

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

ZSANA, KÜLTERÜLET 0157/3 HRSZ. ALATTI

GAZDASÁGI ÉPÜLET, UDVAR MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.

HRSZ: 0157/3.



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: Gazdasági épület udvar

Település (város, kerület): Zsana

Utca, házszám: Külterület

Irányítószám: 6411

Hrsz.: 0157/3.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zsana Önkormányzata.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 9750 m²

Felépítmény (nettó) területe összesen: 142 m²

Felépítmények hasznos (redukált) területe: 142 m²

Közmű-ellátottság: Villany,

Komfortfokozat: komfort nélküli.

Jelenlegi funkció: Raktár.

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: 6.100.000.-Ft azaz, Hatmillió-százezer forint.

2

Kiskunhalas, 2020. 08. 04.

Gyöngyi és Társa
Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT.
Szerkesztő: BT.
László Gyöngyi
névnap: 2020.08.04.
Cé: 104010327

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 0157/3 helyrajzi számú, Zsana, külterület 0157/3 hrsz. alatti, gazdasági épület udvar 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 igényrel 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

4



Az értékbecslő aláírása

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím:	6411 Zsana, külterület.
Helyrajzi szám:	0157/3
Területe:	9750 m ²
Művelési ág:	" gazdasági épület és udvar "

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

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni lap III. része: Terhelt, terheli az EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft. 5 m2 területnagyságra vonatkozó vezetékjoga.

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 háttérében 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 növendékállat tartás, de a tejtermelés és a juhászat is meghatározó. Növénytermesztésben elsősorban abrak- és szálatakarmány 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 értékbecslés tárgyát képező ingatlan Zsana Község külterületén, található önálló ingatlanként. Megközelíthető a Kiskunhalast és Szegeddel összekötő alsóbbrendű útról Zsana előtt a benzinkút mellett. Az ingatlan területe közvetlenül csatlakozik a közúttal, illetve területe részben a benzinkúthoz tartozó telek mögé nyúlik be. Az ingatlan az ingatlan nyilvántartásban önálló egységként van felvéve. Az ingatlan telkén egy felépítmény található. Az értékelt ingatlant jelenleg raktárként hasznosítják. Az épület két helyiséges a nagyobb helyiség nem burkolt. Az épület önálló elektromos bekötéssel rendelkezik. Az épület az elmúlt időszakban nem volt felújítva. Az ingatlan környezetében telephelyek állattartó telepek, benzinkút és földterületek találhatók. 700 méteren belül elérhető a település központja, illetve boltok és üzletek.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

Ingatlan általános jellemzői	Zsana, Külterület 0157/3
Ingatlan fekvése	Külterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Gazdasági épület, udvar.
Jellege	Raktár.
Típusa	Magas tetős ingatlan.
Jelenlegi funkció	Használaton kívüli
Figyelembe vett telek területe (m2)	9750 m2
Összes nettó terület (m2)	142 m2
Összes redukált alapterület (m2)	142 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 külterületén a Kiskunhalast-Szegeddel összekötő út mellett elhelyezkedő raktár épület. A környezetben legelők, benzinkút, távolabb a település ipari parkja található.
Telek jellemzői	
Az értékelt ingatlanrész területe (m2)	9750 m2
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk
Kerítettség	Részben drótfonatos kerítéssel lehatárolt.
Utcafront tájolása	É-K-i.
Lejtés	Sík.
Alak	Szabálytalan négyszög
Beépítési mód	Szabadon álló.

Közművesítettség	Belső	Külső
Víz házi vízellátó rendszerről.	X	X
Villany önálló mérőórával	X	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	Gazdasági épület	
Felépítmények száma	1 db	
Elhelyezkedése telken	Szabadon álló.	
Tagolódás	Önálló	
Szintek száma	Földszintes kivitelű.	
Elhelyezkedése épületben	----	
Emelet	----	
Építés éve	1990-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	Nyeregtető	
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	Nincs kiépítve.	
Fűtés technológiája	-----	
Meleg vízellátás típusa	Nincs kiépítve	

Légtechnika	-----
Gépészet állapota, kora	-----.
Belső falfelület képzés	Festett.
Belső falfelület képzés állapota	Elfogadható állapotú
Burkolatok	Simított beton a kisebb raktárhelyiségben. A nagyobb raktár burkolatlan.
Burkolatok állapota	Jó állapotú
Egyéb melléképületek	Nincs

Az épület általános jellemzése:

Az épület jó állapotú, de kisebb felújítási és karbantartási munkák elvégzése szükséges. A nagyobb raktárhelyiség burkolása szükséges.

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott %	Redukált
Raktár I.:	94,08	100	94,08
Raktár II.	47,73	100	47,73
Összesen:	141,81		141,81

8

Összes hasznos nettó alapterület: 141,81 = ~ 142 m²

Redukált alapterület összesen: 141,81 = ~ 142 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:

			
Zsana, külterület 0157/3. 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		Külterület	Ipartelep	Ipartelep	Ipartelep
Az ingatlan típusa		Gazd. Ép.	üzem	üzem	gazd ép.
Épület szintszáma		magastetős.	fsz	fsz	fsz.
Telek alapterülete (m2)		9 750	8 733	8 471	3 709
Számított hasznos alapterület		142	500	453	498
Szobaszám	egész	0	0	0	0
	fél	0	0	0	0
Építés, felújítás éve		1 990	1989	1980	1978
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció	%		0	0	0
Közművek hiánya	%		-20	-20	10
Minőségi korrekció	%		0	0	0
Kor, felújítás korrekció	%		0	0	0
Telek nagyság korrekció	%		0	0	5
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			80	80	95
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		48 790	50 000	30 522
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	43 104			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		6 120 791			
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	43 104			

Forgalmi érték kereken	6 100 000 - Ft
-------------------------------	-----------------------

azaz, hatmillió-százezer forint.

Megjegyzés: Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből az 9750 m2 nagyságú telek értéke a környéken kialakult 90- Ft/m2 értéket figyelembe véve 880.000,- Ft.

A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Gazdasági épület	142	70 000	40	5 964 000
				-
				-
				-
Építmények összesen				5 964 000
Telek	9750	90		877 500
Összesen:				6 841 500
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
Költség alapú érték mindösszesen, kereken				6 800 000

azaz, Hatmillió-nyolcszázezer forint.

4. Végző érték kialakítása.

A piaci összehasonlító módszerrel végzett forgalmi érték: 6.100.000,- Ft

A költségalapú módszerrel végzett értékelés: 6.800.000,- Ft

A két módszerrel elvégzett értékbecslés között jelentős különbség tapasztalható. A költségalapú módszernél az ingatlan újra előállítási értékét határoztuk meg, ami + 12 %-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, külterület 0157/3 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékét az előzőekben leírtak alapján:

6.100.000.-Ft

azaz, Hatmillió-százezer forint összegben állapítjuk meg.

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

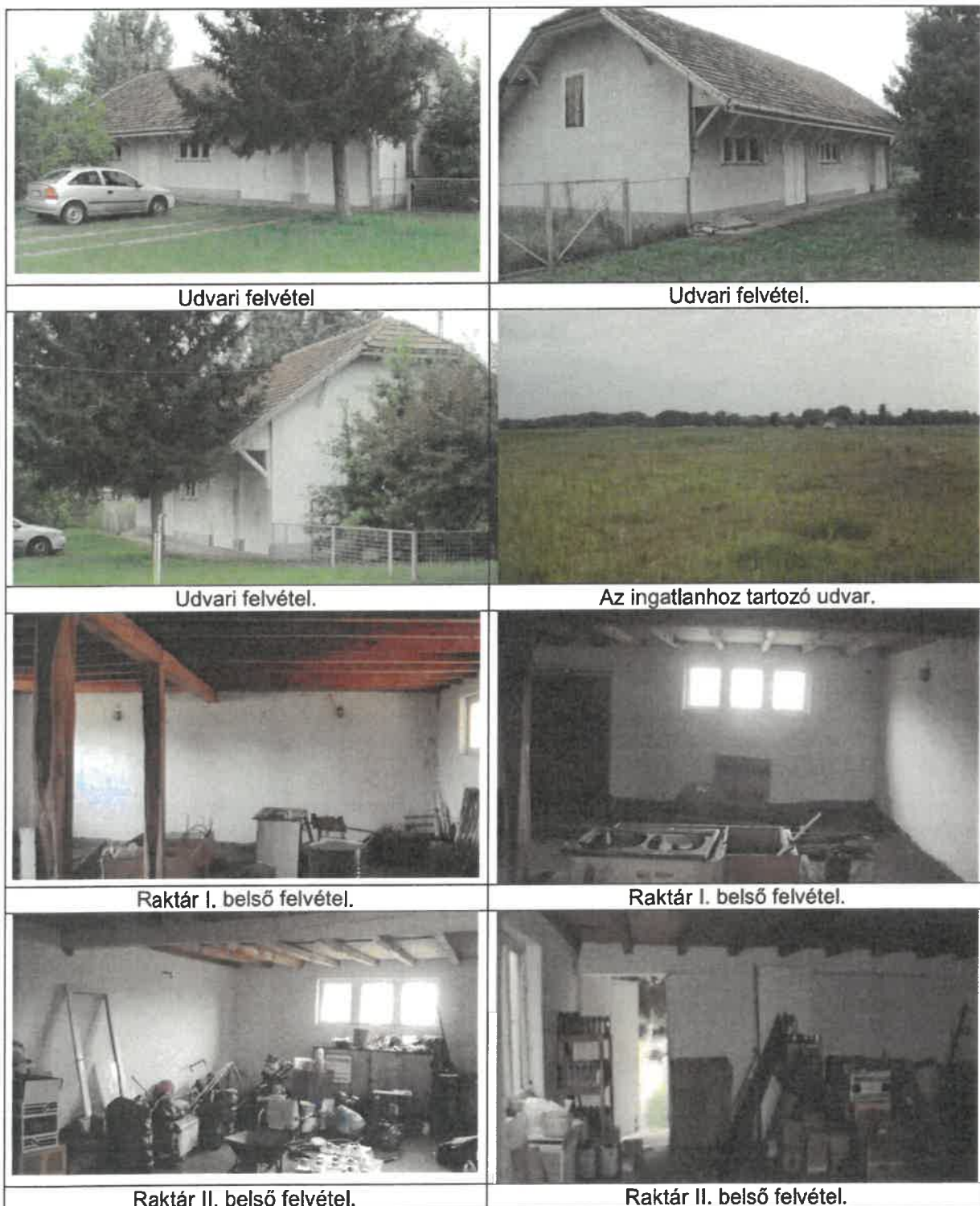
Gyöngyi és Társa Bt.
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi BT.
6400 Kiskunhalas, Thury J.u.6.sz.
Központ: 06-20-92-67-786
Fax: 06-77-424-671
E-mail: gyongyiestsa@digikabel.hu

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

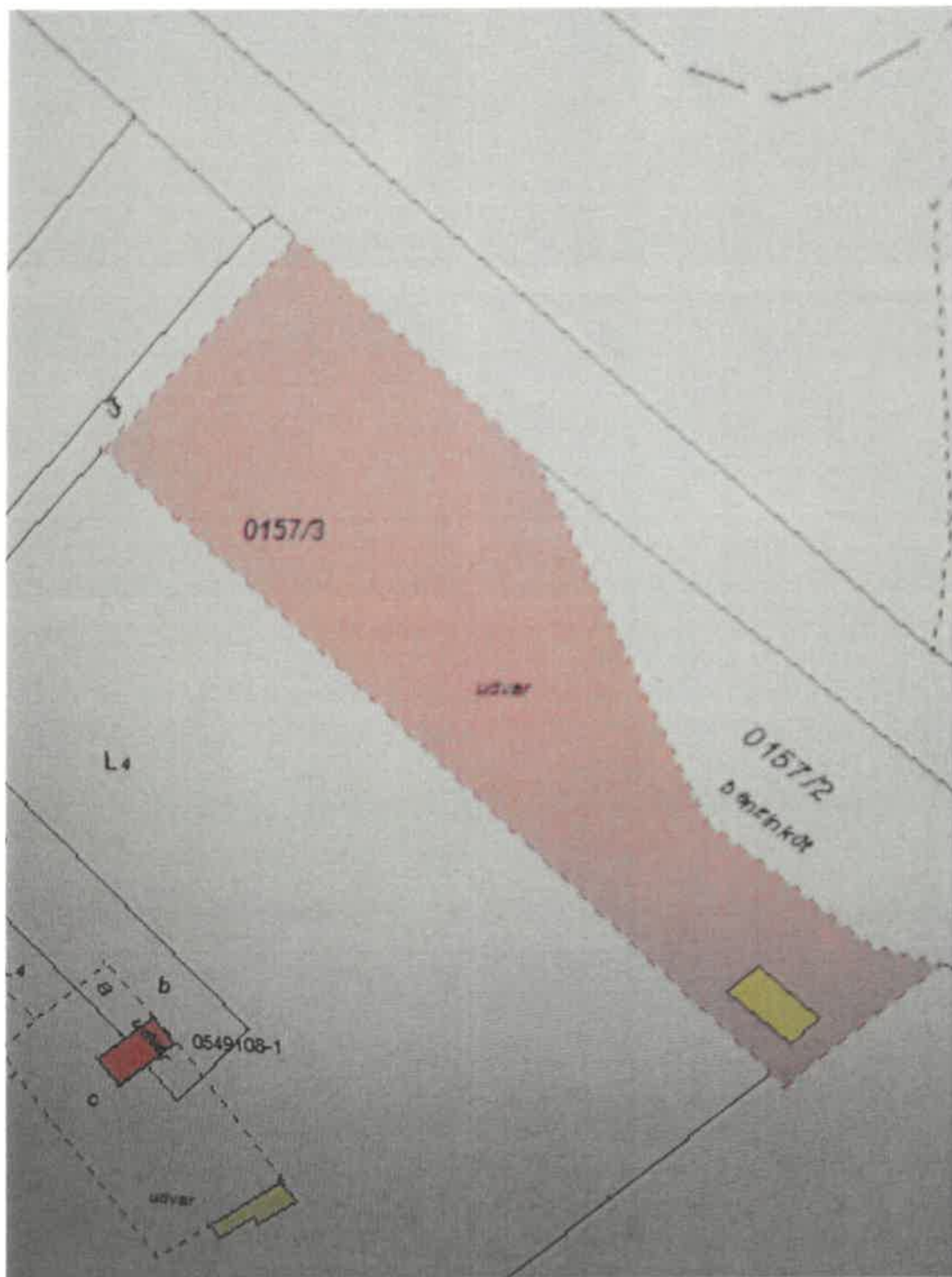
MELLÉKLETEK :

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

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.



A vizsgált ingatlan térképmásolata.



12

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)



13