

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A mai napon, *Csorba János Nagycenk Nagyközség Önkormányzat polgármestere* megbízásából elvégeztem a *Nagycenk Iskola u. 3* szám alatt lévő lakóház, udvar ingatlan forgalmi értékbecslését.

A helyszíni szemlén Csorba János Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának polgármestere, Percze Szilvia Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának jegyzője, volt jelen, akik biztosították az ingatlan megtekintését.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2014. december 03-án megtartott helyszíni szemle alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

**16 040.000,-Ft, azaz
Tizenhatmilló-negyvenezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az általános leírás ingatlan forgalmi értékbecsléséhez készült. Támaszkodik a helyszíni szemlén nyert információkra és a jelenlévőktől kapott információkra.

A megbízás tárgyát a megosztás után kialakuló telek, és a felépítmény képezi.

A helyszíni szemle alkalmával fényképeket készítettem az ingatlanról, annak helyiségeiről, környezetéről, melyeket mellékeltem az elkészült iratanyaghoz.

A helyszíni szemle során az ingatlan tekintetében a vizsgálat szempontjai az alábbiak voltak:

- műszaki állapota
- szemmel látható jellemzői, építészeti szempontok
- funkciója, használati szempontok
- településen belüli elhelyezkedése, környezeti szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra

Az értékbecslés célja: értékesítés

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi száma: nagycenki 434/3 hrsz. mely – a mellékelt változási vázrajz szerint – megosztásra kerül. Így a vizsgálat tárgyát a kialakuló 434/4 hrsz. képezi.
- megnevezése: (a kialakuló 434/4 hrsz-on) lakóház, udvar.
- tulajdonos: Nagycenki Önkormányzat
- alapterület: telek (épülettel): jelenleg 1679m², mely a változás után 570m²-re csökken.

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- helyszíni szemle: ideje: 2014. december 03.

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- tulajdoni arányok: 1/1
- per-teher-igénymentes

4./ Az ingatlan leírása:**a) Fekvése, elhelyezkedése:**

Az ingatlan Nagycenken az Iskola u. 3 szám alatt található, a település központjában frekventált helyen, közvetlen a főút mellett. A területen, az ingatlan közvetlen környezetében posta, takarékszövetkezet, orvosi rendelő, élelmiszerbolt, gyógyszertár, polgármesteri hivatal, buszmegálló egyaránt megtalálhatók.

A terület jól kiépített infrastruktúrával, rendelkezik, könnyedén megközelíthető gyalogosan, és tömegközlekedési eszközökkel egyaránt.

b) Az ingatlan jellemzői:

Közművesítettség: teljes, víz villany, csatorna, gáz az épületen belül

Az épület falazata: teherhordó falak, és a válaszfalak egyaránt téglából készültek

Vakolat: kőporos, jó állapotúnak mondható, egységes, hőszigeteléssel nem rendelkezik
Felújításkor célszerű lenne hőszigeteléssel ellátni, a jobb energiafelhasználás érdekében.

Tető: Tetőszerkezet fából készült, jó állapotúnak mondható. Fedése cserép, viszonylagosan jó állapotúnak mondható. A tető bádogos részei már régiek, felújításuk indokoltnak tűnik

Nyílászárók: cseréjük részben megtörtént, újszerű, hőszigetelt, műanyag ablakok kerültek beépítésre, részben még az eredeti fából készült ablakok, melyeknek cseréje már szükségessé vált.

Fűtés: az egymástól elkülönülő lakrészek fűtése gázüzemű cirkó kazánokkal, radiátorokkal történik, melyet az udvari lakrészen elhelyezkedő lakásban cserépkályha egészít ki.
Mindkét lakrész saját mérőórával rendelkezik.

Ingatlanrészek:

- **Utcafronton: 59m² lakás (jelenleg iroda)**
Előszoba, 2db wc-kézmósó, konyha-nappali, spajz, 1szoba
- **Udvari frontról megközelíthető: 76m² lakás**
Előszoba, konyha-étkező, spajz, fürdő, wc, 3 szoba

Az ingatlan az 1980-as években épült. A telek első felében, az utcafronton fekszik. Egyszintes, egymástól jól elkülönülő 2db lakásból áll, melyből az egyik,- az utcafrontról megközelíthető - jelenleg irodaként funkcionál, az udvari frontról megközelíthető lakrész lakatlan. A két lakrész egybenyitása is megoldható. Az energiafelhasználás mindkét részen saját, külön az adott részhez tartozó, mérőórákkal történik. A ház felújítása, korszerűsítése csak részben történt meg.

Utcafrontról megközelíthető 59m² alapterületű lakás jelenleg iroda, korábban fogorvosi rendelőként működött. Közvetlenül az utcafrontról nyíló, üzletileg is jó adottságokkal rendelkező helyiség. Jelenlegi funkcióját tekintve, igény szerint egy kisebb, jórészt csak esztétikai felújításra szoruló. Amennyiben viszont lakásként szeretné a tulajdonos hasznosítani, már nagyobb felújítás, (pl. fürdőszoba, konyha kialakítása, a jelenlegi beosztás esetleges megváltoztatása, külső, elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréje, közművek felújítása stb.) válik szükségessé. Előteréből 2db wc-kézmósó nyílik melyek mindegyike még a régi cementlapokkal burkolt. Falazatuk festett, száraz. Szintén az előtérből nyílik, a jelenleg ügyfél fogadó térként működő szoba, melyben már újszerű laminált parketta található. Falai festettek, szárazak. Ebben a helyiségben találjuk az ingatlanrész fűtését biztosító cirkó kazánt is. Az egész ingatlanrészben található radiátorok még az eredetiek, öntöttvasból készültek. Innen nyílik a jelenleg irodaként funkcionáló belső helyiség, melynek falazata száraz, részben festett, részben csempézett. Talapzatán régi pvc burkolat található. A lakrész külső nyílászárói fából készültek, régiek, inkább a cseréjük indokolt, mintsem a felújításuk. A beltéri ajtók szintén az eredetiek, a ház megépítésekor kerültek beépítésre, fából készültek.

Udvari frontról megközelíthető 76m² alapterületű lakás jelenleg lakatlan. Jó elosztású, a szobák igény szerint egymásból, de a közlekedő részből külön is nyílnak. Szintén a közlekedőből nyílik a fürdőszoba, és a külön helyiségben elhelyezkedő wc is. Konyhája viszonylagosan tágasnak mondható, és egy minden szempontból hasznos spajz is található az előszobában. Ez a lakrész korábban részleges felújításra került. A külső nyílászárók cseréje megtörtént, új hőszigetelt műanyag nyílászárók kerültek beépítésre minden helyiségben, a beltéri ajtók viszont még az eredetiek. Cserére került a villamoshálózat is. Előtérben, a konyhában, és a fürdőszobában még a régi 20X20-as hidegburkolat/cementlap található, melyre a konyhában, és a fürdőszobában pvc került lerakásra. A fürdőben lévő szaniterek még az eredetiek. A szobákban hagyományos csaphornyos parketta található, mely jó állapotú, csak a csiszolása és lakkozása tűnik indokoltnak. Szobák falai festettek, az ingatlan értékesítését követően viszont mindenképpen szükséges az újbóli festés. Sajnos 2 szobában is a felső sarkokban penész jelent meg a falakon, melynek eltávolítása mindenképpen szükséges. A konyha, fürdőszoba falazata részben csempével burkolt, részben festett, viszont a konyhában is penészesedés jelent meg. A lakrész fűtése egy régi FÉG típusú, gázüzemű, cirkó kazánnal, az eredeti öntöttvas radiátorokkal történik. A kazán cseréje mindenképpen indokolt. Alternatív lehetőségként, még cserépkályha is rendelkezésre áll a szobák fűtéséhez.

A ház alatt, az udvar felől könnyen megközelíthető, kb. 45-50nm alapterületű pince található. A pince 3, egymástól jól elkülönülő helyiségre tagolt. Villany közművel rendelkezik, falai szárazak, viszont a vakolat több helyen is hiányos. Betonos aljzattal rendelkezik. Belmagassága kb.1,90m, ablakkal szellőztethető.

A házhoz tartozó kert, beton fallal körbehatárolt, pár db fával beültetett, nagyrészt füvesített. A helyszíni szemle időpontjában kissé rendezetlen állapotban volt. A telken belül több autó beállása is biztosítható.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) hozamszámításon alapuló értékelés
- b) költségalapú értékelés
- c) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos viszont megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Nagycenk.

Időpont: 2014 december

- 300m² telken, 5 szobás, átlagos, téglá építésű 100m² családi ház:
Kínálati ár: 21,5M. Fajlagos kínálati ár: 215 000 Ft/m²
- 1880m² telken, 2szobás, átlagos állapotú, téglá építésű 100m² családi ház:
Kínálati ár: 15M. Fajlagos kínálati ár: 150 000Ft/m²
- 270m² telken, 4 szobás, újszerű, téglá építésű 90m² családi ház:
Kínálati ár: 18,9M. Fajlagos kínálati ár: 210 000 Ft/m²
- 1081m² telken, 7szobás, felújítandó, 209m² családi ház:
Kínálati ár: 20,9M. Fajlagos kínálati ár: 100 000 Ft/m²
- 800m² telken, 6szobás, átlagos állapotú, 100m² családi ház:
Kínálati ár: 18,5M. Fajlagos kínálati ár: 185.000 Ft/m²
- 500m² telken, 5szobás, felújítandó, 170m² családi ház:
Kínálati ár: 18,5M. Fajlagos kínálati ár: 108 823 Ft/m²

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- központi helyen, üzleti szempontból is előnyös elhelyezkedés
- jó megközelíthetőség, jó tömegközlekedés
- önálló kerttel rendelkezik, több autó beállása is biztosítható telken belül.
- környezetében jól kiépített intézményi infrastruktúra
- jól elkülönülő, külön is megközelíthető ingatlanrészek, ebből adódóan - társasházzá való átalakítás után- akár külön is értékesíthető

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- falun való elhelyezkedés
- felújítás csak részleges
- további felújítások, korszerűsítések magas költsége. (Pl. nyílászárók cseréje, fűtés korszerűsítése, több helyen burkolatok cseréje stb.)
- az utcafrontról megközelíthető ingatlanrész- amennyiben lakásként hasznosítjuk- rossz belső elosztása, fürdőszoba-konyha hiánya.
- garázs hiánya

4, Számszerű értékelés :

Fajlagos kínálati ár:	161 470,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-8%)	148 553,-Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár (-20%)	118 843,-Ft/m ²
Korrigált terület: 135m ² :	16 043 805,-Ft.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján az ingatlan becsült értéke: kerekítés nélkül: 16 043 805,-Ft

Kerekítve: **16 040 000,-Ft**

Mivel a vizsgált ingatlan jelenleg kettő, egymástól jól elkülöníthető lakrészből áll, Megbízó kérésére, megállapításra került az egyes lakrészek külön értéke is. Külön értékesítés esetén az egész ingatlan tekintetében magasabb vételár érhető el, mintha egyben történik az eladás. Ebben az esetben viszont, mindenképpen ajánlott az ingatlan átalakítása kétlakásos társasházzá, mivel a vevő(k) önálló ingatlant /ingatlanokat tud(nak) megvásárolni, és nem tulajdoni hányadot. Ez a tény a forgalomképességet is növeli. Az ingatlanról fentiekben leírtakat is figyelembe véve megállapítom, hogy az egyes ingatlanrészek ára a következőképpen alakul:

Utcafrontról nyíló lakás (iroda) lakóterület: 59 m² x 125.000,-Ft = **7 375 000,-Ft**
 Udvari frontról nyíló lakás: 76 m² x 150.000,-Ft = **11 400 000,-Ft**

5./ Egyéb megjegyzések:

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, értékesítés céljából készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2014 december 11.

Klausz Tamás
Ingatlanközvetítő, értékbecslő