a nyári gyalogos és gépjármű forgalomtól pár méterre lévő alkalmatosság nem kimondott csendes helyen található.

Az épületben van közösségi helység rossz idő esetén is biztosít szórakozási lehetőséget, az alsó szinten az étkezde rendezvények megtartására is alkalmas.

Ábrahámhegy Adatok:

Rang: Község

Irányítószám: 8256

Telefon körzetszám: 87

Régió: Közép-Dunántúl régió

Megye: Veszprém megye

Járás: Tapolcai

Lakosság: 440 fő (2009-ben)

Lakások száma: 222

Terület: 1488 (hektár)

Közeli Települések:

Balatonrendes (1 km) Kékkút (3 km)

Salföld (3 km) Kővágóörs (4 km)

Mindszentkál (5 km) Szentbékáll (6 km)

Révfülöp (6 km) Köveskál (6 km)

Badacsonytomaj (7 km) Balatonszepezd (11 km) Gyulakeszi (11 km)

AZ INGATLAN TULAJDONVISZONYA:

1/1 tulajdoni hányadban BAT Pécsi Dohánygyár Kft.
7621 Pécs, Geisler Eta u. 14.

AZ INGATLAN TERHEI:

2015.03.09. -én lekért "Nem hiteles" tulajdoni lap szerint értéket nem befolyásoló bejegyzés nincs.

III/1 Vezetékjog az E-ON 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-132 javára.

III/3. Földmérési jelek elhelyezését biztosító jog Veszprém M. Korm. Hiv. javára.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA:

Az ingatlan a Balaton közelében, egyirányú utcában a település déli részén található.

A területen árnyas fák és cserjék találhatóak, a szezonális funkciónak megfelelő ingatlanról van szó.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

HIVATALOS ADATOK

AZ INGATLAN TELKÉNEK BEMUTATÁSA:

Az ingatlan aránylag síkfelületű területen található, az útról kis emelkedővel jutunk az ingatlan belsejébe. Szomszédoktól drótfonatos kerítéssel, a közúttól betonlábazatra elhelyezett "redőnyvas" kazettás kerítéssel elzárt terület. Fémkerítés rozsdamentesítése és újra festése időszerű lenne. Bejáratától jobbra gk. parkolási lehetőség, balra szabadtéri sportolásra kialakított terület van. A házas felépítmény a telek felső (északi) sarkában lett elhelyezve a "csonka" körcikk alakú területen.

A telek ár összehasonlító fajlagos értékét az irodánkon keresztül értékesített ingatlanokból vettem:

Ábrahámhegy	500/1 hrsz	820 m ²	3.658,- Ft/m ²
Ábrahámhegy	3878 hrsz	1.397 m ²	3.042,- Ft/m ²
Ábrahámhegy	385/6 hrsz	1.040 m ²	2.500,- Ft/m ²
Badacsonytomaj	2626 hrsz	2.626 m ²	2.695,- Ft/m ²
Badacsonytomaj	2718 hrsz	1.073 m ²	3.075,- Ft/m ²
Badacsonytomaj	0248 hrsz	3.156 m ²	2.915,- Ft/m ²

fajlagos érték 2.981 Ft / m²

Az összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok közművesítettsége azonos volt az értékelt ingatlanokéval. A Balaton közelsége miatt azonban 40 % érték növekedéssel számolok:

$$2.981 \times 1,40 = 4.173,-$$

A kerekített fajlagos telek érték 4.170,- Ft / m²

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

HIVATALOS ADATOK

AZ INGATLANON LÉVŐ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ISMERTETÉSE:

Az épület elmondás szerint az 50 -es években készült, ami 2000 -ben lett felújítva.

Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az épület nyugati része három szintes felépítmény korábban készült, mint a keleti oldalon lévő 2 szintes felépítmény.

Feltételezhető, hogy az igények növekedése miatt történt a hozzá építés.

Az épület a következő helységekből áll:

1. szoba 15,66 m2.
zuhany 2,80
közlekedő 3,53

2. szoba 12,65 m2.
zuhany 3,54
közlekedő 2,04

3. szoba 13,72 m2.
zuhany 4,00
közlekedő 3,54

4. szoba 15,26 m2.
zuhany 3,37
közlekedő 3,21

5. szoba 12,82 m2.
zuhany 2,45
közlekedő 1,75

6. szoba 11,73 m2.
zuhany 2,48
közlekedő 4,01

7. szoba 10,64 m2.
zuhany 3,18
közlekedő 2,32

8. szoba 9,00 m2.
zuhany 3,11
közlekedő 3,19

9. szoba 12,60 m2.
zuhany 2,39
közlekedő 2,56

10. szoba 10,54 m2.
szoba 12,80
zuhany 2,80
közlekedő 3,81

közlekedő 2,22 m2
lépcsőház 16,08
lépcsőház II. 13,90
lépcsőház III. 10,66
előtér 11,25
klub terem 130,68
étkező 75,33

HIVATALOS ADATOK

Kiszolgáló rész:

iroda	2,85 m ²
konyha	33,62 m ²
zöldség elők.	6,54
hús előkész.	11,42
szárazárú	5,95
közlekedő	12,22
előtér	6,17
öltöző + WC	8,09
közlekedő	4,97
WC	1,92

550,34 m².

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

LAKÁSFELMÉRÉS

HIVATKOZÁSI SZÁM:

1
I.D
KATEGÓRIA:
SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Minimum öt lakás, minimum három szint

A I.D kategóriájú lakások

 fajlagos Ft/m² lakására:

163 500 Ft/m²

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

925 HELYR.SZÁM

SzigetUTCA

23. HSZ.

EMELET, AJTÓ

A LAKÁS ALAPTERÜLETE:					T= 550,30 m²
SOR-SZÁM	MUNKANEMI MEGNEVEZÉS	KÖLTSÉG-HÁNYAD %-BAN	KORREKCIÓS TÉNYEZŐ	KORRIGÁLT KÖLTSÉGHÁNYAD	MŰSZAKI JELLEMZŐ ÉS HIVATKOZÁSI SZÁMA
1.	FÖLDMUNKA	1,60	1,00	1,60	I.D-1.1
2.	ALAPOZÁS	3,60	1,00	3,60	I.D-2.1
3.	VÍZSZIGETELÉS	0,38	1,00	0,38	I.D-3.1
4.	HELYSZÍNI BETONMUNKA	1,63	1,00	1,63	I.D-4.1
5.	KÜLSŐ HATÁROLÓ FALAK	9,39	1,60	15,02	Egyéni korrekciós tényező!
6.	EGYÉB KÖMŰVES SZERKEZETEK	8,53	1,00	8,53	I.D-6.1
7.	FÖDÉM SZERKEZETEK	14,36	1,00	14,36	I.D-7.1
8.	ÁCSSZERKEZETEK	1,83	1,35	2,47	I.D-8.3
9.	TETŐFEDÉS	1,08	1,00	1,08	Egyéni korrekciós tényező!
10.	BÁDOGOS MUNKÁK	0,78	4,30	3,35	I.D-10.6
11.	BELSŐ VAKOLÁS	5,25	1,00	5,25	I.D-11.1
12.	HOMLOKZATI FELÜLETKÉPZÉS	2,32	1,00	2,32	I.D-12.1
13.	HŐ- ÉS HANGSZIGETELÉS	2,59	0,55	1,42	I.D-13.2
14.	BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	2,93	1,00	2,93	I.D-14.1
15.	KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	5,66	1,40	7,92	Egyéni korrekciós tényező!
16.	HIDEG PADLÓBURKOLATOK	0,80	1,00	0,80	I.D-16.3
17.	MELEG PADLÓBURKOLATOK	7,15	0,30	2,15	I.D-17.1
18.	FALBURKOLATOK	1,01	1,50	1,51	Egyéni korrekciós tényező!
19.	FESTÉS, TAPÉTÁZÁS	1,86	1,45	2,70	Egyéni korrekciós tényező!
20.	MÁZOLÁS	1,98	1,00	1,98	I.D-20.1
21.	FŰTÉSI MUNKÁK	5,75	1,00	5,75	I.D-21.4
22.	KONYHAI FŐZŐKÉSZÜLÉKEK	1,27	1,60	2,03	Egyéni korrekciós tényező!
23.	VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS	7,05	1,00	7,05	I.D-23.2
24.	ELEKTROMOS SZERELÉS	3,26	1,20	3,91	Egyéni korrekciós tényező!
25.	FELVONÓK	7,94	0,00	0,00	I.D-25.1
		100.00%	k=	99,76%	← A felmérés szerint korrigált költséghányadok összege (%)
Korrigált fajlagos lakásár (163500 Ft/m ² x k/100) Á_{fk} =					163 100 Ft/m²
A LAKÁS MŰSZAKI ÉRTÉKE: É_M = Á_{fk} x T =					89 753 900 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

FŐÖSSZESÍTŐ

I.D

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Minimum öt lakás, minimum három szint

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

925 HELYR.SZÁM

Sziget UTCA

23. HÁZSZÁM

1. ÉPÍTMÉNYÖSSZESÍTŐ

HELYISÉGEK MEGNEVZÉSE		A HELYISÉG MŰSZAKI ÉRTÉKE = ALAPTERÜLET x KORRIGÁLT FAJLAGOS LAKÁSÁR x SZORZÓ			
		ALAPTERÜLET (m ²)	KORR. FAJL. LAKÁSÁR (Ft/m ²)	SZORZÓ	MŰSZAKI ÉRTÉK (Ft)
1.	LAKÁSOK	550,30 m ²	163 100 Ft/m ²	1,00	89 753 900 Ft
2.	PINCE, PADLÁS	56,80 m ²	163 100 Ft/m ²	0,50	4 632 000 Ft
3.	GARÁZSOK	m ²		0,65	0 Ft
4.	ÜZLETEK	m ²		0,85	0 Ft
5.	NYITOTT TERASZ	22,30 m ²		0,40	1 454 900 Ft
6.	KERTI PERGOLA	16,00 m ²	163 100 Ft/m ²	0,10	261 000 Ft
7.		m ²		0,00	0 Ft
8.		m ²		0,00	0 Ft
EGYÉB HELYISÉGEK:					
AZ ÉPÍTMÉNY TERÜLETE ÖSSZESEN:		645,40 m ²	AZ ÉPÍTMÉNY MŰSZAKI ÉRTÉKE:		É_M = 96 101 800 Ft

2. AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKÉNEK KISZÁMÍTÁSA

(A MŰSZAKI ÉRTÉK KORRIGÁLÁSA AZ ÉPÍTMÉNY KORA ÉS ÁLLAPOTA SZERINT)

AZ ÉPÍTMÉNY KORA	szorzó		AZ ÉPÍTMÉNY ÁLLAPOTA	szorzó	
0 - 10 év	1,00		kifogástalan	1,00	
11 - 30 év	0,90		karbantartott	0,90	x
31 - 50 év	0,80		átlagos	0,75	
51 év felett	0,75	x	elhanyagolt	0,60	
			egyéb:	0,00	

AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ

**PÓTLÁSI ÉRTÉKE = MŰSZAKI ÉRTÉK x AZ ÉPÍTMÉNY KORÁNAK MEGFELELŐ SZORZÓ x
x AZ ÉPÍTMÉNY ÁLLAPOTÁNAK MEGFELELŐ SZORZÓ + ÁFA (27%)**

AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE:

É_{NP} =

82 383 200 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJA

I.D

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Minimum öt lakás, minimum három szint

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

925 HELYR.SZÁM

Sziget UTCA

23. HÁZSZÁM

1. AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE

$\dot{E}_{NP} =$

82 383 200 Ft

2. A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE

A FÖLDTERÜLET NAGYSÁGA:

4 425 m²

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK:

4 170 Ft/m²

A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE =
(TERÜLET x FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK) =

$\dot{E}_F =$

18 452 300 Ft

3. A BECSLŐ EGYÉNI ÉRTÉKELŐ INDEXE

(AZ INDOKLÁST LÁSD KÜLÖN A KIEGÉSZÍTÉSEK LAPON)

A FORGALMI VISZONYOK, PIACI, KÖZGAZDASÁGI, HELYI KÖRÜLMÉNYEKTŐL FÜGGŐ SZORZÓ

SZORZÓ (JAVASOLT ÉRTÉK : 0.4 - 1.6 KÖZÖTT)

$I =$

0,80

4. SPECIÁLIS BERENDEZÉSEK

(KÜLÖN ÉRTÉKELÉS ALAPJÁN, ÁFÁ-VAL NÖVELT ÁRAK)

aszfaltos sportpálya + kerítés	600 000 Ft	* MEDENCE:	0 Ft
kábel TV	50 000 Ft	SZAUNA:	0 Ft
	Ft	PARABOLA ANTENNA:	0 Ft
	Ft	BIZTONSÁGI BERENDEZÉSEK:	300 000 Ft
	Ft	AUTOMATA BERENDEZÉSEK:	0 Ft
	Ft	KLÍMABERENDEZÉSEK:	600 000 Ft
ÖSSZESEN: $\dot{E}_B =$			1 550 000 Ft

AZ ÉPÍTMÉNY BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE, KÜLÖN BERENDEZÉSEKKEL EGYÜTT

AZ ÉPÍTMÉNY BECSÜLT

FORGALMI ÉRTÉKE = (AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE + A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE) x
x A BECSLŐ EGYÉNI INDEXE + SPECIÁLIS BERENDEZÉSEK ÉRTÉKE

$$\dot{E}_{\text{FORGALMI}} = (\dot{E}_{NP} + \dot{E}_F) \times I + \dot{E}_B$$

$\dot{E}_{\text{FORGALMI}} =$

82 218 000 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KIEGÉSZÍTÉSEK

1 / 1

I.D

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Minimum öt lakás, minimum három szint

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

ÁBRAHÁMHEGY VÁROS

925 HELYR.SZÁM

Sziget UTCA

23. HÁZSZÁM

KIEGÉSZÍTÉSEK, MEGJEGYZÉSEK, FELJEGYZÉSEK, INDOKLÁSOK :

Az értékbecslő a FÜTI OMEGA Kft. szerzői jogi oltalomban részesülő Lakóingatlanok Értékbecslése című szakkönyv adatait használta.

Az alábbi korrekciós tényezők egyéni kalkuláció eredményei:

1. LAKÁSFELMÉRÉS

	Egyéni korr. tényező	Indoklás
5. Külső teherhordó falak	1,60	Vegyes kőfalazat
9. Tetőfedés	1,00	Hornyolt betoncserép
15. Külső nyílászárók	1,40	Kapcsolt gerébtokos ablakok, közös helységben termopán üvegezésű.
18. Falburkolatok	1,50	Zuhanyozókban 210 cm. magasan burkolva 10/10 lapokkal
19. Festés, tapétázás	1,45	Műanyag falfestés
22. Konyhai főzőkészülékek	1,60	Ipari tűzhelyek és számolyok
24. Elektromos szerelvények	1,20	Áramkörökre bontott hálózat MŰ. védőcsőbe szerelve.

Az értékbecslő az ingatlanra vonatkozólag az 0,80 egyéni értékelő indexet alkalmazta.

Indoklás: Fekvéséből adódóan szezonális üzemeltetése lehetséges