

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

**ZSANA, KÜLTERÜLET 0157/2 HRSZ. ALATTI
BENZINKÚT MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.**

HRSZ: 0157/2.



KISKUNHALAS, 2020 08. 04.

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: gyongyiestsa@digikabel.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Benzinkút

Település (város, kerület): Zsana

Utca, házszám: Külterület

Irányítószám: 6411

Hrsz.: 0157/2.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zsana Önkormányzata.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes

Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 4409 m²

Felépítmény (nettó) területe összesen: 22 m²

Felépítmények hasznos (redukált) területe: 22 m²

Közmű-ellátottság: Villany,

Komfortfokozat: komfortos.

Jelenlegi funkció: Benzinkút

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, és költségalapú értékelés.

Értékelés fordulónapja: 2020. augusztus 04.

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó piaci forgalmi érték: 4.900.000.-Ft azaz, Négymillió-kilencszázezer forint.

Kiskunhalas, 2020. 08. 04.

Készítette

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



A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Zsana Önkormányzata (6411 Zsana, Kossuth u.3.) megbízta a Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz..) a **0157/2 helyrajzi számú, Zsana, külterület 0157/2 hrsz. alatti, benzinkút megnevezésű 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült.

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII. 11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, valamint TEGOVA és az EVS 2003 nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkor hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító és költségalapú értékbecslő módszerrel.

3

Helyszíni szemle és időpontja

2020. 08. 04.

Felhasznált dokumentumok

Térképmásolat.

2.5. 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 élünk, 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 jog igényt 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

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: 6411 Zsana, külterület.

Helyrajzi szám: 0157/2

Területe: 4409 m²

Művelési ág: " Benzinkút "

Az ingatlan tulajdonosa: Zsana Önkormányzata. 6411 Zsana Kossuth u. 3.

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni lap III. része: Tehermentes.

Elintézetlen széljegy: Nincs.

Szolgalmi jog: Nincs

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Zsana község Bács-Kiskun megye déli részén Csongrád megyével határos település. Legközelebbi városok: Kiskunhalas 14 km-re, Kiskunmajsa 17 km-re, Szeged 45 km-re van, de megközelíthető a Kígyós-Üllésen át vezető 5408 jelű szegedi úton is. Vasútvonala nincs. A halasi műút mellett egykori tanyaközpontban 1948. május 2-án lerakták a mai templom alapkövét. Zsanapuszta és vele határos Eresztőpuszta 1952. január 1-én alakult új községgé Zsana néven, leválva Halas közigazgatási területéből. A község népessége az utóbbi években csökken, illetve stagnál. Ennek a hátterében a természete fogyás és a vándorlás negatív egyenlege áll. Ez a tendencia feltehetően folytatódni fog, megváltoztatása túl mutat a község hatáskörén. A fogyatkozás a korösszetételben is változásokat hoz. A kevesebb születés, a lakosság elöregedése a különböző intézmények iránti igények módosulásával jár. A kiterjedt tanyarendszer ad otthont a lakosság 40%-nak. A település mezőgazdasági jellegű, a lakosság többsége növénytermesztéssel és állattenyésztéssel foglalkozik. Jelentős a húsjellegű- és növényekállat tartás, de a tejtermelés és a juhászat is meghatározó. Növénytermesztésben elsősorban abrak- és szálastakarmány termesztése, a napraforgó és a dohánytermesztés is jelentős. Zsana lakossága a csaknem terméketlen homokon gazdálkodik, ma is keményen meg kell küzdeni a megélhetésért. A munkanélküliség a településen is jelen van, mértéke a megyei és országos átlag alatti. A kevés helyi munkahely miatt sokan ingáznak a lakásuk és a munkahelyük között. A letelepülők, építkezők számára kertes, közművesített telkek állnak rendelkezésre, vállalkozások letelepedéséhez az önkormányzat rendelkezik szabad területekkel. Közlekedés: napi több helyközi buszjárat indul Kiskunhalas-Zsana-Kígyós-Pusztamérges útvonallal. Távolsági buszjárat is érinti a települést, Szeged-Székesfehérvár, Győr-Gyula elérhetőséggel. Az értékecsülés tárgyát képező ingatlan Zsana Község külterületén, található önálló ingatlanként. Megközelíthető a Kiskunhalast és Szegeddel összekötő alsóbbrendű útról közvetlen a benzinkútra bevezető leágazásokon keresztül. Az ingatlan területe közvetlenül csatlakozik a közúthoz, behajtó és kihajtó belső útszakaszokon keresztül. Az ingatlan az ingatlan nyilvántartásban önálló egységként van felvéve. Az ingatlan telkén egy felépítmény a kezelő épület található. A benzinkúthoz egy kútfej tartozik amin négy töltőpisztoly található. Az értékelt ingatlant jelenleg használatban áll gázolaj és 95-ös benzin tankolható. A földbe süllyesztett tartály három részre 20-20-10 m³-es tartályrészekkel. Az ingatlan környezetében telephelyek állattartó telepek és földterületek találhatók. 700 méteren belül elérhető a település központja, illetve boltok és üzletek.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

Ingatlan általános jellemzői	Zsana, Külterület 0157/2
Ingatlan fekvése	Külterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Benzinkút.
Jellege	Benzinkút. .
Típusa	Magas tetős ingatlan.
Jelenlegi funkció	Kezelő épület.
Figyelembe vett telek területe (m2)	4409 m2
Összes nettó terület (m2)	22 m2
Összes redukált alapterület (m2)	22 m2
Általános állapot	Felújításra szoruló.
Komfort fokozat	Komfortos.
Értékesíthetőség	6-12 hónap
Forgalomképes	Forgalomképes.
Terhelt	Nem.
Befogadásra javasolt	Igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	A felépítmény a térképmásolaton nincs feltüntetve.
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 külterületén a Kiskunhalast-Szegeddel összekötő út mellett elhelyezkedő benzinkút. A környezetben legelők, távolabb a település ipari parkja található.
Telek jellemzői	
Az értékelt ingatlanrész területe (m2)	4409 m2
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk
Kerítettség	Nincs lekerítve.
Utcafront tájolása	É-K-i.
Lejtés	Sík.
Alak	Szabálytalan négyszög
Beépítési mód	Szabadon álló.

Közművesítettsége	Belső	Külső
Víz házi vízellátó rendszerről.	X	X
Villany önálló mérőórával	X	X
Gáz	--	--
Csatorna	--	--
Kommunikáció	--	--
Esővíz csatorna	--	--
Egyéb	A telken 4,0 és 5,8 m széles belső úthálózat van kiépítve. Az úthálózat elfogadható állapotú. Az úthálózat nagysága 720 m2.	
Egyéb jellemzők		
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	Utcai és udvari parkolási lehetőség.	
Szobák száma	0	
Félszobák száma	0	
Felépítmény részletes adatai		
Épület típusa	Kezelő épület.	
Felépítmények száma	1 db	
Elhelyezkedése telken	Szabadon álló.	
Tagolódás	Önálló	
Szintek száma	Földszintes kivitelű.	
Elhelyezkedése épületben	----	
Emelet	----	
Építés éve	1970-es 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	Tégla	
Alapozás típusa	Sávalap.	
Alapozás anyaga	Beton.	
Födém	Fa gerendás	
Szigetelés	Bitumenes.	
Vakolat	Vakolt festett.	
Lábazat	Vakolt festett.	
Tetőszerkezet	Magas tető.	
Alakja	Sátortető	
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.	
Tetőfedés	Cserép.	
Külső nyílászárók anyaga	Fa szerkezetűek.	
Külső nyílászárók állapota	Jó közepes állapotú.	
Üvegezés	Sima kétrétegű üvegezés.	
A felépítmény állapota	Elfogadható állapotú.	
Átlagos belmagassága	3,00 m	
Fűtés típusa	Elektromos fűtés	
Fűtés technológiája	-----	

Meleg vízellátás típusa	Nincs kiépítve
Légtechnika	-----
Gépészet állapota, kora	-----.
Belső falfelület képzés	Festett.
Belső falfelület képzés állapota	Elfogadható állapotú
Burkolatok	Mázás lapburkolás.
Burkolatok állapota	Jó, elfogadható állapotú
Egyéb melléképületek	Nincs

Az épület általános jellemzése:

Az épület jó állapotú, de kisebb felújítási és karbantartási munkák elvégzése szükséges.

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott %	Redukált
Raktár	5,72	100	5,72
Kezelő helyiség ügyféltér	8,81	100	8,81
Öltöző	5,65	100	5,65
WC	1,98	100	1,98
Összesen:	22,16		22,16

8

Összes hasznos nettó alapterület: 22,16 = ~ 22 m²

Redukált alapterület összesen: 22,16= ~ 22 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.

Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS					
Ingatlan azonosítója		asját adatb. Saját adatb. jófogás			
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Zsana	Zsana	Zsana	Zsana
Utca/út/tér		külterület	Ady E. u.	Ady E. u.	Kossuth u.
Az ingatlan típusa		Benzinkút	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Épület szintszáma		fsz.	fsz.	fsz.	fsz.
Telek alapterülete (m2)		4 409	1 000	1 000	1 000
Számított hasznos alapterület		22	95	114	86
Szobaszám	egész	0	2	3	3
	fél	0	0	0	0
Építés, felújítás éve		1 973	1970	1975	1968
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció Külterület	%		-20	-20	-20
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	-5
Kor, felújítás korrekció	%		0	0	0
Telek nagyság korrekció	%		15	15	15
Egyéb: Üzleti célú épület	%		15	15	15
Eladási ár	Ft		5 000 000	7 000 000	5 000 000
Értékesítés éve			2017	2018	2017
Kínálati ár korrekció	- %		0	0	0
Jelen ár	Ft		5 000 000	7 000 000	5 000 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	71 140	76 923	78 358	58 140
Összehasonlító korrekció			0	0	0
Korrekció			110	110	110
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		84 615	86 194	63 953
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	78 254			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		1 721 592			
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	78 254			
Forgalmi érték kerekén		1 700 000 - Ft			

azaz, egymillió-hatszázezer forint.

Megjegyzés: Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből az 4409 m2 nagyságú telek értéke a környéken kialakult 90- Ft/m2 értéket figyelembe véve 400.000,- Ft.

A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Kezelő épület	22	85 000	30	1 309 000
Úthálózat	720	4 000	50	1 440 000
50 m3 tartály	1	1 600 000	40	960 000
Kútfely vezérléssel számítógépes rendszerrel	1	1 100 000	30	770 000
				-
Építmények összesen				4 479 000
Telek	4409	90		396 810
Összesen:				4 875 810
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
Költség alapú érték mindösszesen, kereken				4 900 000

azaz, Négymillió-kilencszázezer forint.

Összefoglalás:

A piaci összehasonlító és a költségalapú módszer eredményeként a Zsana 0157/2 helyrajzi számú Zsana Külterület 0157/2 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú benzinkút ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

4.900.000,- Ft.

Azaz Négymillió-kilencszázezer forint.

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

GYÖNGYI ÉS TÁRSA
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi Bt.
Külföldi kirendeltség, Hrsz. / a B
Helyszín: 2040031/2 03
Fax: 06-77-424-671

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.



Kezelő épület udvari felvétel



Udvari felvétel.



Belső úthálózat.



Kezelő helyiség.



Raktár



WC kézmosó



Leágazás a közútról.



Kútfej

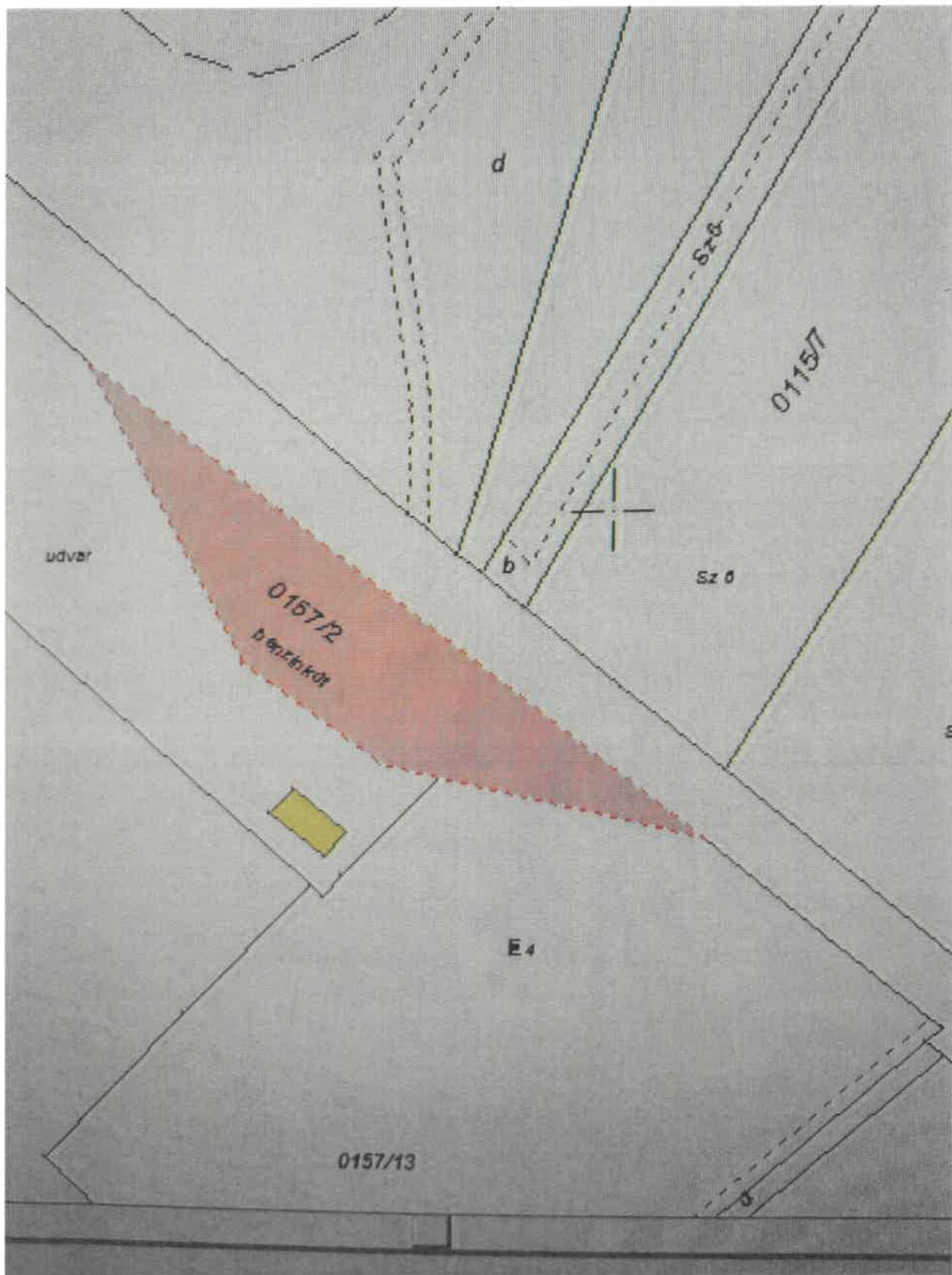


Földbe süllyesztett tartály felszíni gépészete.



Tartály töltő-ürítő csomók.

A vizsgált ingatlan térképmásolata.



12

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

