

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, Veres Péter u. 60.

Lakóház

Kalocsa, 2024. október 2.

ALÁÍRÓLAP

a Kalocsa, Veres Péter u. 60.
szám alatti
ingatlan
forgalmi értékbecsléséhez.

ÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Az értékelést a pénzügyminiszter 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló előírások és útmutatások szerint végeztem.

Az értékelés forgalmi (piaci) érték-megállapítást tartalmaz.

A forgalmi érték tükrözi azt az összeget, melyen feltehetően az ingatlan egy éven belül értékesíthető.

Az értékelés tartalmáért és a megállapított értékért aláírással felelősséget vállalok.

Készítette:

KOVÁCS LÁSZLÓ o.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6.
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvánt. szám: 2113935

.....
Kovács László

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
6300 Kalocsa, Szent István király u. 37. I/6.
nyilvántartás sorszáma: IVÉK-G/14/2010.
06-30/98-56-862

Kalocsa, 2024. október 2.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Kalocsa Város Önkormányzata
megbízása alapján

**a Kalocsa, Veres Péter u. 60.
szám alatti
ingatlan
forgalmi értékének meghatározása**

2024. szeptember 27-i állapot rögzítésével.

Az elvégzett vizsgálat eredményeképpen az ingatlan becsült forgalmi értéke:

32.000.000,- Ft

azaz: harminckettőmillió forint

Az értékbecslés fordulónapja: 2024. szeptember 27.

Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi érték a fordulónaptól számított 90 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyra vonatkozik.

A forgalmi érték megállapításánál a piaci értékrendnek megfelelő számtani kerekítéseket alkalmaztam.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott.

Az értékbecslő nem végzett diagnosztikai vizsgálatokat, a megállapítások szemrevételezés alapján történnek.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalom felelősséget.

Kalocsa, 2024. október 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ ö.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
3300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. II/3.
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvánt.szám: 2413935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

Megbízó:

Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselőjében eljáró
dr. Kiss Csaba jegyző

Megbízott:

Kovács László
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
nyilvántartási sorszám: IVÉK-G/14/2010.
6300 Kalocsa, Szent István király u. 37. I/6.

Előzmények:

Szóbeli megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2024. szeptember 27-én.

Feladat, az értékbecslés célja:

A Kalocsa, Veres Péter u. 60. szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

Az értékbecslés során figyelembe vett szempontok, az értékbecslés módja:

A településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolat, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, funkciónak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lap adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével, piaci összehasonlító adatok módszerével.

Környezeti ismertetés:

Értékelt ingatlan Kalocsa nyugati részén a Kertvárosban található, közvetlen környezetében családi házak vannak.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím	6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
helyrajzi szám	4448
terület	510 m ²
művelési ág	lakóház, udvar
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

A tulajdoni lap adatai és bejegyzései a mellékelt nem hiteles szemle tulajdoni lap másolat szerint.

TERÜLETISMERTETÉS

- 1./ Ingatlanértékelés helye: Kalocsa, Veres Péter u. 60.
- 2./ Hrsz.: 4448
- 3./ Ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek: a tulajdoni lap másolat szerint
- 4./ Ingatlan fekvése: Kalocsa nyugati része.
- 5./ Övezeti besorolása: kisvárosias lakóterület
- 6./ Ingatlan területe: 510 m²
- 7./ Ingatlan jellege:
 - tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar
 - helyszíni állapot szerint: tulajdoni lappal megegyező
- 8./ Rendezési terv és korlátozások: OTÉK, ÁRT és HÉSZ szerint
- 9./ Ingatlan esetleges védettsége: nem védett
- 10./ Ingatlan megközelíthetősége: autóbusszmegálló 2000 m
- 11./ Ingatlan előtti utca: betonozott út
- 12./ Ingatlan talaja: kötött
- 13./ Talajvíz: értékelés időpontjában nem észlelhető
- 14./ Növényzet: 2 db diófa, elhanyagolt füvesítés
- 15./ Infrastrukturális ellátottság: A város központjától 1500 m-re, élelmiszerbolt 600 m, orvosi rendelő 1500 m, közintézmények 800-1500 m, kórház 2000 m.
- 16./ Közműellátottság:
 - vízellátás: közüzemi hálózatról bekötve
 - gázellátás: közüzemi hálózatról bekötve
 - elektromos ellátás: közüzemi hálózatról bekötve, 3x16A nappali áram, 1x16A éjszakai áram
 - szennyvízelhelyezés: közüzemi hálózatba bekötve
 - csapadékvíz-elvezetés: felszíni elvezetésű
- 17./ Kerítés, anyaga: Utcán beton lábazati falon léckerítés, kertenél hullámpala és drótháló kerítés.
- 18./ Út, térburkolat: Betonjárda és kb. 30 m² beton térkő burkolat az udvaron.
- 19./ Műtárgyak: -
- 20./ Értékcsökkentő tényező: Területe gondozatlan, elhanyagolt.
- 21./ Értéknövelő tényező: A kertvárosban található, kedvező méretű összközműves ingatlan.
Minden oldalról kerítéssel határolt.
- 22./ Értékelő megjegyzése: -

AZ ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE

- 1./ Ingatlan megnevezése: Lakóház
- 2./ Ingatlan rendeltetése: Az észak-keleti fekvésű telekre előkert hagyásával oldalhatárra építve került elhelyezésre a részben alápincézett, szinteltolósos belső kialakítású, tetőtér beépítéses lakóház.
Az udvarban a lakóépület és a szomszéd lakóépület között találjuk a garázst.
A kert belső sarkában melléképület épült.
- 3./ Építés éve: 1987
- 4./ Műszaki állapot: Jó-közepes
- 5./ A lakóház helyiségei, mérete, padlóburkolata:

Pince, belmagasság: 2,00 m2

garázs	23,49 m2	beton
kamra	4,62 m2	beton
kazánház	20,19 m2	beton

Pince alapterülete: 48,30 m2 ~ 48,00 m2

Földszint, belmagasság: 2,80 m

előszoba	6,72 m2	lamináltpadló
étkező	12,18 m2	kerámialap
konyha	9,00 m2	kerámialap
lépcsőtér	4,50 m2	fa lépcsőfokok
közlekedő	3,15 m2	kerámialap
szoba	15,00 m2	lamináltpadló
szoba	21,00 m2	lamináltpadló
fürdő	6,60 m2	kerámialap
WC	1,10 m2	kerámialap

Földszint hasznos alapterülete: 79,25 m2 ~ 79,00 m2

földszint, utcai terasz 11,25 m2 ~ 11,00 m2 mettlachi

kert felőli fedett terasz 14,00 m2 10x10 cm-es mettlachi

Félemelet:

szoba	8,80 m2	lamináltpadló
előtér	2,31 m2	lamináltpadló

Félemelet hasznos alapterülete: 11,11 m2 ~ 11,00 m2

Tetőtér, belmagasság 2,60-2,80 m

szoba	7,68 m ²	lamináltpadló
szoba	10,08 m ²	lamináltpadló
fürdő, WC	6,81 m ²	kerámialap
közlekedő	2,31 m ²	lamináltpadló

Tetőtér hasznos alapterülete: 26,88 m² ~ 27,00 m²

6./ Szerkezeti rendszere, anyaga:

alapozás	beton sávalap
falazat	B 30-as téglá
födém	vb. födém
tetőszerkezet	fa nyeregtető
tetőfedés	égetett cserép
homlokzatképzés	kapart kőporos és festett simított vakolat
nyílászárók	faszerkezetűek kétrétegű üvegezéssel, műanyag redőnnyel ajtók faszerkezetűek,

- 7./ Épületgépészet: - elektromos hálózat kiépítve
 - víz- és szennyvízelvezető hálózat kiépítve
 - fűtés - radiátoros központi-fűtési rendszer van kiépítve, melyet egy
 Saunier Duval típusú gázkazán fűt.
 - melegvíz-ellátás – 1 db 120 l-es forróvítárolós gázbojlerről

8./ Épülethez tartozó műtárgyak, berendezések:

konyhabútor és az előszobai beépített szekrény

9./ Értékcsökkentő tényező:

Jó-közepes műszaki állapotú lakóépület.

A 37 éve épült lakóépületen a felépülése óta jelentős felújítási munka nem történt.

A főfalak B 30-as téglából készültek, melynek a hőszigetelő képessége gyenge, ezért homlokzati hőszigetelés szükséges a fűtési költség csökkentése érdekében.

Az ablakok kétrétegű üvegezésűek, korszerűtlenek.

A fűtési rendszer vastag csöves kialakítású, a radiátorok régi típusúak.

A hidegpadló és csempe burkolatok az eredetiek, már nem mondható esztétikusnak.

A tetőszerkezet kissé hajlott, mely inkább esztétikai mint műszaki hiba.

A pinceablakok fémszerkezetűek, rozsdásak, egyrétegű üveggel, az üveg több helyen törött.

A pincefal szigetetlen, emiatt a vakolat a nedvességtől foltos.

A tetőtéri kiugró ablakok külső műanyag lambéria burkolata hajlott, az UV sugárzás kiszívta a színét, rugalmatlanná tette.

Összességben a lakóépület egy teljes körű felújítást, korszerűsítést igényel a hosszú távú állagmegőrzés és az értéktartás érdekében, mely jelentős anyagi ráfordítással jár.

10./ Értéknövelő tényező:

Ingatlanpiaci szempontból a város keresett kertvárosi részén található.

Mérete és alaprajzi elrendezése akár nagyobb létszámú család kényelmes lakhatását biztosítja.

Kettő fürdőszobája van, duplakomfortos komfortfokozatú.

11./ Megjegyzés:

A vízvezeték hálózat és a fűtési rendszer működőképessége ismeretlen, mert a ház lakatlan, a helyszíni szemle alkalmával azok működését nem volt lehetőségem kipróbálni.

Garázs:

Értékelt és a szomszéd lakóépület közé épült, téglafalazatú, fa nyeregtetős, cserép és hullámpala fedésű, beton padlóburkolatú garázs, melyben kialakítottak egy 1,70 m mélységű szerelőaknát.

Az épület jó-közepes állapotú.

Alapterülete 24,00 m²

Melléképületek:

A kert belső sarkában beton alapra épült, téglafalazatú, fa féltetős, hullámpala fedésű, két ajtó nélküli, földes padozatú tárolóból áll. Nettó alapterülete 12,00 m².

Mérete és közepes műszaki állapota miatt megléte az ingatlan forgalmi értékét nem befolyásolja, ezért a redukált alapterület számítása során figyelmen kívül hagyom.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vehető redukált hasznos alapterület számítása:

pince	30%	48,00 m ² x 0,30 = 14,40 m ²
földszint	100%	79,00 m ² x 1,00 = 79,00 m ²
földszint, utcai terasz	15%	11,00 m ² x 0,10 = 1,65 m ²
kert felőli fedett terasz	5%	14,00 m ² x 0,05 = 0,70 m ²
félemelet	100%	11,00 m ² x 1,00 = 11,00 m ²
tetőtér	100%	27,00 m ² x 1,00 = 27,00 m ²
garázs	20%	24,00 m ² x 0,20 = 4,80 m ²

Ingatlan redukált hasznos alapterülete összesen:

138,55 m² ~ 139,00 m²

AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE

Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok módszerével:

Értékelt lakóház forgalmi értéke a legpontosabban a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával határozható meg, ezért használom ezt a módszert.

Az összehasonlításnál használt adatok az iroda adatbázisából kerültek felhasználásra.

	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	6300	6300	6300	6300
Település	Kalocsa	Kalocsa	Kalocsa	Kalocsa
Utca/út/tér	Veres Péter u. 60.	Erdei Ferenc u.	Menyhárt László u.	Veres Péter u.
Az ingatlan típusa	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Tagolódás	pince, fszt. tetőtér	pince, földszint	pince, fszt. tetőtér	pince, fszt. tetőtér
Jellemzők		Teljesen alapincézett, földszintes, 4 szobás, összkomfortos, lakóház melléképülettel.	Teljesen alapincézett, tetőtér beépítéses, 4 szobás jó állapotú összkomfortos ház.	Alapincézett, két lakrészből álló 6 szobás, összkomfortos, jó-közepes állapotú ház.
Értékesítés éve		2023	kínálat	kínálat
Építés éve	1987	1987	1986	1985
Telek terület	510	543	508	686
alapterület	139	132	145	237
eladási v. kínálati ár	Ft	34 500 000	44 900 000	59 000 000
infláció korrekció	%	0%	0%	0%
kínálati korrekció	%	0%	-15%	-15%
fajlagos ár	Ft/m ²	261 364	263 207	211 603
környezeti korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
infrastruktúra korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
állapot korrekciós tényező	%	-10%	-10%	-10%
használat/alternatív hasznosítási	%	0%	0%	0%
egyéb	%	0%	0%	0%
alapterület korrekció	%	0%	0%	10%
összes korrekció	%	90%	90%	100%
korrigált fajlagos ár	Ft/m ²	235 228	236 886	211 603
fajlagos ár	Ft/m ²	227 906		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték (Ft):			31 680 000	

Forgalmi érték kerekítve: 32.000.000,- Ft

Értékmódosító tényezők elemzése:

Az összehasonlítás során használt ingatlanok közül két ingatlan kínálati adat, mely esetben -15%-s kínálati korrekciót alkalmaztam.

Az „állapot korrekció” sorban a műszaki állapotok közötti eltérés miatt módosítottam.

A Kalocsa, Veres Péter u. 60. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értéke az előzőekben leírt szempontok és megállapítások alapján 2024. szeptember 27-i állapot rögzítésével.

32.000.000,- Ft

Kalocsa, 2024. október 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ a.v.

Ingatlanvagyon-értékelő

és közvetítő

8300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6.

Adószám: 71263788-1-23

Nyilvánt.szám: 2118935


Kovács László

ingatlanvagyon értékelő

**6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
Hrsz.: 4448**

Fényképmelléklet 2024. szeptember 27.



Utcai környezet



Utcai homlokzat



Utcai homlokzat



Utcai homlokzat



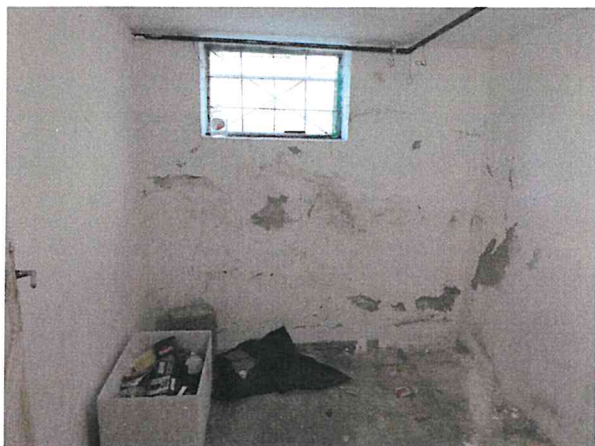
Utcai garázslejáró



Udvar a garázzsal

**6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
Hrsz.: 4448**

Fényképmelléklet 2024. szeptember 27.



Pince, tároló



Pince, kazánház



Pince, tároló



Pince, garázs



Földszint, előszoba



Földszint, étkező

**6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
Hrsz.: 4448**

Fényképmelléklet 2024. szeptember 27.



Földszint, konyha



Lépcsőtér



Földszint, szoba



Földszint, szoba



Földszint, fürdő



Földszint, fürdő

**6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
Hrsz.: 4448**

Fényképmelléklet 2024. szeptember 27.



Tetőtér, szoba



Tetőtér, szoba



Félemelet, szoba



Tetőtér, fürdő-WC



Kert felőli fedett terasz



Udvari homlokzat

**6300 Kalocsa, Veres Péter u. 60.
Hrsz.: 4448**

Fényképmelléklet 2024. szeptember 27.



Melléképület



Kert