



Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZIGETHALOM
József Attila utca 51.
Hrsz.: 1986
ALATTI
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2018. február 12.

Az értékbecsülés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap

2. Tartalomjegyzék

3. Értékelési bizonyítvány

4. Korlátozó feltételek

5. Aláíró lap

6. Megbízás

- Megbízás tárgya
- Adatszolgáltatások
- Szakértői módszerek

7. Általános leírás

8-11. Értékbecslés

- Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
- Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- Az ingatlan értékbecslés módja

12. Térkép, műholdkép

13-15. Fotók

16- Mellékletek

- Tulajdoni lap
- Térképkivonat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Szigethalom Város Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2315 Szigethalom, József Attila utca 51. szám alatti, 1986 helyrajzi számú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

SZIGETHALOM
József Attila utca 51.
Hrsz.: 1986
ALATTI
ingatlan

Valós piaci értékét, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

19.788.000,- Ft

Azaz
Tizenkilencmillió-hétszáznyolcvannyolcezer
Forint
nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2018. február 12.

IFJ. HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:599.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát és méretét a Megbízónktól kapott dokumentumok alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, a méretek és területek nagyságát a Megbízónk adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valóságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

SZIGETHALOM
József Attila utca 51.
Hrsz.: 1986
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

SZIGETHALOM VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó

GLOBE-LAND KFT.
IFJ. HOHL LÁSZLÓ
Ns.:599.
vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2018. február 12.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**
(2310. Szigetszentmiklós, Tököli u.19/B.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

SZIGETHALOM
József Attila utca 51.
Hrsz.: 1986

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanra és a rajta álló felépítményekre** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2018. 01. 29. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- térképmásolatát,
- az épület alaprajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával megelőzően,
2018-02-06 -án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és annak környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan Szigethalmon található, a település központi részén, a József Attila utca 51. szám alatt. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. Lakóházas övezetben fekszik, környezetében családi házakkal. Az ingatlan közvetlen szomszédságában a „Szigethalom És Környéke Gyermekjóléti És Családsegítő Szolgálat” épülete található, mellette a Szent István Általános Iskola. A területen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója, valamint a HÉV állomás gyalog pár perc alatt elérhető.

A becslés tárgyát képező 1986 helyrajzi számú, tulajdoni lap szerint „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan összesen 1373 m² térmértékű. Egy földszintes lakóépület áll rajta, melléképületekkel és pincével. A telek szabályos formájú, síkfelületű, kerítéssel körbekerített. A felépítmény az '50-es évek előtt épült hagyományos technológiával, sávalapra, téglá és vályog falazattal, fafödémekkel. Tetőszerkezete fa szerkezetű, cserépfedéssel. Külső-, belső nyílászárói fa szerkezetűek. A lakás 65 m² hasznos alapterületű, földszintes kialakítású. Konyha-étkezőből, kamrából, fürdőszobából, nappaliból és 2 szobából áll. Padlóburkolata PVC, parketta és járólap. A falak festett és csempézett felületűek. A ház fűtését gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadókkal, valamint fűtés kiegészítésként vegyes tüzelésű kazán is megtalálható.

A teleken áll továbbá egy 25 m²-es téglalapítású melléképület, amely jelenleg garázként funkcionál. Ez szerkezetileg a főépülethez lett hozzáépítve. A telken látható továbbá több kisebb tárolónak használt melléképület, valamint egy pince.

Összesítve elmondható, hogy az ingatlan állapota közepes. Külső-, belső-felújítása és korszerűsítése időszerű lenne, azonban felázás és komolyabb szerkezeti hiba nem látható. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése frekventált.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Fűtés:	gázfűtés + vegyes tüzelés

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2018. 01. 29.** keltű nem hiteles tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1986

Alapterülete:

1373 m²

Megnevezése:

Kivett lakóház, udvar

Bejegyzett tulajdonosa:

Fülöp Zsuzsanna – öröklés

(2310 Szigetszentmiklós, Szent Miklós u.7/D 2/7.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Településen belüli frekventált elhelyezkedés.

Értékcsökkentő tényezők:

- -

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1.Ingatlanok kiválasztása, 2.Fajlagos alapérték meghatározás, 3.Értékmódosító tényezők elemzése, 4.Végső érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Szigethalom, központ	Családi ház	773	90	17,5	194 444	felújítandó
Szigethalom, központ	Családi ház	909	100	17,5	175 000	közepes
Szigethalom, központ	Családi ház	929	100	14,5	145 000	felújítandó
Szigethalom, központ	Családi ház	1000	70	13,5	192 857	felújítandó
Szigethalom, központ	Családi ház	935	110	17,5	159 091	közepes
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					173 278	

Korrektciós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Frekvenciátalabb elhelyezkedés miatt: + 10 %

Nagyobb telek miatt: + 20 %

Műszaki állapot miatt: + 5 %

$\Sigma = + 25 \%; 173.278,- \text{ Ft/m}^2 * 1,25 = 216.598,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

216.598,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Lakóház: $65 \text{ m}^2 \times 216.598,- \text{ Ft/m}^2 = 14.078.870,- \text{ Ft}$

Garázs (-30% korrekció): $25 \text{ m}^2 \times 151.619,- \text{ Ft/m}^2 = 3.790.475,- \text{ Ft}$

Pince, melléképületek: 600.000,- Ft

Piaci alapú forgalmi érték: 18.469.345,- Ft

Költség alapú értékelés

Költség alapú érték (Ké) = Telekérték (Té) + Építményérték (É)

A telek értékének (TÉ) meghatározása: $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \Sigma mt)$,
ahol TÉ= telek értéke; T_{fa} = fajlagos alapár; T_t = telek területe; mt = módosító tényezők.

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Szigethalom központjában a hasonló tulajdonságokkal rendelkező, közművesített telkek ára 12.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár:	12.000,- Ft
Telek értéke (TÉ) : $1373 \text{ m}^2 \times 12\,000 \text{ Ft/m}^2 =$	16.476.000 Ft
Telek forgalmi értéke: 16.476.000,- Ft	

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakóház	Garázs
Felép. újraelőállítási költsége	150.000,- Ft/m ²	90.000,- Ft/m ²
Alapterület	65	25
Érték	9.750.000,- Ft	2.250.000,- Ft
Fizikai avultság	30%	35%
Funkcionális avultság	20%	15%
Piaci avultság	30%	35%
Becsült forgalmi érték	3.822.000,- Ft	808.031,- Ft
Összesen	4.630.031,- Ft	

Telek + felépítmények:
16.476.000,- Ft + 4.630.031,- Ft = 21.106.031,- Ft

Költség alapú érték: 21.106.031,- Ft

Végző (súlyozott) forgalmi érték:
19.788.000,- Ft

Az ingatlan értébecslés módja

Jelen ingatlan értébecslés az összehasonlító adatok, valamint az újraelőállítási fajlagos költségek kombinált módszere alapján történt.

Az ingatlan értébecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg az alacsony forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

SZIGETHALOM
József Attila utca 51.
Hrsz.: 1986
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve a két módszer eredményének átlagát figyelembe véve

19.788.000,- Ft

Azaz

Tizenkilencmillió-hétszáznyolcvannyolcezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.

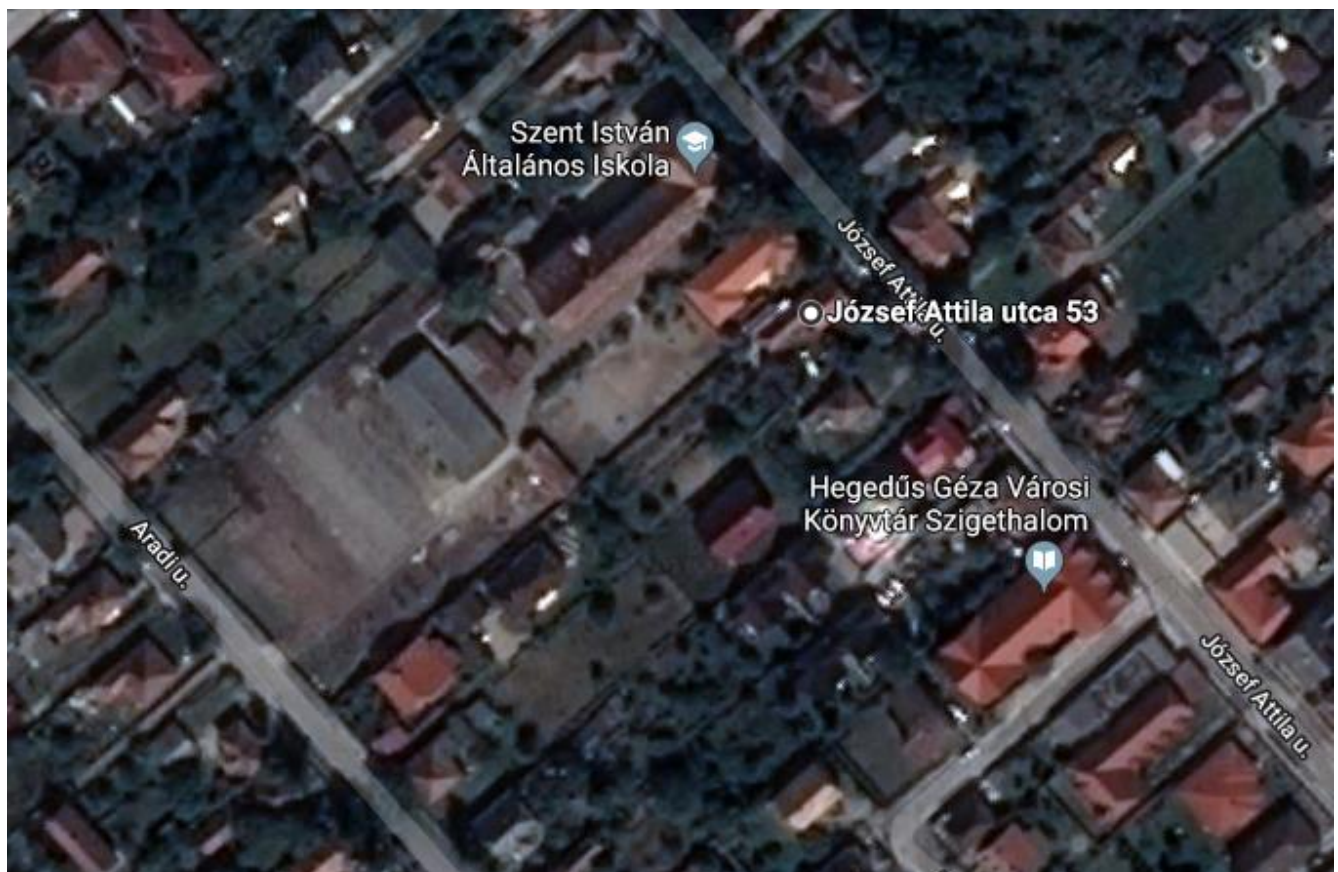
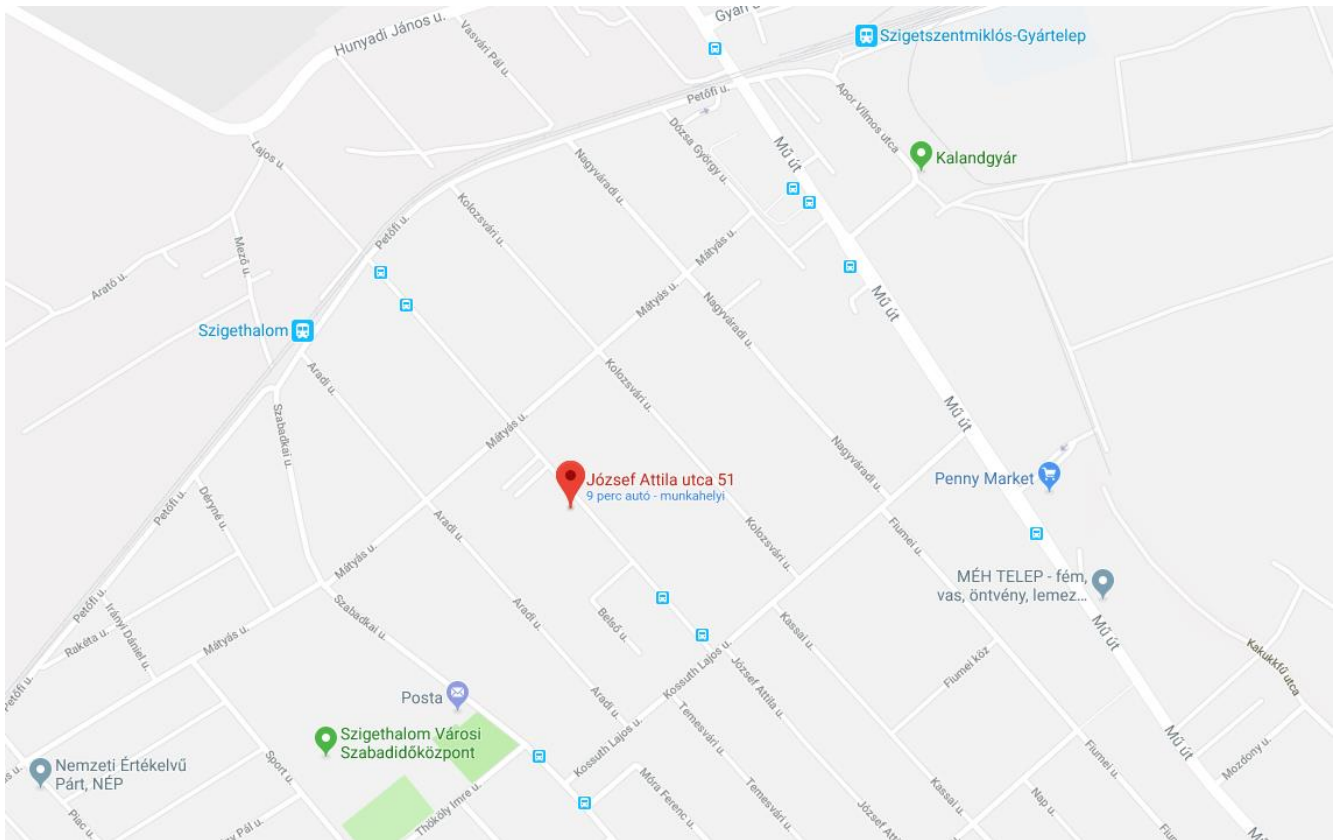
IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2018. február 12.

Térkép, műholdkép:



Fotók:

Fotók a garázsról és fűtésről:



Belső fotók:

