

Ingatlan értékbéslés
Balatonkeresztúr. Petőfi S. u. 5.
06 – 30 295 2375

Megrendelő: Balatonberény Község Önkormányzata
Balatonberény Kossuth tér 1.

Balatonkeresztúri Községi Önkormányzati Hivatal	
Felvezető:	2024. 02. 20.
Szám:	1/1356-2/2024
Elsőbíró:	Ugyanabban
Melléklet:	2. HA

A Balatonberény, József A. u. 23.
276 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2024. február 19.

Megbízás tárgya: Balatonberény József Attila u. 23. 276 hrsz

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: lakóház,
- Jelenlegi hasznosítása: gyenge állagú lakóépület,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Balatonberény, József A. u. 23.
- Hrsz: 276
- Tulajdonos: Balatonberény Község Önkormányzata 1/1

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1635 m²

Felépítmény:

32,00 m² lakóház,

Értékelés:

Az ingatlan 1/1-ed forgalmi értéke: 25.000.000.-Ft

huszonötmillió forint

Építkezés adatai:

Az épület kb. 1955- 60-as években épült, felújítva nem volt, gyenge állagú. Beton alapozású, téglafalazatú, cserép fedésű. Gyenge, lelakott műszaki állagú,



Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: jó,
- Értékállósága hosszútávon: közepes,
- Környezet: fejlődik,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: lakóházak,

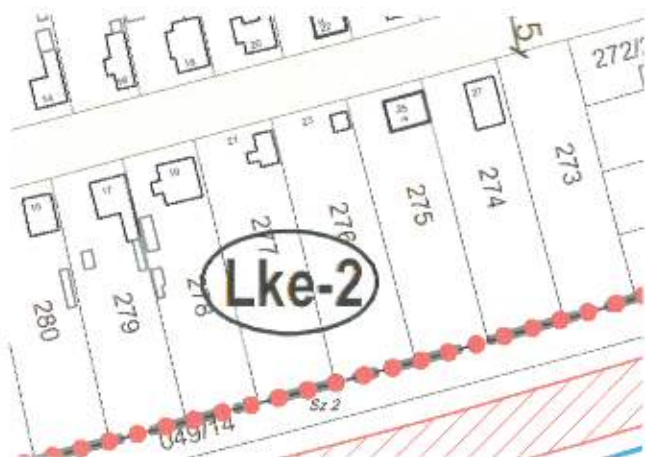
Telek területe: 1635 m²

Övezeti besorolása: Lke2kertvárosias lakóterület,

Formája: szabályos alakzatú

Kilátás: átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok: egyenes felszínű, rendezetlen terület,



Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: 220 V kiépítéssel,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

szennyvíz elvezetés: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

gázvezeték: az utcában,



Felépítmény adatai:

Hasznos alapterület: 32,00 m²

Belmagassága: 2,64 m

14,60 m² laminált parkettás padozatú szoba, műanyag ablak,

6,00 m² járólapos padozatú közlekedő,

3,10 m² járólapos padozatú zuhanyzó, csapteleppel,
WC kagyló öblítőtartállyal, mosdókagyló
csapteleppel, részben csempeburkolattal,

8,30 m² járólapos padozatú konyha, mosogató
csapteleppel, villanybojler, régi faablak,

A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: van
- padozatok: közepes állagúak,
- nyílászárók: régi fa ablakok, egy műanyag ablak,
- fűtés: hagyományos,
- építés ideje: kb. 1955 - 1960
- felújítás: nem volt,
- állaga: gyenge állagú,
- alapozása: beton
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá
- külső vakolata: kőporos külső vakolatú,
- tető: nyeregtetős
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép,
- út: aszfalt burkolatú,
- vasútállomás, autóbuszmegálló, élelmiszerbolt
1900 m-en belül,



Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvétel alapján (ezek hiányában árajánlat) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az alaphalmaz kiválasztása,

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása

Értékmegosztó tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, a NAV összehasonlító értékadatbázisából, amely ingatlanok elmúlt 2 évben kerültek eladásra.

Település	Kösterület neve	Kösterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	
BALATONBERÉNY	BAJCSY-ZSILINSZKY	UTCA	lakás egy lakásos épületb	2023	103	1/1	41 000 000	Ft
BALATONBERÉNY	IRÁNYI DÁNIEL	UTCA	lakás egy lakásos épületb	2023	500	1/1	25 000 000	Ft
BALATONBERÉNY	KOSSUTH LAJOS	UTCA	lakás egy lakásos épületb	2022	821	1/1	34 000 000	Ft
BALATONBERÉNY	SZABADSÁG	UTCA	lakás egy lakásos épületb	2022	971	1/2	15 000 000	Ft
BALATONBERÉNY	KOSSUTH LAJOS	UTCA	lakás egy lakásos épületb	2023	2079	1/2	25 000 000	Ft

Átlagos fajlagos érték kerekítve: 370.000.Ft/m2

Értékmódosító tényező: az állag és a telek érték miatt a 30 %-os tényezőtől letértem

Értékcsoökkentő tényező:

gyenge állagú - 50 %

Telek nélküli épület érték fajlagos értéke: 185.000.-Ft/m2

Telek érték:

Település	Kösterület neve	Kösterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe /nm/	Telek területe /nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	
BALATONBERÉNY	ADY ENDRE	UTCA	telek	2023	720	720	1/1	19 000 000	Ft
BALATONBERÉNY	BARTÓK BÉLA	UTCA	telek	2023	1066	1066	1/1	26 081 760	Ft
BALATONBERÉNY	BARTÓK BÉLA	UTCA	telek	2023	1054	1054	1/1	31 416 000	Ft
BALATONBERÉNY	PETŐFI SÁNDOR	UTCA	telek	2022	743	743	1/1	18 500 000	Ft

Átlagos fajlagos érték: 25.000.-Ft/m2

Értékmódosító tényező:

Értékcsoökkentő tényező: a nagyobb terület és rendezetlen állag miatt a 30 %-os tényezőtől eltértem

nagyobb telek, - 30 %

rendezett terület: - 20 %

Összesen: - 50 %

fajlagos értéke:

12.500.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2024. február 19.

Nyika János

Nyika János
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
sz.: 280054
8648 Balatonkeresztúr, Petőfi u. 5.