

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 HÁZSZÁM

ÉRTÉKBECSLŐ: Sall Csaba

ALÁÍRÁS:

DÁTUM: 2019-06-19



Melléklet:

1 db „Nem hiteles tulajdoni lap” (2019.06.18 és 06.19.)
1 db térkép szelvény

Fotó 1+5 db

Az értékbecslés 3 példányban készült.

Kapják: 2 pld. megrendelő
1 pld. értékbecslő

Készítette:

Sall Csaba ép. ip. technikus Eng. sz.: E 55/1976 44/62/1998

8261 Badacsony, Park utca 53.

Tel.: +36 70 / 374 00 80

E-mail: csaba@miditourist.hu www.badacsony.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEFOGLALÁS

A MEGBÍZÓ:

NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8284 Nemesgulács, József Attila utca 59.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 HÁZSZÁM

. EMELET, AJTÓ

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Érték meghatározás.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE:

MŰSZAKI ÉRTÉKBŐL KIINDULÓ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN ÉRTÉKE:

1 532 000 Ft, azaz

Egymillióöttszázharminckettőezer Forint

AZ ÉRTÉKBECSLÉST VÉGEZTE:

Sall Csaba

ALÁÍRÁS:



DÁTUM: 2019-06-19

MŰSZAKI LEÍRÁS

AZ INGATLAN MŰSZAKI LEÍRÁSA:

Nemesgulács, Ipartelep 1

Vízszigetelés	Nincs
Külső teherhordó falak	50 cm. vtg. vegyes kőfalazat
Egyéb köműves szerkezetek	Vegyes szerkezet.
Ácsszerkezetek	Egyszerű magastető
Tetőfedés	Egyszeres pala-, hornyolt és sajtoló cserépfedés, tetőkinyúlás max 30 cm
Bádogos szerkezetek	Nincs
Homlokzati felületképzés	Hézagolt natúr kőfelület
Hő- és hangszigetelés	Nincs szigetelés
Külső nyílászárók	Kapcsolt gerébtokos ablak, üvegezéssel

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

Födémszerkezetek	Zárófödém (1 lakószintes épületnél, nem bépíthető padlástér esetén)
Hő- és hangszigetelés	Nincs szigetelés
Belső nyílászárók	Farostlemez borítású ajtólap fenyőfa tokkal (festhető)
Külső nyílászárók	Kapcsolt gerébtokos ablak, üvegezéssel
Hideg padlóburkolatok	Nyers betonfelület, részben glettelt.
Meleg padlóburkolatok	Nincs
Falburkolatok	Nem értékelhető
Festés, tapétázás	Részben műanyag falfestés
Mázolás	Fa nyílászárók előkészületi műveletei, zománcolás
Fűtési munkák	Helyi vegyestüzelés
Konyhai főzőkészülékek	Vegyestüzelésű tűzhely
Vízellátás, csatornázás	Épületen belül nics vezetékes víz.
Elektromos szerelvények	Nincs energiahálózat kiépítve

e

HIVATALOS ADATOK

AZ INGATLAN KARBANTARTÁSI HELYZETE:

2019.06.18 -án - 11,10 órakor megjelentem a helyszínen, az Önkormányzat dolgozója, Szalai - Szabó Anita jelenlétében megtekintettem az ingatlant.

Adatokat felméréssel, szemrevételezéssel és kikérdezéssel gyűjtöttem.

Szerkezeti bontást nem végeztem.

Az ingatlan Európában, Magyarországon, Dunántúlon a Balaton északi oldalán, Badacsonytomaj - Ábrahámhegy mögött Nemesgulácson található.

A településen van orvosi rendelő, óvoda, általános iskola, élelmiszerbolt, templom és vasútállomás. Munkahelyet a korábbi Badacsony Termelő Szövetkezet utód vállalkozásai biztosítanak.

Nemesgulács

Adatok:

Rang: Község

Irányítószám: 8284

Telefon körzetszám: 87

Régió: Közép-Dunántúl régió

Megye: Veszprém megye

Járás: Tapolcai járás

Lakosság: 1043 fő (2005-ben)

Lakások száma: 411

Terület: 835 (hektár)

Közei Települések:

Kisapáti(2 km)Badacsonytördemic(2 km)

Gyulakeszi(3 km)Badacsonytomaj(4 km)

Káptalantóti(4 km)Hegymagas(6 km)

Tapolca(6 km)Szigliget(6 km)

Raposka(7 km)Zalahaláp(7 km)

Salföld(7 km)Hegyesd(8 km)

Sáska(8 km)Mindszentkál(8 km)

Kékkút(9 km)

AZ INGATLAN TULAJDONVISZONYA:

Lakás 08/5/A/4

1/1 Nemesgulács Község Önkormányzata

8284 Nemesgulács, József Attila utca 59.

AZ INGATLAN TERHEI:

2019.06.18 -án lekért takarnetes tulajdoni lap szerint az ingatlanon értéket meghatározó bejegyzés nincs.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA:

Az értékelendő ipari területen, külterületen lévő szolgálati lakások (4 épület) utolsó épületének utolsó lakása, Megközelítése javítandó szilárd burkolatú útról lehetséges.

Vasúti megálló és autóbusz megálló 200 -250 m.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

HIVATALOS ADATOK

AZ INGATLAN TELKÉNEK BEMUTATÁSA:

A telek teljes területe 2019 m², amiből társasházi alapító okirat szerint az értékelendő lakáshoz 376 m² tartozik.

A terület 3 oldalról leamortizálódott drótfonatos kerítéssel van határolva, a társasházi tulajdonostársak oldaláról nincs kerítés.

Felületén 35-45 cm fű és gaz található.

Felülete aránylag sík.

Összehasonlító adatok.

Nemesgulács 0703 hrsz.	1076 m ²	1.022 Ft/m ²
Nemesgulács 027/19	1206 m ²	1.825 Ft/m ²
Nemesgulács 027/25	1300 m ²	2.077 Ft/m ²

Fajlagos átlagérték.	1.641 Ft/m ²
----------------------	-------------------------

Az összehasonlító adatokat panorámás, csendes környezetben lévő ingatlanoktól vettem, ez alapján a jelenlegi telekár maximum 60 %-a lehet.
 $1.641,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = 984,60 \text{ Ft/m}^2$

Fajlagos kerekített érték 985,- Ft/m².

AZ INGATLANON LÉVŐ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ISMERTETÉSE:

Az értékelendő lakás egy társasház része.

Az épület teljes felújítást igényel, a mai kornak nem megfelelő, emberi tartózkodásra alkalmatlan a lakás.

Az épület ismertetése:

- Falazat terméskő
- Válaszfal téglá
- földem faszerkezet
- tetőfedés pala

Szoba 20,00 m²

Konyha 10,00

Kamra 3,00

Össz. 33,00 m²

Az épülethez hozzáépítéssel raktár készült, aminek műszaki állapota hasonlóan rossz mint a lakásé.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

LAKÁSFELMÉRÉS

HIVATKOZÁSI SZÁM:

1

I.A
KATEGÓRIA:
SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nem nagyobb mint 70 m²

A I.A kategóriájú lakások

fajlagos Ft/m² lakására:

298 900 Ft/m²

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 HSZ.

EMELET, AJTÓ

A LAKÁS ALAPTERÜLETE:					T= 33,00 m ²
SOR-SZÁM	MUNKANEMI MEGNEVEZÉS	KÖLTSÉG-HÁNYAD %-BAN	KORREKCIÓS TÉNYEZŐ	KORRIGÁLT KÖLTSÉGHÁNYAD	MŰSZAKI JELLEMZŐ ÉS HIVATKOZÁSI SZÁMA
KÉT TIZEDESSSEL					
1.	FÖLDMUNKA	2,98	1,00	2,98	I.A-1.1
2.	ALAPOZÁS	7,38	1,00	7,38	I.A-2.1
3.	VÍZSZIGETELÉS	1,15	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező!
4.	HELYSZÍNI BETONMUNKA	2,04	1,00	2,04	I.A-4.1
5.	KÜLSŐ HATÁROLÓ FALAK	7,05	1,10	7,76	Egyéni korrekciós tényező!
6.	EGYÉB KÖMŰVES SZERKEZETEK	5,49	0,50	2,74	Egyéni korrekciós tényező!
7.	FÖDÉM SZERKEZETEK	9,96	0,64	6,37	I.A-7.2
8.	ÁCSSZERKEZETEK	9,62	0,50	4,81	Egyéni korrekciós tényező!
9.	TETŐFEDÉS	4,11	0,85	3,49	I.A-9.5
10.	BÁDOGOS MUNKÁK	1,69	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező!
11.	BELSŐ VAKOLÁS	3,52	1,00	3,52	I.A-11.1
12.	HOMLOKZATI FELÜLETKÉPZÉS	3,07	0,30	0,92	Egyéni korrekciós tényező!
13.	HŐ- ÉS HANGSZIGETELÉS	1,25	0,00	0,00	I.A-13.1
14.	BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	3,35	1,00	3,35	I.A-14.1
15.	KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	5,10	0,90	4,59	I.A-15.1
16.	HIDEG PADLÓBURKOLATOK	0,79	0,30	0,24	Egyéni korrekciós tényező!
17.	MELEG PADLÓBURKOLATOK	5,39	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező!
18.	FALBURKOLATOK	1,64	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező!
19.	FESTÉS, TAPÉTÁZÁS	1,25	0,80	1,00	Egyéni korrekciós tényező!
20.	MÁZOLÁS	1,94	1,00	1,94	I.A-20.1
21.	FÜTÉSI MUNKÁK	6,13	0,38	2,33	I.A-21.1
22.	KONYHAI FŐZŐKÉSZÜLÉKEK	1,61	0,42	0,68	I.A-22.1
23.	VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS	9,54	0,10	0,95	Egyéni korrekciós tényező!
24.	ELEKTROMOS SZERELÉS	3,95	0,00	0,00	I.A-24.1
		100.00%	k=	57,10%	← A felmérés szerint korrigált költséghányadok összege (%)
Korrigált fajlagos lakásár (298900 Ft/m ² x k/100) Á _{fk} =					170 700 Ft/m²
A LAKÁS MŰSZAKI ÉRTÉKE: É_M=Á_{fk} x T=					5 633 100 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

FŐÖSSZESÍTŐ

I.A

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nem nagyobb mint 70 m²

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 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	33,00 m ²	170 700 Ft/m ²	1,00	5 633 100 Ft
2.	PINCE, PADLÁS	m ²	170 700 Ft/m ²	0,50	0 Ft
3.	GARÁZSOK	m ²		0,65	0 Ft
4.	ÜZLETEK	m ²		0,85	0 Ft
EGYÉB HELYISÉGEK:					
5.	MELLÉKÉPÜLET	22,20 m ²	170 700 Ft/m ²	0,10	379 000 Ft
6.		m ²		0,00	0 Ft
7.		m ²		0,00	0 Ft
8.		m ²		0,00	0 Ft
AZ ÉPÍTMÉNY TERÜLETE ÖSSZESEN:		55,20 m ²	AZ ÉPÍTMÉNY MŰSZAKI ÉRTÉKE:	É _M =	6 012 100 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	
31 - 50 év	0,80		átlagos	0,75	
51 év felett	0,75	x	elhanyagolt	0,60	
			egyéb: Lepusztult	0,25	x

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} =

1 431 600 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJA

I.A

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nem nagyobb mint 70 m²

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 HÁZSZÁM

1. AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE

É_{NP} =

1 431 600 Ft

2. A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE

A FÖLDTERÜLET NAGYSÁGA:

376 m²

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK:

985 Ft/m²

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

370 800 Ft

3. A BECSLÓ 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 =

0,85

4. SPECIÁLIS BERENDEZÉSEK

(KÜLÖN ÉRTÉKELES ALAPJÁN, ÁFÁ-VAL NÖVELT ÁRAK)

	Ft	MEDENCE:	0 Ft
	Ft	SZAUNA:	0 Ft
	Ft	PARABOLA ANTENNA:	0 Ft
	Ft	BIZTONSÁGI BERENDEZÉSEK:	0 Ft
	Ft	AUTOMATA BERENDEZÉSEK:	0 Ft
	Ft	KLÍMABERENDEZÉSEK:	0 Ft
		ÖSSZESEN: É_B =	0 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 BECSLÓ EGYÉNI INDEXE + SPECIÁLIS BERENDEZÉSEK ÉRTÉKE

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

É_{FORGALMI} =

1 532 000 Ft

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KIEGÉSZÍTÉSEK

1 / 1

I.A

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ lakóépületek

Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nem nagyobb mint 70 m²

AZ ÉPÍTMÉNY HELYE:

Nemesgulács VÁROS

08/5/A/4 HELYR.SZÁM

Ipartelep UTCA

1 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
3. Vízszigetelés	0,00	Nincs
5. Külső teherhordó falak	1,10	50 cm. vtg. vegyes kőfalazat
6. Egyéb köműves szerkezetek	0,50	Vegyes szerkezet.
8. Ácsszerkezetek	0,50	Egyszerű magastető
10. Bádogos szerkezetek	0,00	Nincs
12. Homlokzati felületképzés	0,30	Hézagolt natúr kőfelület
16. Hideg padlóburkolatok	0,30	Nyers betonfelület, részben glettelt.
17. Meleg padlóburkolatok	0,00	Nincs
18. Falburkolatok	0,00	Nem értékelhető
19. Festés, tapétázás	0,80	Részben műanyag falfestés
23. Vízellátás, csatornázás	0,10	Épületen belül nics vezetékes víz.

Az értékbecslő az ingatlanra vonatkozólag az 0,85 egyéni értékelő indexet alkalmazta.

Indoklás: Műszaki állapot és elhelyezkedés miatt

ipartelep

E
E 5

a
v ízmű
Mk 0

07/8

08/5

433311637

09/2

Sz 3

08/9

08/19

MKO
-patak

~~TK~~

070

07/5

 ud

08/17
MK 0

 $\frac{1}{2}$

MKO

Sz-3

E

E-0

03

betonüzem

Mk 0

~~4070204~~

08/17

02/2

08/17

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21107/2019

2019.06.18

NEMESGULÁCS

Külterület 08/5/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	33/177	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999991/1997.01.14

2. bejegyző határozat: 31699/1993.03.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30747/2/2017.01.20

jogcím: csere 30747/2017.01.20.

jogállás: tulajdonos

név: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8284 NEMESGULÁCS József Attila utca 59.

törzsszám: 15427573

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

h

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősséktere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 525732/4/2019

2019. 06. 19

NEMESGULÁCS

Szektor : 61

Külterület 08/5 helyrajzi szám

társasház törzslap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mérvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrészlet adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
. Kivett lakóház, udvar	0	2019	0.00	

2. bejegyző határozat: 31699/1993.03.04

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 40125/1997.10.07

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

4. bejegyző határozat: 32749/2002.03.21.

Területe 2295 m²-ről 2019 m²-re változott a 08/6 hrsz. határa - vétel jogcímén. e.sz.: 40148/2001.11.16.

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31699/1993.03.04

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogokat a 08/5/A/1-08/5/A/4 hrsz. ingatlanok külalappjai tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Q



Q