

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

Battonya, Petőfi tér 8. szám alatti

TÁRSASHÁZ INGATLAN

önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokról

Hrsz.: 2876/4/A/1; 2876/4/A/4; 2876/4/A/6; 2876/4/A/7; 2876/4/A/8

Készítette:


Sióréti László
értékbecslő szakértő

Készült:

Gyula, 2015. 04. 22.

Az értékbecslés fordulónapja: 2015. április 22.

I. ELŐZMÉNYEK

Battonya Városi Önkormányzat, (Battonya, Fő u. 91.) megbízást adott a Battonya, Petőfi tér 8. szám (2876/4 Hrsz.) alatti 8 lakásos, többszintes társasház **5 db önkormányzati tulajdonban lévő** lakóegysége piaci forgalmi értékének megállapítására, illetve az ingatlannal kapcsolatos szakértői vélemény elkészítésére.

II. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan lakásonkénti, piaci forgalmi értékének meghatározása
Megbízó: Battonya Városi Önkormányzat

III. AZ ÉRTÉKELŐI FELADAT

Az ingatlan jelenlegi reális piaci forgalmi értékének meghatározása, figyelembe véve a funkció szerinti

- területi elhelyezkedést
- műszaki állapotot
- értékesítési lehetőségeket.

IV. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

- Helyszíni szemle
- Az ingatlan jogi viszonyai
- Az ingatlan természetbeni leírása, környezeti elhelyezkedése
- Megbízó által szolgáltatott adatok, tények rögzítése elemzése
- Összehasonlító érték meghatározás piaci megközelítés alkalmazásával

V. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Battonya, Petőfi tér 8. szám alatti 8 lakásos, társasház 5 db önkormányzati lakóegysége piaci forgalmi értékének meghatározása.

A lakások újraértékelése, aktualizálása, a jelenlegi piaci gazdasági viszonyok, műszaki állapot figyelembevételével

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

Az értékelt ingatlan megnevezése: 1. lakás
Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8. földszint 1.Hrsz: 2876/4/A/1

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa: Battonya Városi Önkormányzat
Címe: Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés: nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma: 3
Szerkezete: házgyári panel
Építési ideje: 1983
Állapota: közepes
Lakás szobáinak száma: 3
Komfortfokozata: összkomfortos
Tájolása: K-NY
Állapota: jó
Nettó területe: **66 m²**
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: közös helyiség

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció: lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat: a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve: piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: 90 nap
Értékelés fordulónapja: 2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 4.158.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 4. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 1. emelet 4.Hrsz: 2876/4/A/4

Tulajdonviszonyok:

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Ingatlan tulajdonosa: | Battonya Városi Önkormányzat |
| Címe: | Battonya, Fő u. 91. |
| Teherlapon bejegyzés: | nincs |
| Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: | nincs |

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Épület szintszáma: | 3 |
| Szerkezete: | házgyári panel |
| Építési ideje: | 1983 |
| Állapota: | közepes |
| Lakás szobáinak száma: | 2 |
| Komfortfokozata: | összkomfortos |
| Tájolása: | NY |
| Állapota: | jó |
| Nettó területe: | 48 m² |
| A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: | közös helyiség |

Hasznosíthatóság:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Jelenlegi funkció: | lakás |
| Legelőnyösebb/leggazd. használat: | jelenlegi |

Valós piaci érték:

| | |
|---|--------------------|
| Értékelés elve: | piaci megközelítés |
| Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: | 90 nap |
| Értékelés fordulónapja: | 2015. április 22. |

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.024.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 6. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 6.Hrsz: 2876/4/A/6

Tulajdonviszonyok:

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Ingatlan tulajdonosa: | Battonya Városi Önkormányzat |
| Címe: | Battonya, Fő u. 91. |
| Teherlapon bejegyzés: | nincs |
| Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: | nincs |

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Épület szintszáma: | 3 |
| Szerkezete: | házgyári panel |
| Építési ideje: | 1983 |
| Állapota: | közepes |
| Lakás szobáinak száma: | 2 |
| Komfortfokozata: | összkomfortos |
| Tájolása: | K-NY |
| Állapota: | jó |
| Nettó területe: | 54 m² |
| A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: | tároló |

Hasznosíthatóság:

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Jelenlegi funkció: | lakás |
| Legelőnyösebb/leggazd. használat: | a jelenlegi |

Valós piaci érték:

| | |
|---|--------------------|
| Értékelés elve: | piaci megközelítés |
| Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: | 90 nap |
| Értékelés fordulónapja: | 2015. április 22. |

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.402.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 7. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 7.Hrsz: 2876/4/A/7

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa: Battonya Városi Önkormányzat
Címe: Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés: nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma: 3
Szerkezete: házgyári panel
Építési ideje: 1983
Állapota: közepes
Lakás szobáinak száma: 2
Könnyűfokozata: összkönnyűfokos
Tájolása: NY
Állapota: jó
Nettó területe: **48 m²**
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: tároló

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció: lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat: a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve: piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: 90 nap
Értékelés fordulónapja: 2015.április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.024.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 8. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 8. Hrsz: 2876/A/8

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa: Battonya Városi Önkormányzat
Címe: Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés: nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma: 3
Szerkezete: házgyári panel
Építési ideje: 1983
Állapota: közepes
Lakás szobáinak száma: 2
Komfortfokozata: összkomfortos
Tájolása: K-NY
Állapota: jó
Nettó területe: **54 m²**
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: tároló

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció: lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat: a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve: piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: 90 nap
Értékelés fordulónapja: 2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.402.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

VI. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

VII.1. KÖRNYEZET

Az értékelt lakótömb Battonya város központjában helyezkedik el, jól megközelíthető. Környezete parkosított, bejárata előtt a Száraz-ér partján játszótér található. 100 méteren belül elérhető az autóbusz állomás, a körzeti orvosi rendelők, gyógyszertár, általános iskola, Városháza, valamint a központban található üzletek.

VII.2. ÉPÜLET ÉS LAKÁS LEÍRÁSA

VII.2.1. Épület leírása

A vizsgált lakótömb 1983-ban épült házgyári nagypaneles technológiával. Alápincézett, földszint + 2 emeletes, vasbeton paneles szerkezetű, lapos tetős kialakítású.

Az alagsorban társasházi közös tároló helyiségek vannak melyek a lakóegységek eszmei hányada szerinti

A lakások száma 8 db. A földszinten 2db, a további szinteken 3-3 a lépcsőházból nyíló lakás található. Lift és kaputelefon a lakótömbben nincs.

Jelenleg az épület állapota közepes minőségű, több lakás felújítást igényelne. 2005. év őszén a lakótömb lapos tető szigetelését kicserélték, illetve felújították.

A záró szinten lévő lakások beázása ezzel egyidejűleg megszüntetésre került. A 7. számú lakás felújításra került.

Az épület, illetve lakások központi fűtését és meleg víz ellátását korábban a pincehelyiségben elhelyezett központi kombi kazánról biztosították.

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, a közös fűtési rendszert kiiktatták, a belső gázvezeték a lakásokban egyedi fűtés kiépítéséhez alakították ki

Célszerű a lakások fűtését és meleg víz ellátását egyedi központi fűtéssel kialakítani, így a közös költségek felszámolhatók lennének.

VII.2.2. LAKÁSOK LEÍRÁSA

Battonya, Petőfi tér 8.

| | Földszint 1.lakás | 1. emelet 4.lakás |
|--------------------------------------|--|--|
| Lakás alapterülete (m ²) | 66 | 48 |
| Szobák száma | 3 | 2 |
| Tájolás | K-NY | NY |
| Komfortfokozat | Összkomfortos | Összkomfortos |
| Vízellátás | Épület hálózatról, egyedi mérőóra | Épület hálózatról, egyedi mérőóra |
| Melegvízellátás | nincs | nincs |
| Fűtési rendszer | nincs | nincs |
| Gázellátás | Épület hálózatról, egyedi mérőóra (Q _{max} =5m ³ /h) | Épület hálózatról, egyedi mérőóra (Q _{max} =5m ³ /h) |
| Szellőzés | Természetes szellőzés | Természetes szellőzés |
| Elektromos ellátás | Épület hálózatról, egyedi mérőóra (230V/16A) | Épület hálózatról, egyedi mérőóra (230V/16A) |
| Riasztó | nincs | nincs |

Battonya, Petőfi tér 8.

| | II. emelet 6.lakás | II. emelet 7.lakás | II. emelet 8.lakás |
|---------------------------|---|---|---|
| Lakás alapterülete | 54 | 48 | 54 |
| Szobák száma | 2 | 2 | 2 |
| Tájolás | K-NY | NY | K-NY |
| Komfortfokozat | Összkomfortos | Összkomfortos | Összkomfortos |
| Vízellátás | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra |
| Melegvízellátás | nincs | nincs | nincs |
| Fűtési rendszer | nincs | nincs | nincs |
| Gázellátás | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$) | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$) | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$) |
| Szellőzés | Természetes szellőzés | Természetes szellőzés | Természetes szellőzés |
| Elektromos ellátás | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A) | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A) | Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A) |
| Riasztó | nincs | nincs | nincs |

VII.2.2.1. HELYISÉGENKÉNTI ISMERTETÉS

| Helyiségek és berendezési tárgyai | Földszint 1.lakás | 1. emelet 4.lakás |
|-----------------------------------|--|---|
| Nagyszoba | 19,25m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak | 16,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak |
| Szoba | 12,50m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak | 14,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak |
| Szoba | 12,25m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak | |
| Előszoba | 6,8m ² , padlóburkolata PVC, falai tapétázottak | 7,0m ² , padlóburkolata PVC, falai tapétázottak |
| Konyha | 4,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek+meszeltek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely | 5,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely |
| Kamra | 1,5m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek |
| Fürdőszoba | 3,0m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezett+meszelt, fürdőkád, mosdókagyló | 3,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek, fürdőkád, mosdókagyló |
| WC helyiség | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC |
| Étkező | 7,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak | |
| Erkély | | 50%-a: 2,1m ² , padlóburkolata beton, mellvédje kőporos |
| Erkély | | |

| Helyiségek és berendezési tárgyai | II. emelet 6.lakás | II. emelet 7.lakás | II. emelet 8.lakás |
|--|---|---|---|
| Nagyszoba | 18,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek | 16,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek | 18,5m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak |
| Szoba | 11,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek | 14,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek | 10,56m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai meszeltek |
| Szoba | ***** | ***** | ***** |
| Előszoba | 6,2m ² , padlóburkolata PVC, falai festettek | 7,0m ² , padlóburkolata PVC, falai festettek | 7,2m ² , padlóburkolata PVC, falai meszeltek |
| Konyha | 6,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely | 5,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely | 5,8m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely |
| Kamra | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek |
| Fürdőszoba | 2,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempézettek, fürdőkád, mosdókagyló | 3,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempézettek, fürdőkád, mosdókagyló | 2,7m ² , padlóburkolat PVC, falai csempézettek, fürdőkád, mosdókagyló |
| WC helyiség | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített WC | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített WC | 1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC |
| Étkező | 6,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek | ***** | 5,68m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak |
| Erkély | 50%-a: 2,6m ² , padlóburkolata beton, mellvédje festett | 50%-a: 2,1m ² , padlóburkolata beton, mellvédje festett | 50%-a: 2,4m ² , padlóburkolata PVC, mellvédje festett |
| Erkély | ***** | ***** | ***** |

VIII PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS

| Település Battonya | Szoba szám | Funkció | Komfort- fokozat | Alapterület | Kínálati eladási ár (Ft) | Fajlagos ár (Ft/m ²) |
|-----------------------|---------------|---------|---------------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Molnár C Pál ltp. | 2+1 | lakás | Összk. | 58 | 4 600 000 | 79 310 |
| Petőfi tér | 3 | lakás | Összk. | 73 | 6 000 000 | 82 192 |
| Molnár C Pál ltp. | 1+ 2 fél | lakás | Összk. | 58 | 5 000 000 | 86 207 |

Átlag

82 570

Figyelembe vett
érték

82 600

A piaci viszonyok miatti javasolt csökkentés -15 %, Központi fűtés meleg víz ellátás hiánya, műszaki állapot miatt további -10%

Számított fajlagos ár:

63.000 Ft/m²

Lakásonkénti értékek tételesen (piaci ár)

| | | |
|----------|-------------------|--------------|
| 1.lakás | 66 m ² | 4.158.000 Ft |
| 4.lakás | 48 m ² | 3.024.000 Ft |
| 6.lakás | 54m ² | 3.402.000Ft |
| 7. lakás | 48 m ² | 3.024.000Ft |
| 8.lakás | 54m ² | 3.402.000Ft |

Összesen:

17.010.000Ft

A fentieknek megfelelően a Battonya, belterület Petőfi tér 8. szám alatti 8 lakásos társasház ingatlan 5 db önkormányzati tulajdonban lévő lakóegységének piaci forgalmi értékét a társasházi alapító okiratban foglalt közös használatú tulajdonrészek és jelenlegi állapot figyelembe vételével igény-, per-, és tehermentes állapotában :

17.010.000Ft

azaz

tizenhétmillió-tízezer 00/100 forint összegre

értékelem.

IX ZÁRADÉK

Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.

Ezen szakvélemény, vagy bármely részének más célú felhasználása, illetve korszerűsítése csak a tudtommal és írásos hozzájáruló nyilatkozattal lehetséges.

Jelen dokumentáció a helyszíni szemle alapján, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatainak és a Megbízó adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékelést készítette:

Sióréti László értékbecslő szakértő

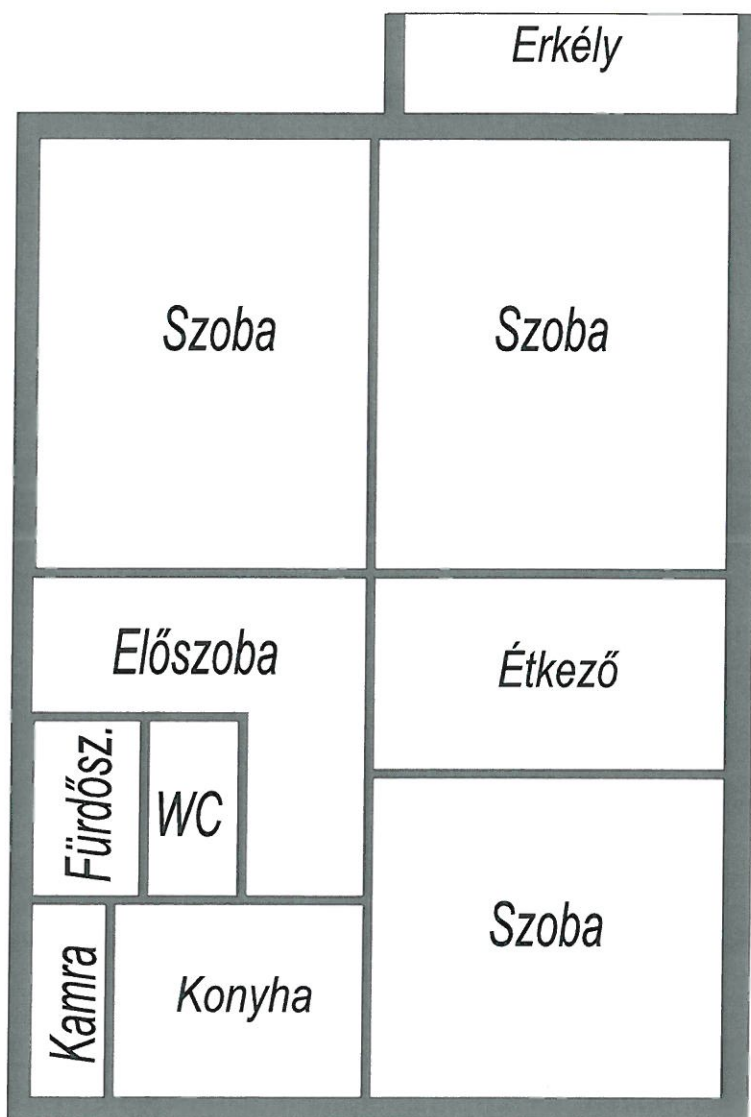
Gyula, 2015. április 22.

Sióréti László
értékbecslő szakértő

X MELLÉKLETEK

- ALAPRAJZOK

Cím: Battonya, Petőfi tér 8. Földszint 1.

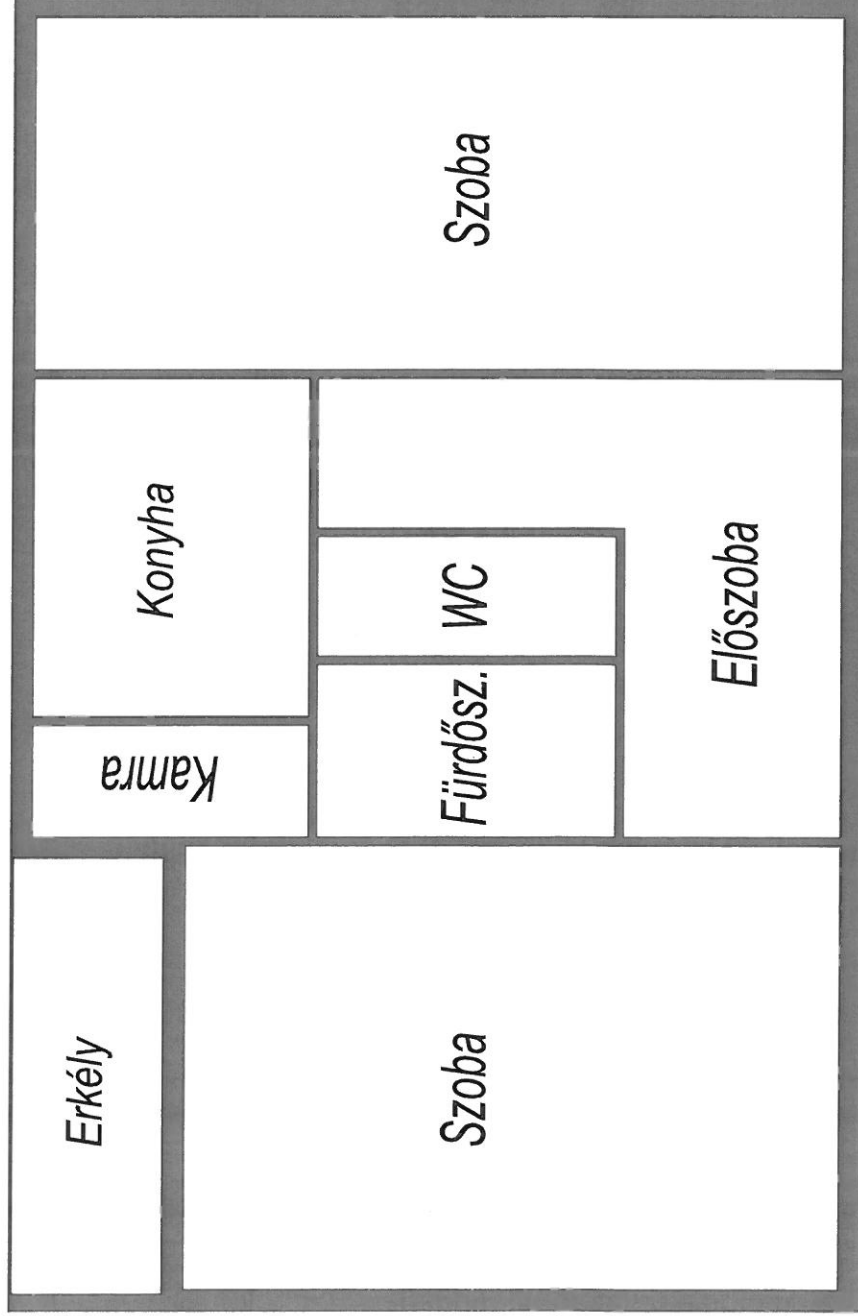


| | |
|-------------------|--------------|
| Szoba | 12,50 |
| Szoba | 18,25 |
| Szoba | 12,25 |
| Előszoba | 6,80 |
| Konyha | 4,50 |
| Kamra | 1,50 |
| Fürdőszoba | 2,50 |
| WC | 1,00 |
| Étkező | 7,00 |

Összesen: 66,30 m²


15

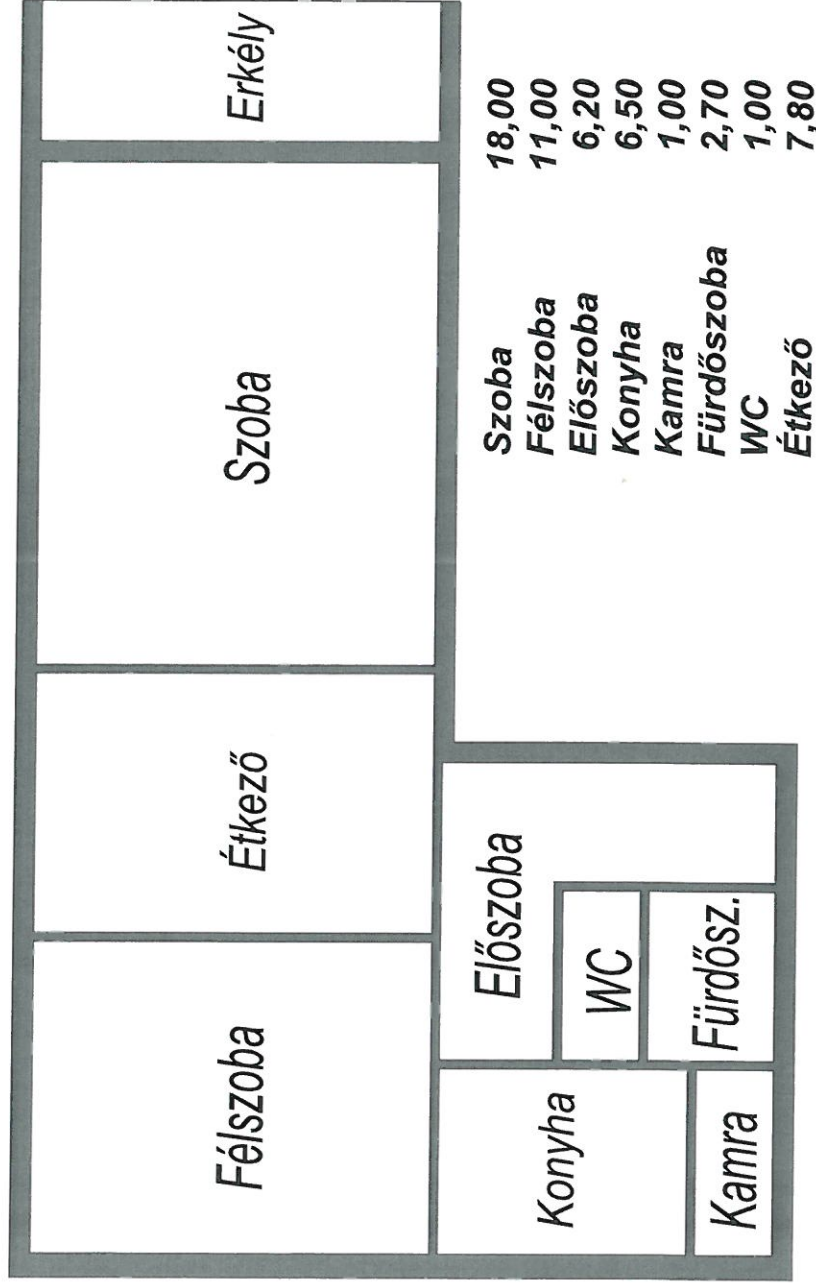
Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 1. emelet 4.



| | |
|------------|-------|
| Szoba | 16,00 |
| Szoba | 14,00 |
| Előszoba | 7,00 |
| Konyha | 5,50 |
| Kamra | 1,00 |
| Fürdőszoba | 3,50 |
| WC | 1,00 |

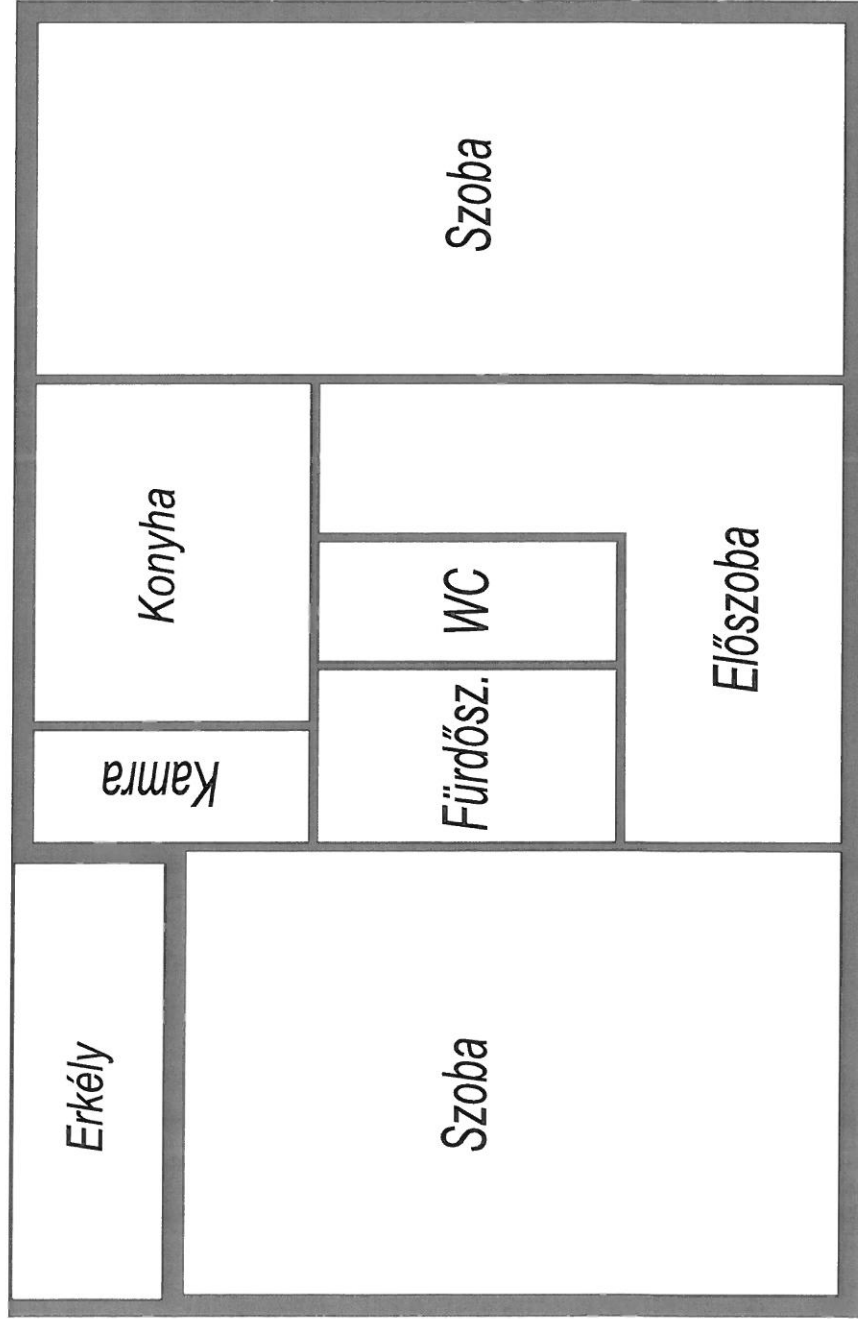
Összesen: 48,10 m²

Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 6.



Összesen: 54,00 m²

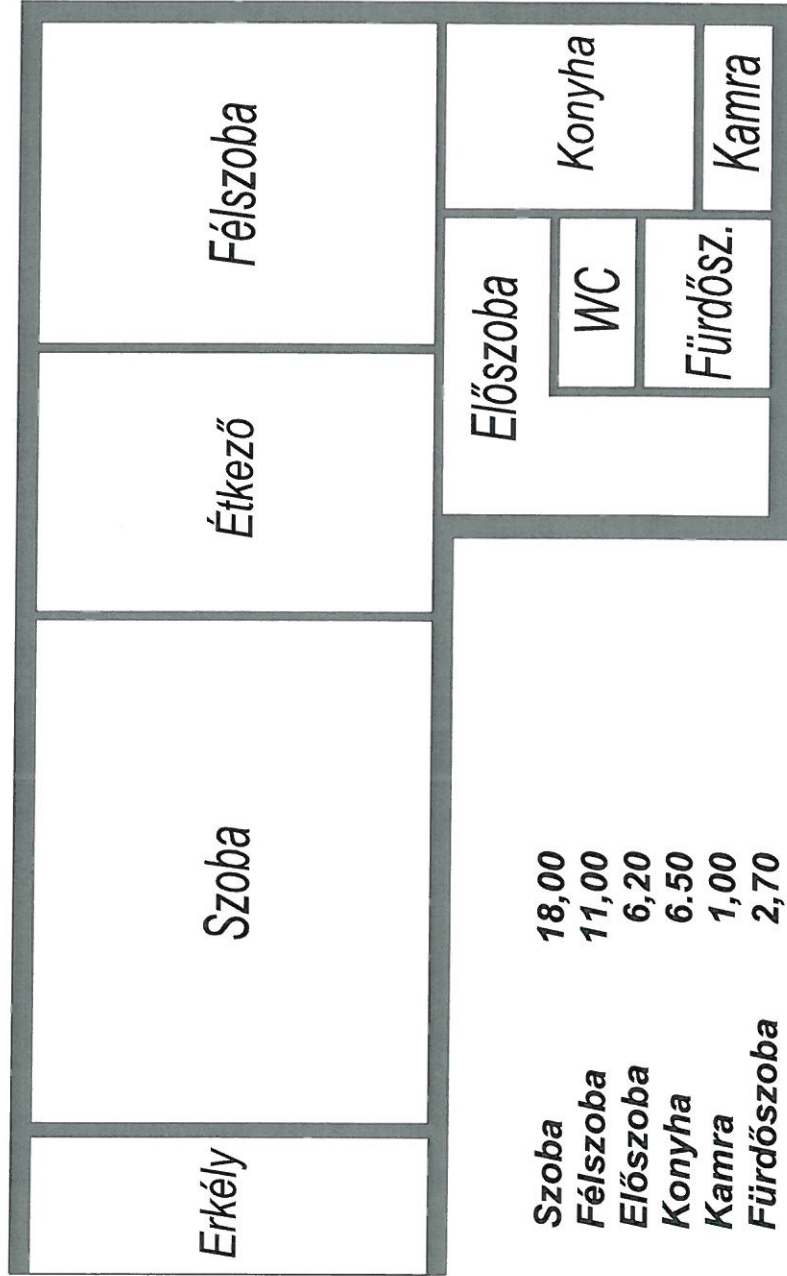
Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 7.



| | |
|------------|-------|
| Szoba | 16,00 |
| Szoba | 14,00 |
| Előszoba | 7,00 |
| Konyha | 5,50 |
| Kamra | 1,00 |
| Fürdőszoba | 3,50 |
| WC | 1,00 |

Összesen: 48,00 m²

Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 8.



| | |
|------------|-------|
| Szoba | 18,00 |
| Félszoba | 11,00 |
| Előszoba | 6,20 |
| Konyha | 6.50 |
| Kamra | 1,00 |
| Fürdőszoba | 2,70 |
| WC | 1,00 |
| Étkező | 7.80 |

Összesen: 54,00 m²

