

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

**6411 ZSANA, IPARI ÖVEZET 0158/63 SZÁM
ALATTI KIVETT GAZDASÁGI ÉPÜLET ÉS UDVAR MEGNEVEZÉSŰ
INGATLANRÓL.**

HRSZ: 0158/63



KISKUNHALAS, 2020. 01. 28.

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. Reg. sz.: IVÉK-G/4/2010.
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő Reg. sz.: IVÉK-10/2010.
Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz.

Tel: 06-20-92-67-786, Fax: 06-77-424-671 e-mail: gyongviestsa@digikabel.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett gazdasági épület és udvar.

Település (város, kerület): Zsana külterület

Utca, házszám: Külterület 0158/63.

Irányítószám: 6411

Hrsz.: 0158/63

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Nacsáné Rác Erzsébet, Lábodiné Gábor Mária,
Magyarné Nacs Ildikó

Tulajdoni hányad: 613/1593, 351/1593, 629/1593

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes

Értékelt érdekesség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 1593 m²

Felépítmény (nettó) területe összesen: 289 m²

Felépítmények hasznos (redukált) területe: 136 m²

Közmű-ellátottság: Villany, víz

Komfortfokozat: Komfort nélküli.

Jelenlegi funkció: Használaton kívüli valamikori daráló épület.

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása.

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, és költségalapú értékelés.

Értékelés fordulónapja: 2020. 01. 27.

Megrendelő megnevezése: Zsana Önkormányzata 6411 Zsana, Kossuth L. u. 3.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó piaci forgalmi érték: 5.500.000.- Ft, azaz
Ötmillió-ötszázezer forint

Kiskunhalas, 2020. 01. 28.

Készítette

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT.
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő

GYÖNGYI ÉS TÁRSA
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi BT.
6400 Kiskunhalas, Thury J.u. 6.
Adószám: 20140311-2-03
Cg. 03-11-159327

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Zsana, Önkormányzat 6411 Zsana, Kossuth L. u. 3 szám megbízta a Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. (6400 Kiskunhalas, Thúry J. u.6.sz..) **a 0158/63 helyrajzi számú, Zsana, Iparterület 0158/63 szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja piaci-forgalmi érték megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érték megállapítások az általános értékelési szabályok (TEGOVA, EVS 2000, RICS, IVS) alapján, továbbá a 26/2005. (VIII. 11.) PM és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII: 1.) PM rendelete szerint, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvek szerint készült, az óvatosság elvét követve.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító és költségalapú értékelési módszer.

Helyszíni szemle és időpontja

2020. január 27.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat

Tanúsítványok:

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel

éltünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag, ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jogigényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük, és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Gyöngyi László az OKJ 54343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám: IVÉK-10/2010



Az értékbecslő aláírása.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap szemlézése: 2020. 01. 27.

Település:	Zsana
Besorolás:	külterület
Helyrajzi szám:	0158/63
Megnevezése:	Gazdasági épület, udvar.
Terület:	1593 m ²
Tulajdonos bejegyezten:	Nacsáné Rácz Erzsébet, Lábodiné Gábor Mária, Magyar né Nacs Ildikó
III. rész:	Terhelt.
Terhek:	Terheli az NKM Áramhálózati Kft. 306 m ² és 129 m ² nagyságra vonatkozó vezetékjoga.
Széljegy:	Nincs
Szolgálat, egyéb:	Nincs.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Zsana Község külterületén, az ipari területen található önálló ingatlanként. Megközelíthető a Kiskunhalast és Szegedet összekötő alsóbbrendű útról Zsana előtt az iparterületre bevezető úton keresztül. Az ipari területen több vállalkozás működik. Az ingatlan az ingatlan nyilvántartásban önálló egységként van felvéve. Az ingatlan telkén egy használaton kívüli valamikori daráló épület és azzal összeépített előtető helyezkedik el. Az épület az elmúlt időszakban nem volt felújítva. Az ingatlan környezetében raktárak, irodák és üzemi ingatlanok találhatók. 600 méteren belül elérhető a település központja, illetve boltok és üzletek. A szakvéleményben külön végeztük el a telek és külön a felépítmények bemutatását.

Értékelésre került:

- telek a közművekkel,
- a telken található felépítmények.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

Ingatlan általános jellemzői	Zsana, Külterület 0158/63
Ingatlan fekvése	Külterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Gazdasági épület, udvar.
Jellege	Volt daráló épület.
Típusa	Magas tetős ingatlan.
Jelenlegi funkció	Használaton kívüli
Figyelembe vett telek területe (m2)	1593 m2
Összes nettó terület (m2)	289 m2
Összes redukált alapterület (m2)	136 m2
Általános állapot	Felújításra szoruló.
Komfort fokozat	Komfort nélküli.
Értékesíthetőség	6-12 hónap
Forgalomképes	Forgalomképes.
Terhelt	Igen.
Befogadásra javasolt	Igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	A felépítmény a térképmásolaton fel van tüntetve.
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	Község
Lélekszám	860
Településen belüli helye	Belterületi fekvésű
Tömegközlekedés távolsága	100 méteren belül.
Utca burkolata	Aszfaltozott.
Megközelíthetőség	Gépkocsi.
Gazdasági, piaci környezet	Zsana ipari parki elhelyezkedésű,

	használaton kívüli volt daráló épület. A környezetben üzemek, raktárak, irodák találhatóak.
Telek jellemzői	
Az értékelt ingatlanrész területe (m2)	1593 m2
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk
Kerítettség	Részben drótfonatos kerítéssel lehatárolt.
Utcafront tájolása	D-Ny-i.
Lejtés	Sík.
Alak	Szabályos négyszög
Beépítési mód	Szabadon álló.
Közművesítettsége	Belső Külső
Víz	-- X
Villany önálló mérőórával	-- X
Gáz	-- --
Csatorna	-- --
Kommunikáció	-- --
Esővíz csatorna	-- --
Egyéb	
Egyéb jellemzők	
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	Utcai és udvari parkolási lehetőség.
Szobák száma	0
Félszobák száma	0
Felépítmény részletes adatai	
Épület típusa	Volt daráló épület, magtárpadlósos.
Felépítmények száma	1 db
Elhelyezkedése telken	Szabadon álló.
Tagolódás	Önálló
Szintek száma	Földszintes kivitelű.
Elhelyezkedése épületben	----
Emelet	----
Építés éve	1980-as évek eleje.
Utolsó külső felújítás éve	Az elmúlt öt évben nem volt felújítva.
Utolsó külső felújítás jellege	-----.
Utolsó belső felújítás éve	Az elmúlt öt évben nem volt felújítva.
Utolsó belső felújítás jellege	-----
Épületszerkezet típusa	Hagyományos
Épületszerkezet anyaga	Kisméretű mészhomok téglák.
Alapozás típusa	Sávalap.
Alapozás anyaga	Beton.
Födém	Előre gyártott vasbeton gerendás, betontálcás
Szigetelés	Bitumenes.
Vakolat	Vakolt festett.

Lábazat	Sima vakolat.
Tetőszerkezet	Magas tető.
Alakja	Nyeregtető
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.
Tetőfedés	Cserép.
Külső nyílászárók anyaga	Acél szerkezetűek.
Külső nyílászárók állapota	Felújításra szorul.
Üvegezés	Sima egyrétegű üvegezés.
A felépítmény állapota	Elfogadható állapotú.
Átlagos belmagassága	3,00 m
Fűtés típusa	Csak az iroda részen hagyományos.
Fűtés technológiája	Vaskályha.
Meleg vízellátás típusa	Nincs kiépítve
Légtechnika	-----
Gépészet állapota, kora	-----.
Belső falfelület képzés	Festett.
Belső falfelület képzés állapota	Elfogadható állapotú
Burkolatok	Simított beton
Burkolatok állapota	Jó állapotú
Egyéb melléképületek	Nincs

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott	Redukált
Raktár	27,91	100	27,91
Iroda	4,60	100	4,60
Daráló tér I.	31,32	100	31,32
Daráló tér II.	31,00	100	31,00
Magtárpadlás	94,00	20	18,80
Rámpa	18,88	30	5,66
Előtető	81,00	20	16,20
Összesen:	288,71		135,69

Összes hasznos nettó alapterület: 288,71= ~ 289m²

Redukált alapterület összesen: 135,69= ~ 136 m²

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

ÉRTÉKEKELÉS

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –
 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az
 értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci
 összehasonlító módszert és a költség alapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek.

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

			
Zsana, iparterület 0158/63. Tárgyi ingatlan	Zsana, Iparterület Belterület	Zsana, Iparterület	Zsana, Iparterület.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS					
Ingatlan azonosítója		asját adatb.	Saját adatb.	Saját adatb.	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Zsana	Zsana	Zsana	Zsana
Utca/út/tér		Iparterület 0158/63	Ipartelep	Ipartelep	Ipartelep
Az ingatlan típusa		Gazd. Ép.	üzem	üzem	gazd ép.
Épület szintszáma		magtárpadi.	fsz	fsz	fsz.
Telek alapterülete (m2)		1 593	8 733	8 471	3 709
Számított hasznos alapterület		136	500	453	498
Szobaszám	egész	0	0	0	0
	fél	0	0	0	0
Építés, felújítás éve		1 980	1989	1980	1978
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció	%		0	0	0
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	0
Kor, felújítás korrekció	%		-30	-25	0
Telek nagyság korrekció	%		0	0	0
Egyéb: Kis alapterülete miatti korrekció	%		0	0	0
Eladási ár	Ft		22 500 000	18 500 000	16 000 000
Értékesítés éve			2018	2019	2017
Kínálati ár korrekció	- %		0	0	0
Jelen ár	Ft		22 500 000	18 500 000	16 000 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	51 872	60 988	62 500	32 129
Összehasonlító korrekció			0	0	0
Korrekció			70	75	100
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		42 692	46 875	32 129
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	40 565			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		5 516 845			
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	40 565			

Forgalmi érték kerekén	5 500 000 - Ft
-------------------------------	-----------------------

azaz, Ötmillió-ötszázezer forint.

Megjegyzés: Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből az 1593 m2 nagyságú telek értéke a környéken kialakult 500- Ft/m2 értéket figyelembe véve 800.000,- Ft.

A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Épület	95	80 000	40	4 560 000
Rámpa	19	20 000	40	228 000
Szín	81	20 000	40	972 000
				-
				-
Építmények összesen				5 760 000
Telek	1593	500		796 500
Összesen:				6 556 500
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
Költség alapú érték mindösszesen, kereken				6 600 000

azaz, Hatmillió-hatszázezer forint.

4. Végső érték kialakítása.

A piaci összehasonlító módszerrel végzett forgalmi érték: 5.500.000,- Ft

A költségalapú módszerrel végzett értékelés: 6.600.000,- Ft

A két módszerrel elvégzett értékebecslés között jelentős különbségek tapasztalhatók. A költségalapú módszernél az ingatlan újra előállítási értékét határoztuk meg, ami + 20 %-os érték különbözetet mutat, a piaci hasonlítóval szemben. Mivel az értékelés piaci összehasonlító módszerrel is el lett végezve megállapítható hogy ezen értékelés áll közelebb a valós forgalmi érték megállapításához.

Zsana ingatlanpiacát és a hasonló ingatlanok értékesítését figyelve véleményem szerint a piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéken az ingatlan értékesíthető, ezért a Zsana, Iparterület 0158/63 szám alatti ingatlan forgalmi értékét az előzőekben leírtak alapján:

5.500.000.-Ft

azaz, Ötmillió-ötszázezer forint összegben állapítjuk meg.

Az értékebecslés a keltezéstől számított fél év után hatályát veszti, az újbóli felhasználáshoz az összeg felülvizsgálata szükséges.

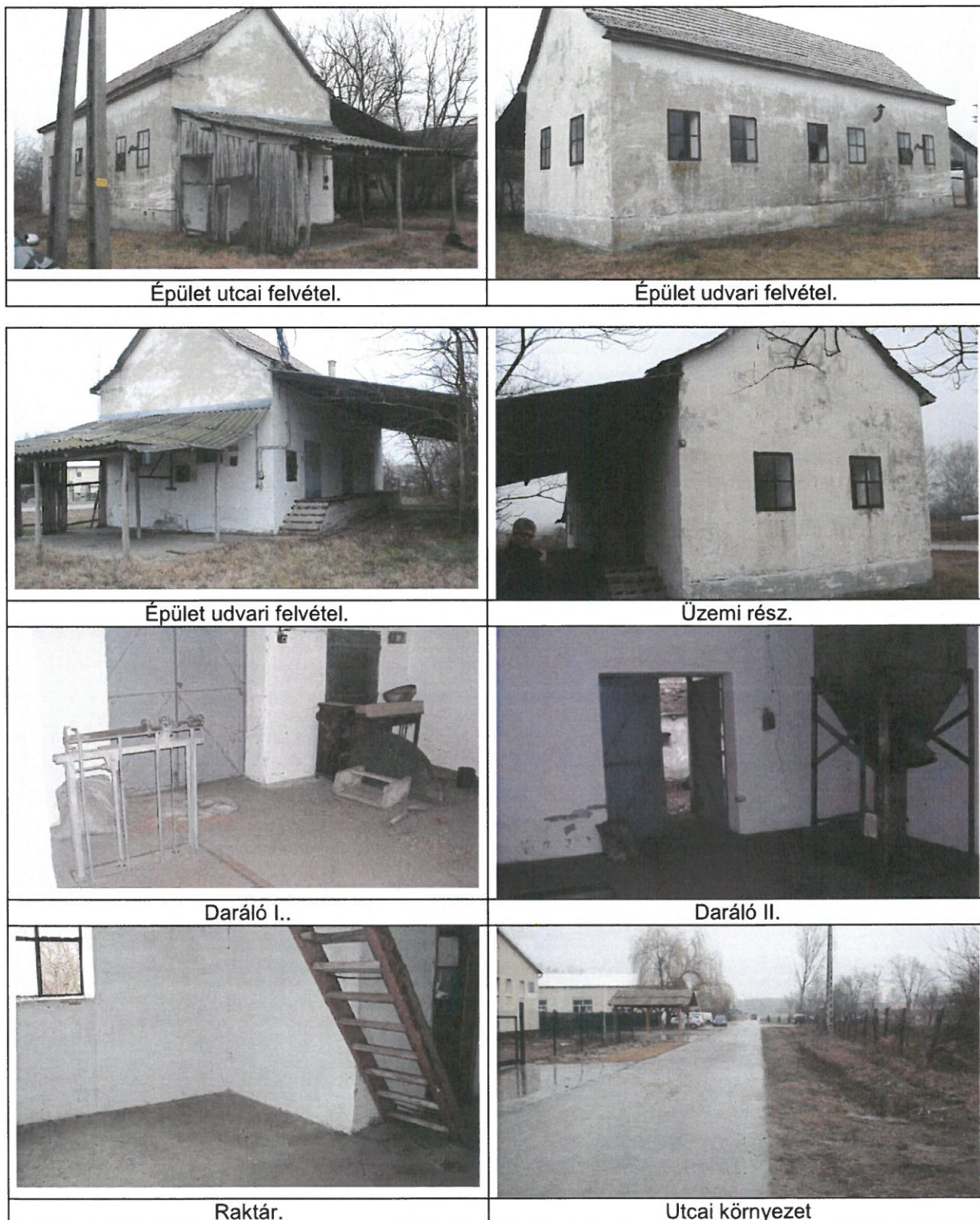
GYÖNGYI ÉS TÁRSA
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi Bt.
5460 Kiskunhalas, Thury J.u. 6.
Adószám: 201403112-03
Cg. 03.11.150327

Gyöngyi és Társa Bt
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

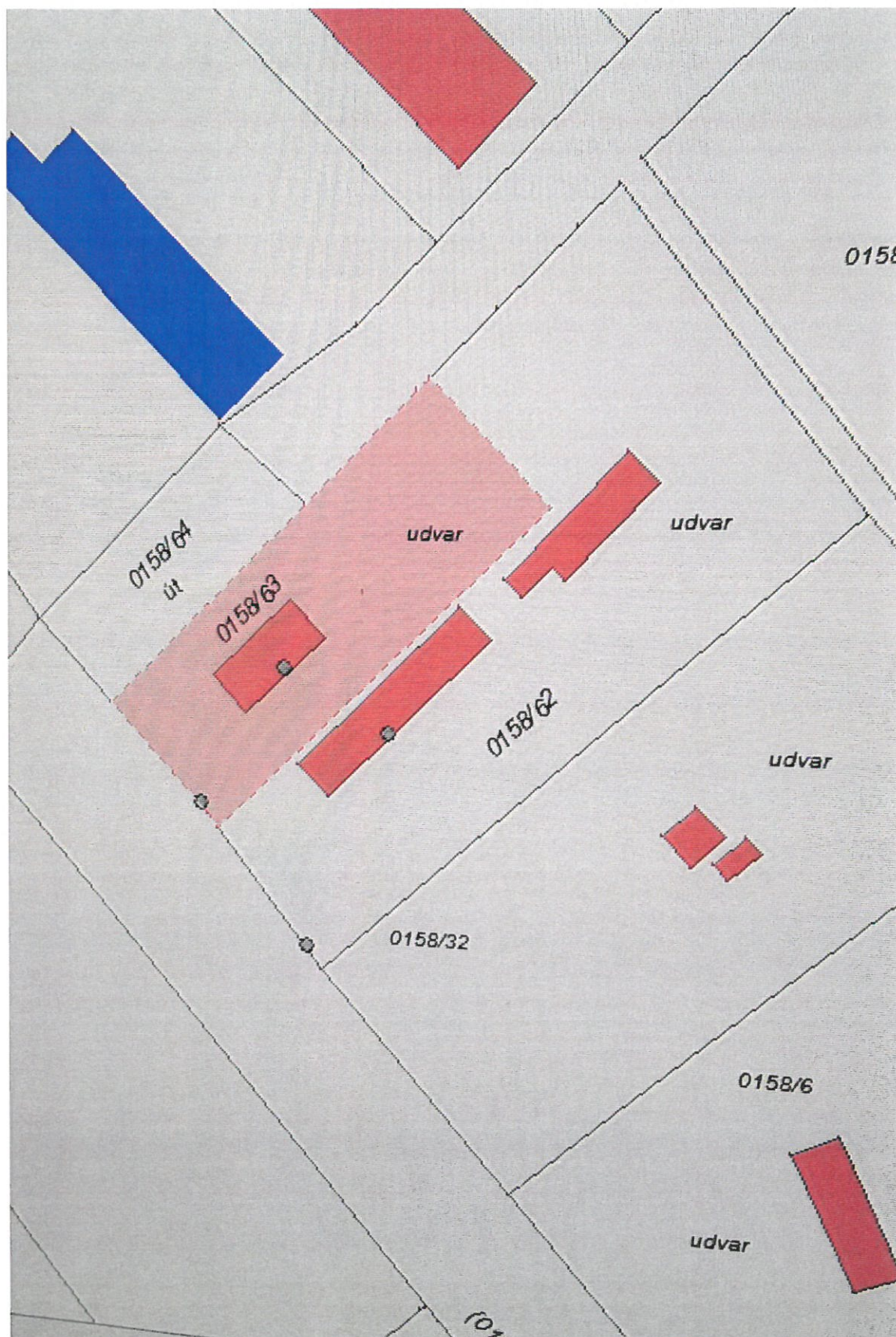
MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- AZ INGATLAN TÉRKÉPMÁSOLATA.
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.



A vizsgált ingatlan térképmásolata.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

