



Ingatlanforgalmi Értébecslés

a

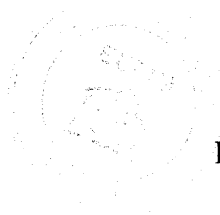
7011 ALAP, Fő utca 147.
alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról készült



készítette: Kéri Zita

Atlanting Kft

Készült: 1 db eredeti példányban 2016. augusztus



ATLANTING KFT
8000 Székesfehérvár, Olaj utca 27.
Fsz. 4.
Telefon: 70/235-9007
Fax: 22/385-104
E-mail: kerizita@t-online.hu

Ingatlan – értékebecslési Bizonyítvány

1. Általános adatok

Megbízó neve: Községi Önkormányzat,
7011 Alap, Dózsa György utca 11.

Megbízott neve: ATLANTING KFT
8000 Székesfehérvár, Olaj u. 27. fsz 4.

Az értékmeghatározás főbb módszerei:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékebecslés (várható piaci érték) a hozam alapú értékebecslés és a költség alapú módszerrel történő forgalmi értékmeghatározás (aktuális érték)

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, (melybe beépült a 26/2005 (VIII. 11.) PM rendelet) szerint, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és az EVS 2003 és a 2009 évi szabvány előírásainak betartásával és irányelveivel összhangban történt.

Az értékebecslés célja:

aktuális forgalmi érték megállapítása üzleti célból:



Az értékelés a tulajdonos számára készült.

Helyszíni szemle időpontja: 2016. augusztus 05.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adatainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk a szemrevételezéses diagnosztika módszerével. **Résztevők Kéri Zita és Katona Attiláné**, aki az információkat a helyszínen szolgáltatta.

Az értékebecslés forduló napja: 2016. augusztus 05.

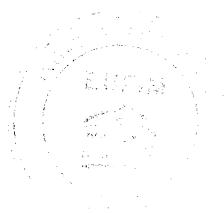
Az értékebecslés érvényességi ideje: a forduló naptól számított 90 nap, vagy az értékebecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig tart


A Megbízótól kapott megrendelés szerint az ingatlan értékebecslését elvégeztük. A vonatkozó okmányok, forgalmi adatok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemlén látottak és az értékebecslési szakvéleményben részletezett megfontolások szerint az alábbi eredményt kaptuk:

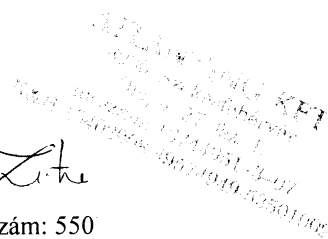
Forgalmi érték:	3.000.000,- Ft	azaz Hárommillió Ft
-----------------	----------------	---------------------

Az értékelt ingatlan lakó besorolású (és/vagy lakóingatlanként értékelt), ezért amennyiben az adásvétel ÁFA köteles, úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az ÁFA összegét!

Székesfehérvár 2016. augusztus 07.




Kéri Zita Névj .szám: 550
minősített ingatlan vagyoneértékelő
közgazdász
Atlanting Kft.



2. Az ingatlan telekkönyvi adatai

Tulajdoni lap dátuma: 2016.07.21.

Az ingatlan címe:

- (tul. lapon) : 7011 Alap, Fő utca 147.
- (természetben): 7011 Alap, Fő utca 147.
- **Az értékelt jog:** Tehermentes tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányaddal

Fekvése: belterület

Rendeltetése: beépítetlen terület

Helyrajzi száma: 815 hrsz.

Területe: 6305 m²

Az ingatlan tulajdonosai: Katona Attiláné 1/1 tulajdoni hányad

A tulajdoni lapon megjelenő terhek: jelzálogjog 4 200 000,- Ft
Sárbogárd és Vidéke Takarékszövetkezet

Széljegyek: nincs

A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt esetleges eltérések: Eltérést nem tapasztaltam.

Forgalom képesség: Az ingatlan forgalomképes.

Jogi helyzet: jogilag rendezett, önállóan forgalomképes

3. Az ingatlan megközelítése, környékeAz értékelt ingatlan Fejér Megyében, Alap településen található, **részletezés:** családi házas övezetben.

Az értékelt ingatlan a település közép részén, a központban található. Személygépkocsival jól megközelíthető. Alap Fejér megye déli részén, a Mezőföld Duna és a Sárvíz közötti területén, a csatorna közelében fekszik a sárbogárdi járásban. Két részre oszlik: Alsóalapra, amely a tulajdonképpeni falu, és tőle északkeletre a körülbelül 3 km-re elterülő Felsőalap pusztára. Környező községek és települések; Cece, Alsószentiván, Sárszentmiklós, Rétszilas, Nagykarácsony és ezekhez tartozó számos puszta. A járási székhelytől, Sárbogárdtól 10 km-re délkeletre fekszik.

Az értékelt ingatlan: településen belüli elhelyezkedése a térképen bejelölésre került.megközelíthetősége könnyű ☐ átlagos ☒ nehézkes ☐

Részletezés: aszfaltozott út Parkolás módja: utcán, telken belül Tömegközlekedés: autóbusz, vasút

közmű ellátottsága teljes körű ☐ részleges ☐ hiányos ☒

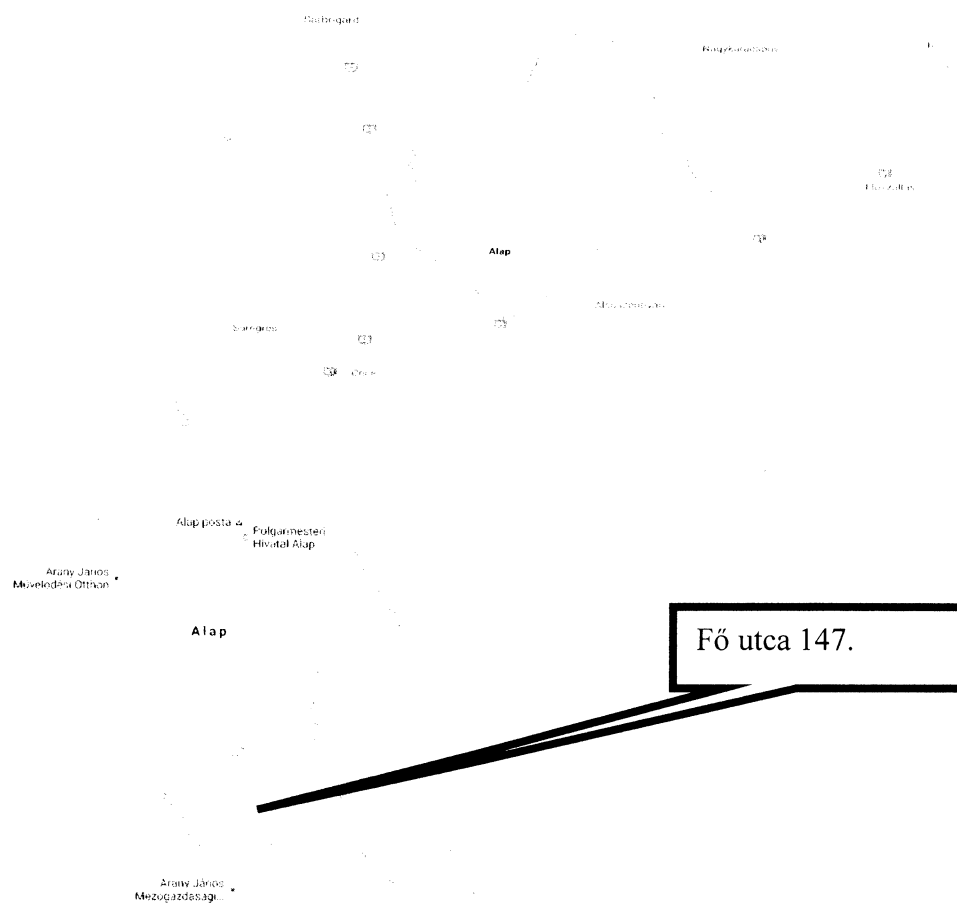
Vezetékes víz	Nincs <input type="checkbox"/>	Van <input type="checkbox"/>	Utcában <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Villany	Nincs <input type="checkbox"/>	Van <input type="checkbox"/>	Utcában <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Vezetékes gáz	Nincs <input type="checkbox"/>	Van <input type="checkbox"/>	Utcában <input checked="" type="checkbox"/>	gázcsanak
Csatorna	Nincs <input checked="" type="checkbox"/>	van <input type="checkbox"/>	Utcában <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

környezete belváros ☐ kertvárosi ☐ családi házas övezet ☒ külterület ☐
infrastruktúra ellátottsága teljes körű ☐ alapfokú ☒ hiányos ☐

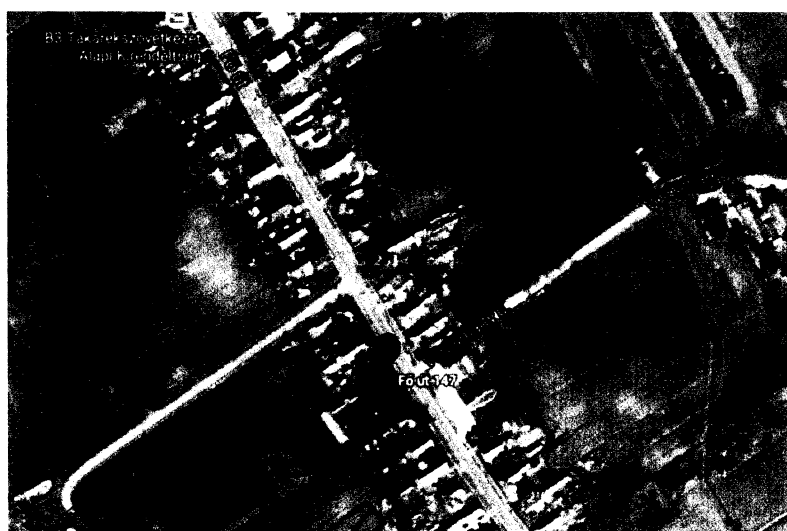
Oktatás: -nincs, **alapfokú**, középfokú, felsőfokú,
Egészségügy: -nincs, **körzeti orvos**, szakrendelő, kórház, **patika**
Ipar és Kereskedelem: -nincs, **minimális**, átlagos, kiemelkedő

Munkahely: **minimális**, átlagos, jó
Szolgáltatás: -nincs, **van**,

ALAP TÉRKÉP



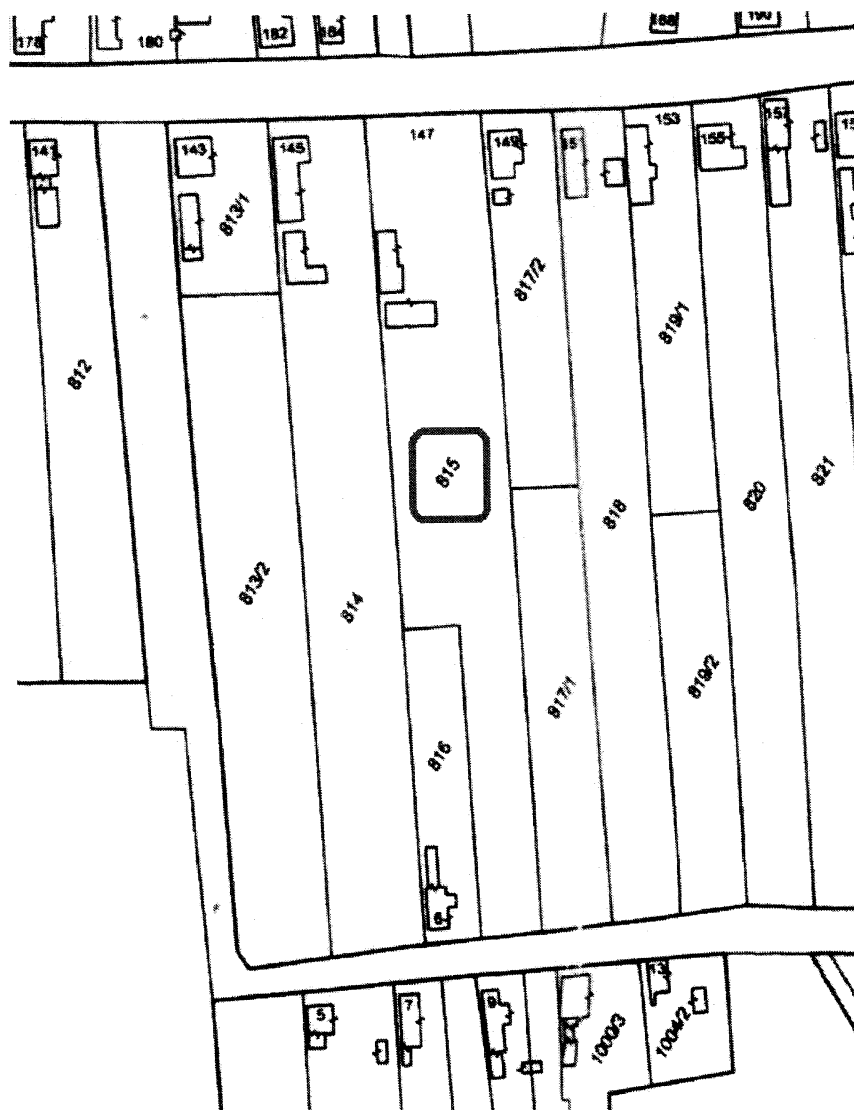
MŰHOLD



Környezetvédelmi kockázat:	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nincs
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terület
Vízjárás:	nem jellemző
Telek:	Szabályozott, aszfaltozott burkolatú utcában, megművelt (kukoricás)
Utcafront:	É - i tájolású
Kerítés:	részben körbekerített
Növényzet:	kukorica – diófa és örökzöld

A térképmásolaton a lakóház nem a természetnek megfelelően van feltüntetve, ez a helyszínen felmért alaprajzon is jól látható. A telekhatáron álló épület elbontásra került és „L” alakban egy pergola került építésre.

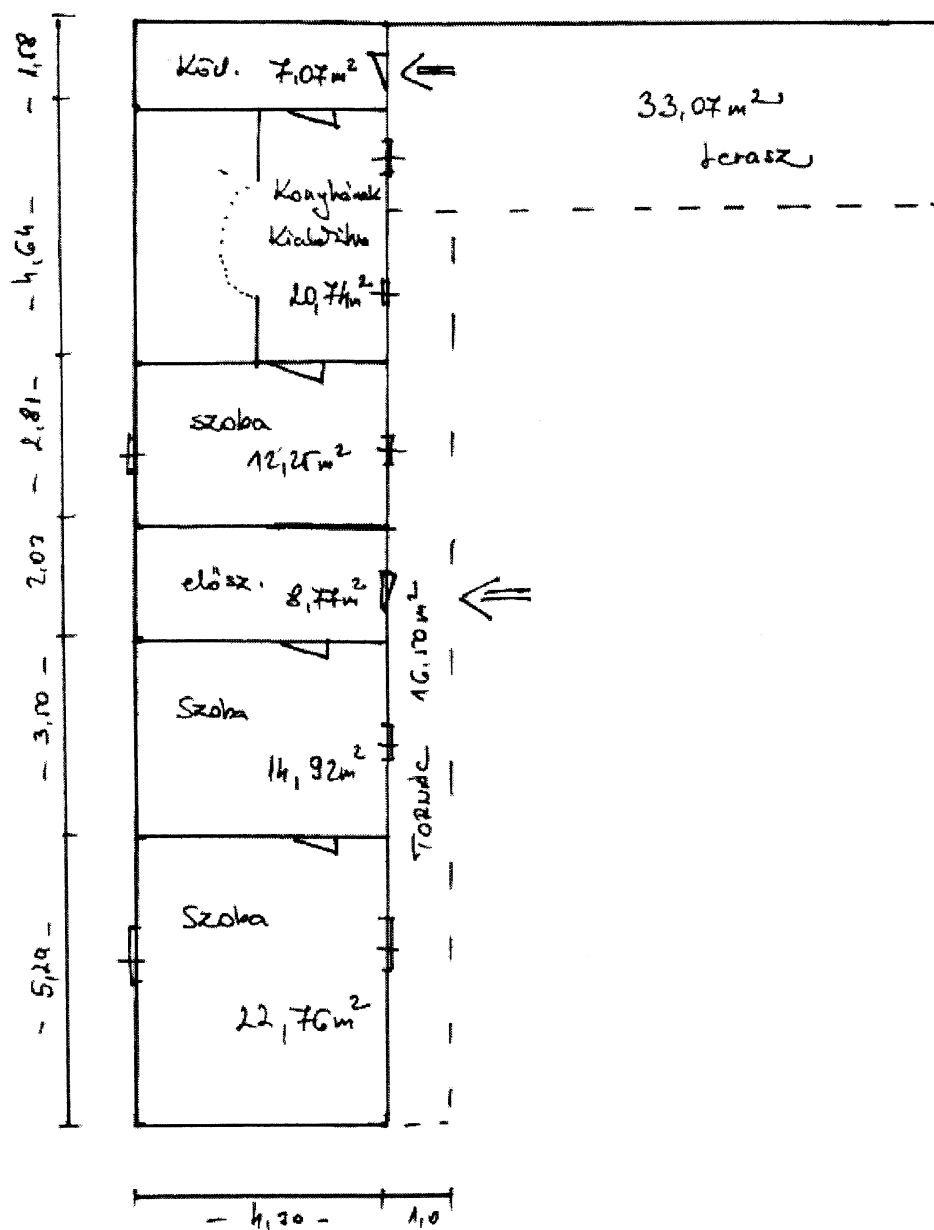
TÉRKÉPMÁSOLAT



Az ingatlan a térképmásolaton jól látható, hogy két utcával határos.

A főbejárata a Fő utcára nyílik, a Kossuth Lajos utcára nyíló kert rész utcafrontja fele akkora, mint a főbejárat. A Kossuth utca felőli rész jelenleg veteménnyel van hasznosítva, szükség esetén telek megosztást követően, ezen terület külön is értékesíthető.

ALAPRAJZ



Az ingatlan tulajdonosa

Az ingatlan jelen állapotában lakóháznak nem használható gépészet fürdő és wc, valamint gépészet hiánya miatt.

A felépítmény teljes felújítást igényel.

- 1) Amennyiben lakóházzá kívánják hasznosítani teljes tetőcsere és jelentős költség ráfordítással oldható meg, mivel gépészete fűtése és a komfort nincs kialakítva.
- 2) Amennyiben egy tájházzá kívánnák átalakítani akkor kevesebb költségből helyrehozható, (tetőjavítás, szigetelés vakolathullás helyreállítása, egyedi kályhával a felépítmény folyamatos kifűtése, ezzel a javítás után a nedvesedés megállítható) viszont számítani kell arra, hogy folyamatos karbantartást igényel.

Az ingatlan tulajdonosa a felépítmény hátsó homlokzatán a vakolathullást kijavította és színes kőporral felújította, valamint

A TETŐRŐL javításához KÉRT SZAKVÉLEMÉNYT és ezt itt csatoltuk.

Véleményezés

Cím: Alapi Önkormányzat Dózsa György u 31.

Tárgy: Régi építésű lakóház állapot felmérés.

Alap fő u 147 sz. lakóház tetőszerkezetének át vizsgálata után az alábbiakat tudom nyilatkozni. A földem fa gerendázata és a rajta lévő deszkázat látható szerkezetei korához képest megfelelő állapotban vannak. A fedélszék minimális nagyságrendben javításra szorul, (fogópár beépítés). A tetőlécezés a kéménynél kell javítani, cserélni, a tető többi részén megfelelő. Tetőfedése hornyolt cserép, ami jó állapotban van, a kéménynél és pár helyen kell cserélni. A falazat repedései javíthatók, (vakolással). Az épület észak nyugati oldalán ereszcsonna építése szükséges. A keleti oldalon a homlok gerenda alá fa oszlopok elhelyezését javasolom.

Alap 2016-07 30


Pekarek István

Vállalkozó

Tel: +36 30/246 23 37

HELYISÉG KIMUTATÁS

Értékbecsült ingatlan területi adatai				
Megnevezés	Területkimutatás (m2)	redukált fok (%)	Megnevezés	Redukált
közlekedő	7,07	100%	közlekedő	7,07
konyhának kialakított hely	20,74	100%	konyhának kialakított helyiség	20,74
szoba	12,25	100%	szoba	12,25
előszoba	8,77	100%	előszoba	8,77
szoba	14,92	100%	szoba	14,92
szoba	22,76	100%	szoba	22,76
terasz	33,07	20%	terasz	6,61
tornác	16,5	10%	tornác	1,65
(Összes helyiség) alapterület:	136,08		(Összes helyiség) alapterület:	94,77
				0
				0
Összes terület készültségi foka (%):		136,08	összesen:	95,00

4. Értékmeghatározás

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzése a hazai viszonylatban az ingatlan környezetében, illetve a hasonló környezeti adottságokkal rendelkező területen az elmúlt időszakban értékesített, vagy jelenleg eladásra felkínált ingatlanok adatainak figyelembe vételével a már megtörtént konkrét adásvételi ügyletek árainak az erre az esetre vonatkozó összehasonlításával, valamint az értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik.

A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

$$\text{Piaci érték (PÉ)} = \text{hasznos összterület (H)} \times \text{módosított alapérték}$$

Összehasonlító adatok és jellemzésük:

	1	2	3	4
	összehasonlító 1	összehasonlító 2	összehasonlító 3	értékelendő
Ingatlan címe	Alap Petőfi u belterület	Alap Petőfi u belterület	Alap Dózsa Gy. u belterület	Alap Fő u 147 belterület
Ingatlanok leírása	lakóház, téglavályog, jó állapotú, gázkonvektor Fűtés 2 szobás	lakóház, téglavályog, jó állapotú, gázkonvektor Fűtés 2+1 szobás	lakóház, téglavályog, jó állapotú, gázkonvektor Fűtés 3 szobás	lakóház udvar
Gazdasági tényezők				
Épület	(db)	1	1	1
	(m ²)	70	72	80
Telek (m ²)		2589	2815	2414
Ingatlan értéke	(E Ft)	3 500	3 650	4 500
	(Ft/m ²)	50 000	50 694	56 250
				52 315
				lakóház udvar
Ár jellege (adásvétel/kínálat)	adásvétel	adásvétel	kínálat	
Korrekciós tényező	1,00	1,00	0,95	
Jelleg, funkció	lakó	lakó	lakó	
Korrekciós tényező	1,00	1,00	1,00	
Alapterület	kisebb	kisebb	kisebb	
Korrekciós tényező	0,90	0,90	0,95	
Telekméret	nagyobb	nagyobb	nagyobb	
Korrekciós tényező	1,10	1,10	1,10	
Korrigált ár (Ft)	3 465	3 614	4 467	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	49 500	50 188	55 842	51 843
Környezeti tényezők				
Elhelyezkedés/megközelítés	belterület	belterület	belterület	belterület
Korrekciós tényező	1,00	1,00	1,00	
Környezete	rosszabb	rosszabb	rosszabb	lakó
Korrekciós tényező	1,10	1,10	1,10	
Infrastruktúra	víz, gáz közmű	víz, gáz közmű	víz, gáz közmű	nincs
Korrekciós tényező	0,85	0,85	0,85	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	46 283	46 925	52 212	48 473
Eladhatósági tényezők				
Építés éve	1950	1960	1960	1955
Fizikai állapot	jó	jó	jó	gyenge
Korrekciós tényező	0,80	0,80	0,80	
Szerkezet	tégla/vályog	tégla/vályog	tégla/vályog	vályog
Korrekciós tényező	0,95	0,95	0,95	
Piacképesség	jobb	jobb	jobb	átlagos
Korrekciós tényező	0,90	0,90	0,90	
Hasznosítás, funkció	lakó	lakó	lakó	láro
Korrekciós tényező	0,95	0,95	0,95	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	30 074	30 492	33 928	31 498
Adatok forrása				
Megjegyzés				
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÖSSZEGZÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR			31 498 Ft/m ²	
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE			95 m ²	
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN			2 992 313 Ft	
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVÉ			3 000 000 Ft	

Piaci alapú (forgalmi érték)(Pé):

3.000.000,- Ft

Piaci helyzet elemzés:

A hazai piaci várakozások a kínálati piac további fennmaradását jelzik, ami az árak stagnálását vagy enyhe változását jelzi. A jövőbeni kereskedelmi egységek, üzletek, lakások stb. árakat nagy mértékben befolyásolja, ha romlanak a makrogazdasági mutatók, emelkedik az energia ár, és ezzel párhuzamosan az infláció,

A fentiek miatt nagy körültekintéssel, és az óvatos értébecslés elvei szerint meghatározott becsült értékét az ingatlan várhatóan hosszútávon is meg fogja tartani.

Jogi szempontok: A tulajdoni viszonyok rendezettek. Az értékesíthetőség jogi szempontból nem gátolt.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3 000 000,- Ft,

azaz Hárommillió Forint.

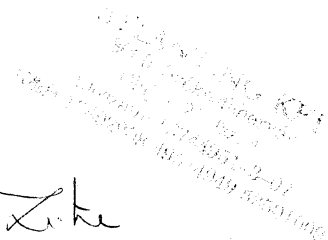
Az értékelt ingatlan lakó besorolású (és/vagy lakóingatlanként értékelt), ezért amennyiben az adásvétel ÁFA köteles, úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az ÁFA összegét!

A megállapított érték az ingatlan jelenlegi állapotára érvényes. Az értékelés a jelenlegi piaci és stratégiai viszonyok ismeretében készült, a jövőbeni szabályok a jelenlegitől lényegesen eltérhetnek, a nem prognosztizálható változások érvényteleníthetik ezeket a következtetéseket.

Székesfehérvár 2016. augusztus 07.



Kéri Zita Névj .szám: Szfvár 550
minősített ingatlan vagyonértékelő
közgazdász



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Az Értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. A rendelkezésre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el. Az adatok dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlanok tulajdonjogát azok per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltük. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezés diagnosztika módszerével készült, geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő kft megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
6. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értékeknek.
7. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
8. Az Atlanting Kft kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna

Székesfehérvár 2016. augusztus 07.


Atlanting Kft.
ügyvezető
Kéri Zita
közgazdász



Fő utca 147. bejárat



udvar



utcai homlokzat



udvarnézet



oldalnézet



hátsó homlokzat javítás elkészült



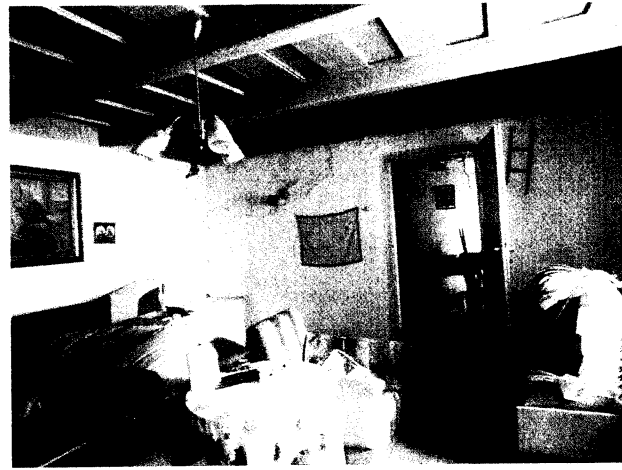
telekhatár felőli homlokzat



udvar



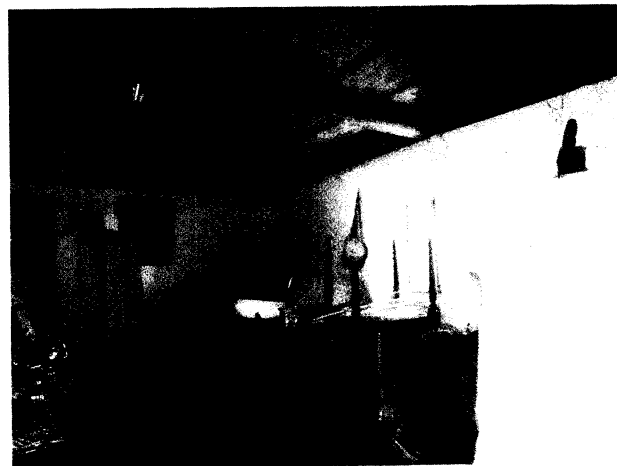
szoba



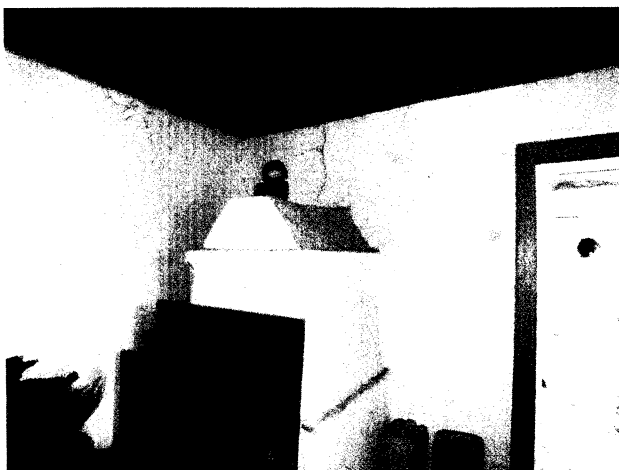
szoba



szoba



szoba



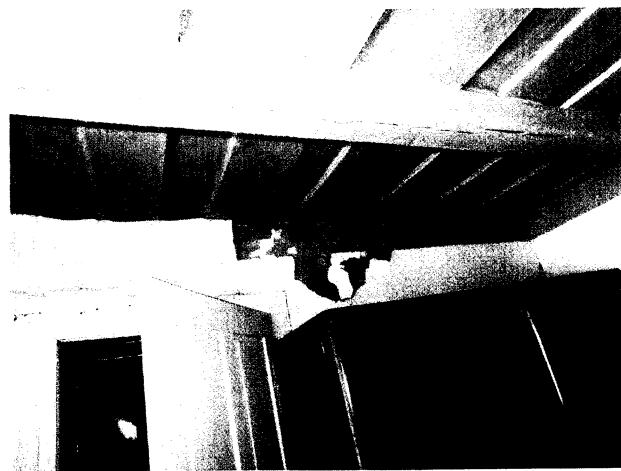
kemence



vakolathullás talajnedvesség szigetelés hiánya



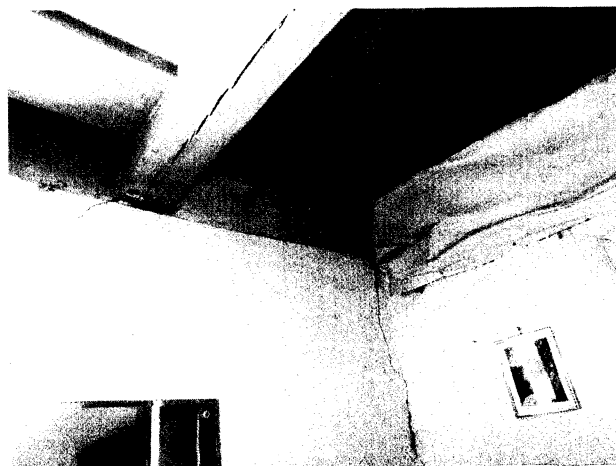
a koszorú hiánya látható



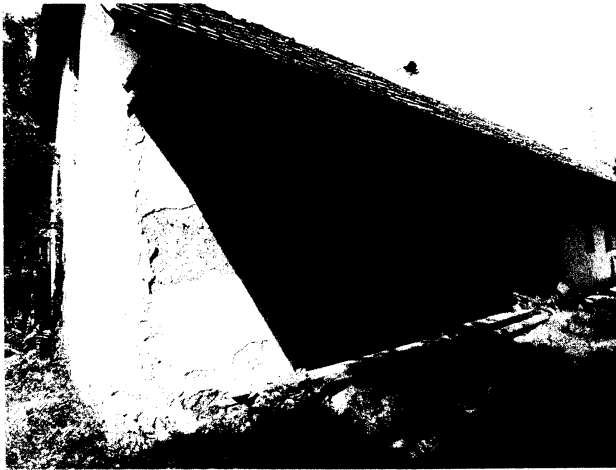
a koszorú hiánya látható



áthidaló nincs



javítást igényel



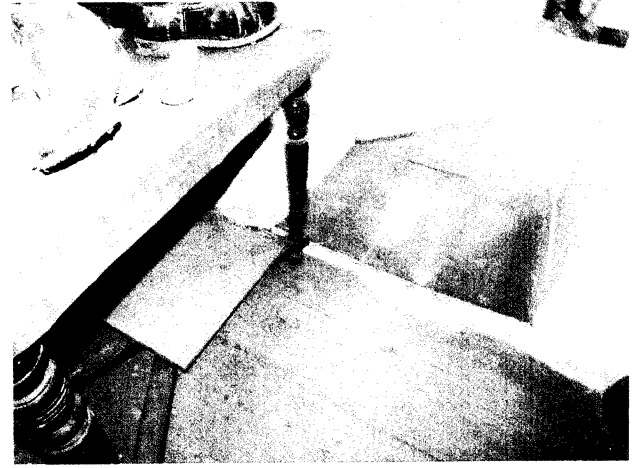
ereszcsatorna és ragalja hiánya - vakolathullás



vakolathullás talajnedvesség szigetelés hiánya



vakolat hiánya látható



burkolatok



pergola



Kossuth utcai bejárat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Sügő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fővárosi Kormányhivatal Sárospataki Járási Hivatala
Sárospatak Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15787/2016

2016.07.21

Szektor : 61

ALAP

Belterület 815 helyrajzi szám

7011 ALAP Fő út 147.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési 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, gazdasági épület

0

6305

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32429/2004.03.29

jogcím: adásvétel

utalás: II /3-6.

jogállás: tulajdonos

név : Katona Attiláné

sz.név: Szántó Klára

szül. : 1969

a.név : Buruncz Erzsébet

cím : 7011 ALAP Vörösmarty utca 2/C

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40746/2010.12.28

Jelzálogjog 4 200 000 Ft, azaz négy millió-kétszáz ezer Ft és járulékaik erejéig.

Egyetlenlegesen terheli az alapi 443/3 hrsz-t.

utalás: II /7.

jogosult:

név: SÁRBOGÁRD ÉS VIDÉKE TAK.SZÖV. ALAPI KÖRÖZMÉNYE

cím : 7011 ALAP Fő útca 125/B

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