# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2337.Délegyháza Petöfi u. 48/B,

144/1 Hrsz.

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**-Értékelés tárgya**:2337.Délegyháza,Petőfi u.48/B,Hrsz.:144/1

**-Értékelés időpontja:**2024.05.28.

**-Értékelés hatálya:**2024.11.28.

**-Ingatlan bemutatása:** Kivett lakóház, udvar

**-Értékelés célja:** Piaci forgalmi érték meghatározása

# Forgalmi értéke:44 428 831 Ft

Délegyháza,2024.05.28.

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

## ALAPADATOK:

Az ingatlan Kocsis Imre 1/2 és Molnár Béláné 1/2 arányú tulajdona.

Az ingatlant az OTP Bank Nyrt.önálló zálogjoga terheli III/28 sorszám alatt ,54405 CHF összeg és járulékai erejéig.

## AZ ÉRTÉKELÉSHEZ FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK:

Az értékbecslés során internetes forrásokból beszerzett, a helyszínen összegyűjtött, valamint az ingatlanpiac e területén működő ingatlan közvetítő irodák ajánlataiból gyűjtött adatok. A tulajdoni lapot a megbízó bocsátotta rendelkezésemre,aki kezeskedi a tulajdoni lapon szereplő információk valódiságáról és érvényességéről. A térképszelvényt a Takarnet. rendszerből töltöttem le .

## ÉRTÉKELÉSRE VONATKOZÓ TANUSÍTVÁNY:

Az értékbecslési szakvélemény, csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

Jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli megállapítások, amelyeken az értékelő jelentésben szereplőelemzések, vélemények és következtetések alapulnak, igazak és valósak. Értékelőn kívül más nem vett részt az értékelésben. Az értékelésben nem vállal Értékelő felelősséget olyan később jelentkező gazdasági és fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

# AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA:

Az ingatlan Délegyháza belterületén, falusias lakókörnyezetben helyezkedik el. A vizsgált ingatlan jellege 851 nm alapterületű belterületi telek a rajta elhelyezkedő földszint+tetőtér beépítéses 156,67 nm lakóházzal. A felépítmény 2 külön lakóegységet tartalmaz. A földszinten 4 lakószoba található a hozzá kapcsolódó konyha-étkező,kamra,tároló ,fürdőszoba helyiségekkel,a tetőtérben amerikai konyhás nappali,2 hálószoba zuhanyzós fürdőszoba elosztású lakrész került kialakításra.

Az épület az 1988-ban épült tégla szerkezetű,nyereg tetős,cserép fedésű kivitelezéssel készült .A tető fa gerendázata korhadt a csapadékvíz elvezetés szabálytalanul van megoldva. A nyílászárók műanyag szerkezetűek ,szakszerűtlen beépítéssel kivitelezettek 2 ablak van csak redőnnyel felszerelve. Az épület korszerűtlen , felújításra korszerűsítésre szorul. A ház az eredeti tervdokumentációtól eltérő kivitelezéssel és szoba elosztással épült .A ház homlokzata hungarocellel burkolt ,de szakszerűtlenül van kivitelezve ,hiányos vakolattal ,külső homlokzati színezés nélkül. A fűtés a földszinti lakrészben gáz cirkóval,a tetőtérben kandallóval megoldott , kiegészítő fűtés klímával lehetséges. Vezetékes víz vételezésére lehetőség adott,csatornázott ,vezetékes árammal ellátott ,az udvaron 1 db gyűrűs kút található. Telepített növényzet az udvarban nem található. A területen elhelyezkedő ingatlanok jellemzően családi házas ingatlanok, valamint közszolgálati, ill. kereskedelmi létesítmények. A terület fekvése sík. Az ingatlanon bontásra szoruló felépítmény nem található.A házhoz pince ,mellék épület nem tartozik.

## Megközelíthetősége:

Budapestről távolsági busszal, ill. vasúttal (jelenleg nem üzemel,megállóhely kb.1200 m.), aszfaltozott útvonalon.

## Közművek:

Az ingatlan víz-gáz- csatorna-villany közművel rendelkezik.

## Hasznosíthatóság:

Az érvényben lévő szabályozási terv szerint a terület belterületi besorolású.

## Telek területe:

Az elhelyezkedéséből és a kiépített aszfaltút adottságaiból kifolyólag szabályos alakú.

# AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTHETŐSÉGE ÁRNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK:

Az ingatlan adottságaiból következtetve az értékesíthetőség egyedi igényekre korlátozódik, ugyan a környéken erős ingatlan vásárlási igény mutatkozik, de ezek az ingatlanok modern lakóingatlanok és hasznosításuk nem többlakásos kialakítású. Az ingatlant avult állapota (-35 %) csökkentik az árat. További árcsökkentő tényező az udvar állapota(-10%).Ezzel szemben pozitív irányban mozdítja el az árat az aszfaltos út és a jó megközelíthetőség. (+5 %)

## Összehasonlító adatok:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Délegyháza,lakóház | Felújított,rendezett állapotú | 90 nm | 48.000.000 Ft | 533 333 Ft/nm |
| Délegyháza családi ház | Felújítandó | 156 nm | 53.000.000 Ft | 339 743 Ft/nm |
| Délegyháza,családi ház Petőfi u. | Felújított,rendezett állapotú | 216nm | 119.000.000Ft | 550 925 Ft/nm |
|  |  |  | Területi átlagár: | 474 667 Ft/nm |

# ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:

A vizsgált ingatlan értékmeghatározását piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. A TEGOVOFA által képviselt nyitott irányzat értékelési elvei, magyarországi értékelési hagyományok és a gyakorlati tapasztalat alapján piaci összehasonlító értékelési alapon nyugvó forgalmi értékelés rendszerén alapul az értékmeghatározás.

Az értékképzés során számoltam az összehasonlító táblázatban kalkulált átlagárral, és az ezen értéket csökkentő és növelő tényezőkkel. Mivel a figyelembe vett összehasonlító árak kereskedelmi forgalomban résztvevő meghatározással fellelhetőek ezért ezeket az árakat irányárként számoltam.

## FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZEGEZVE:

Délegyháza ,Petőfi u.48/B ingatlan:156 nmx 474.667 Ft/nm:74.048.052 Ft

+ értéknövelő tényező 5%: 3.702.402 Ft

-érték csökkentő tényező 45%: 33.321.623 Ft

**Összesen:44.428.831 Ft**

## ZÁRADÉK:

Az értékmeghatározás piaci értékesítési alapon nyugvó, forgalmi értékelés módszerén alapult.

Véleményt jogi ügyekben értékelő nem nyilvánít. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra, ill. a megrendelő által rendelkezésre bocsátott dokumentumokra támaszkodott. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalom képes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amely konkrétan megemlítésre kerül a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Az értékbecslés a határnaptól számítva 180 napig, 2024.11.28-ig érvényes.

## MELLÉKLETEK:

-Tulajdoni lap másolat

-Térképszelvény másolat

-Fotók