ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
6795 Bordány, Benke Gedeon u. 27.(Felszabadulás u. 27.) hrsz.: 435/1
Ingatlanforgalmi értékének meghatározása

1.számú példány

Megrendelő: 3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)

Készült: 2 példányban

A szakvélemény 26 számozott lapból áll.

Földeák, 2019.02.17.

Készítette:

Szecskó Lajos
Ingatlangazdálkodási szakértő
Agrármérnök

„Az értékek fényes birodalmában sem előttünk, sem mögöttünk nincs számunkra sem mentség, sem igazolás. Egyedül vagyunk könyörtelenül!"

Jean-Paul Sartre

Tartalomjegyzék

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY 3
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 4
Korlátozó feltételek 4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 4
2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült 4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése 4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja 4
2.4 Felhasznált dokumentumok 5
2.5 Nyilatkozat a szakvélemény érvényességi idejéről, készítéséről és a szakvélemény feletti rendelkezési jogról 5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: 5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 6
3.3 A felépítmény leírása 8
4.Az ingatlan helyiség listája 9
Az ingatlan alaprajza 10
4. ÉRTÉKELÉS 11
4.1 A szabályoknak való megfelelés; indokolás, ahol a szabályoktól eltérés történt: *nem történt* 11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: *nincsenek* 11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: *nincsenek* 11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak): *nincsenek* 11
4.5 Érték meghatározás 11
Az értékelés módszere (TEGOVA) 11
A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés) 18
5. ÖSSZEFOGLALÁS 19
6. MELLÉKLETEK: (A helyiséglista és az alaprajz beépítve az értékelésbe) 20
7. Radiátor, fa nyílászJeáró 24

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Kivett szolgáltatóház**
Település (város, kerület):	**Bordány**
Utca, házszám:	**Benke Gedeon u. 27.(Felszabadulás u. 27))**
Irányítószám:	**6795**
Hrsz.:	**435/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve:	3A Takarékszövetkezet
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Tulajdonos, forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	*tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	302 m^2
Felépítmény (nettó) területe összesen:	87m^2
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	87m^2
Közmű-ellátottság:	Vezetékes víz, elektromos áram, vezetékes gáz., közcsatorna
Komfortfokozat:	összkomfortos
Jelenlegi funkció:	szolgáltatóház, iroda

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Értékelés fordulónapja:	2019.02.17.
Megrendelő megnevezése:	3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték	***8 198 000 - Ft.*** azaz ***Nyolcmillió-százkilencvennyolcezer*** *forint*
Hitelbiztosítéki érték	

Földeák, 2019.02.17.

Készítette:

Szecskó Lajos

Ingatlanvagyon-értékelő
Ingatlangazdálkodási szakértő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.) (megbízó), megbízta

Szecskó Lajos (6922 Földeák, Zárda u.5. Tel: 06-70-932 9781, email: szecskolajos@gmail.com

ingatlangazdálkodási szakértőt,

a. *a* ***435/1 helyrajzi számú 6795 Bordány, Benke Gedeon u 27 (Felszabadulás utca 27.) szám alatti, a*** **3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)** ***1/1, tulajdoni hányadban tulajdonát képező ingatlan (kivett szolgáltatóház)*** **értékelésével, a forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározásával.**

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Korlátozó feltételek

Az értékbecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a megbízótól illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.
Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.
A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
Jelen dokumentáció a 4. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

EVS 2016; 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet. „Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.„

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A becsült forgalmi érték megállapítása során alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk, és ez alapján állapítottuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemle során a megbízóval bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, az épület alaprajzát ellenőriztük, és azt megfelelőnek találtuk.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett illetékhivatali és ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, valamint a *2019.02.17.* napján történt helyszíni bejáráson tapasztaltak és a jelenlegi tulajdonosoktól kapott információk alapján készült.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatát (2019.01.29.)
- az ingatlan térképmásolatát (2019. 01.29.)

2.5 Nyilatkozat a szakvélemény érvényességi idejéről, készítéséről és a szakvélemény feletti rendelkezési jogról

Az értékbecslés fordulónapja: **2019.02.17.**
A megállapított érték ***az ÁFA-t nem tartalmazza***, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.
Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi érték a fordulónaptól számított 30 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Az értékbecslés készítésekor az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a 4. pontban szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvélemény a 4. pontban foglalt célból 2 példányban készült.

Ettől eltérő módon, részletekben vagy teljes terjedelmében történő felhasználása, publikációja az értékbecslő írásbeli hozzájárulásával történhet.

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte	:2019.01.29.
Település	:nagyközség
Besorolás	:belterület
Helyrajzi szám	:435/1
Megnevezése	: kivett szolgáltatóház
Terület/ telek /	:302 m^2
Tulajdonosok bejegyzetten	: **3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)**
Terhek	:nincsenek
Széljegy	:nincsenek
Szolgalom, egyéb	:nincsenek

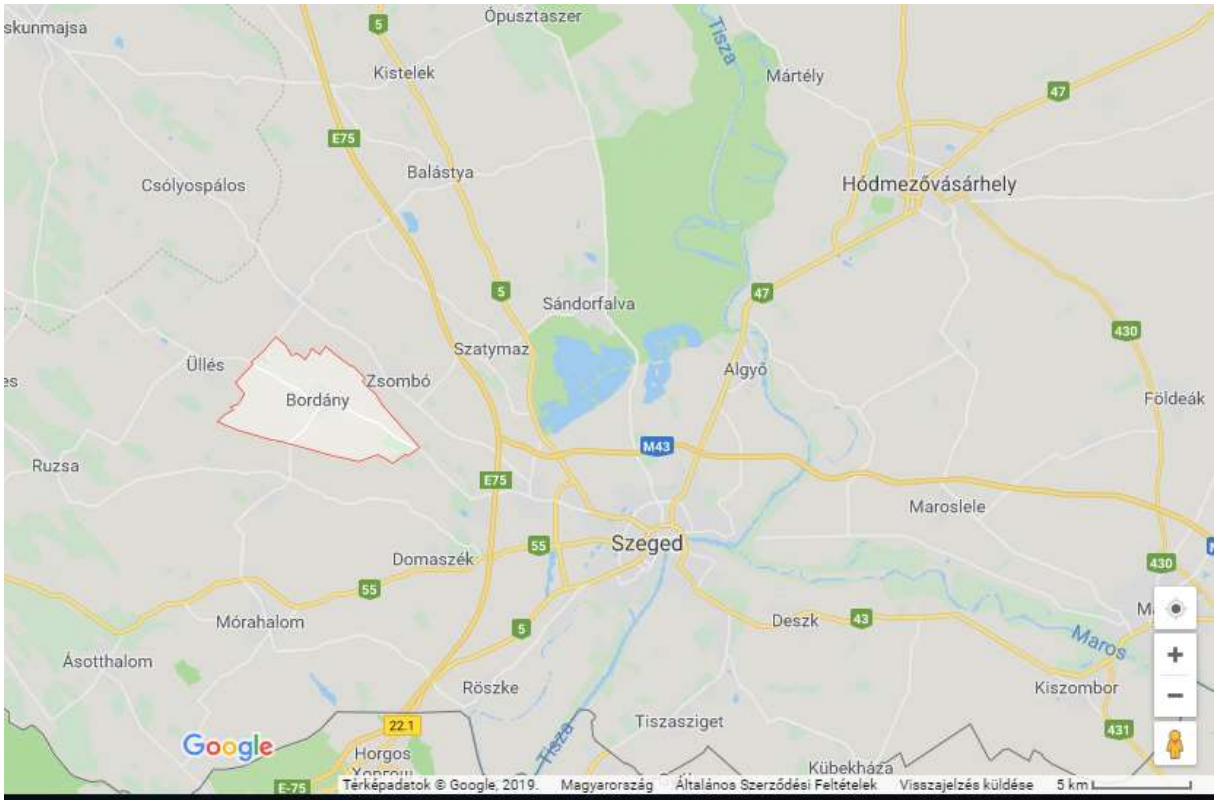
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Bordány Csongrád megyében, Szegedtől 20 kilométerre, a Szegedet Kiskunhalassal összekötő út mentén, az út 15–17 km szelvényei között az út két oldalán alakult ki.
Szomszédos települések: Domaszék, Forráskút, Kiskundorozsma, Üllés, Zákányszék és Zsombó arányos távolságban helyezkednek el. A települést körülölelő dűlőkben a napfény, a talpat melengető lágy homok, a Lapéta-tó környéki élővilág, a mezőgazdaságból élő családok sokszor múltat idéző tanyái, földecskéi mind-mind egy-egy gyöngyszemei a környéknek. A település gyalog, kerékpárral, autóval, és autóbusszal is könnyedén megközelíthető.
Bordány területe már a legrégebbi korokban lakott volt. A rómaiak idején szarmaták lakták, akik Szegedtől – Dunáig tartó településeikről élénk kereskedelmet folytattak Pannónia lakóival. A Római Birodalom felbomlása után gepidák telepedtek le (454-567/568-ig). A Bordány – Mező dűlőről, a Kunhalomról előkerült, jellegzetes formájú és díszítésű edénytöredékek gepida településekről, vagy síremlékekből származnak
A település ősi neve Bordán, melynek eredete ismeretlen, talán a délszláv – prudan (hasznos, üdvösséges) szóból keletkezett vezetéknévből lett.

Bordány címere reneszánsz pajzs, amelynek az alapmezeje kék színű. A pajzsderék osztva van egy jobb haránt vörös szalaggal, amely felett lévő mezőt hasítás osztja ketté. A jobb oldali mezőben aranyló nap sugarai törnek elő, vörös szőlőfürt és zöld levél mögül. (Valaha híres szőlőtermő vidék húzódott a mai Bordány dűlő területén, amelyről a források szerint az egész község elnevezése származik).

A bal felső mezőben államalapító Szent István királyunk aranyjobbja látszik, amint arany kettőskeresztet emel (Ez az egész alakos helyi bronzszobor meglétét hivatott jelezni, kifejezve, hogy hagyományosan Szent István a település védőszentje). A szalag alatti kék mezőben pedig egy aranymázú fekete ajtó- és ablakbélésű, vörös tetejű és vörös toronysisakú aranykeresztes templom látszik. A torony a pajzs jobb oldalára esik. (A templom utal a település korábbi Dudás-kápolna, majd 1910-től Kistemplomtanya elnevezésére).A pajzson a magyar Szent Korona enyhén stilizált változata látható, eredeti színekhez közelítő összeállításban. (A korona utal arra, hogy a település helyén a X. és XI. században Árpádkori falu volt).A foszlányok jobbról és balról is vörös és arany színűek. (E címerdísz az egykori Kiskundorozsmához való tartozást jelképezi).Bordány címere az alkotás-korabeli állapotot tükrözteti: a döntőnek tartott mezőgazdasági termékét, a szőlőt, az egyidejűleg avatott Szent István szobornak egy részletét és a jelenleg fennálló templom távlati képét.

Település térkép



Műhold felvétel

3.3 A felépítmény leírása

Építés éve: 1980

Pince és alapozás: nincs, beton sávalap

Szigetelés: Kétrétegű bitumenes lemezszigetelés, a teljes beépített terület alatt

Teherhordó szerkezet, válasz falazat: B30-as blokk tégla, válaszfal tégla

Födém szerkezet: E jellegű vasbetongerenda , közte beton béléstesttel

Tető formája, szerkezete, fedése: fa ácsolatú tört nyeregtető, cserépfedés

Homlokzat felületképzés: Nemesvakolt

Csapadékvíz elvezetés: Körbe horganyzott ereszcsatorna

Nyílászárók szerkezete: alumínium bejárati ajtó, hőszig. üveggel, vaskeretes utcai ablakok höszig. üveggel, faösszetett és gerébtokos ablakok nem höszig. üveggel.

Helyiségek padlózata: PVC, kerámia

Oldalfalak felületképzése: festett, csempézett.

Mennyezet felületképzése: vakolt, festett

Közművek: elektromos áram , vezetékes víz, vezetékes gáz., közcsatorna

Fűtés: kondenzációs gázkazán, vízkeringetős radiátor

Meleg víz: kondenzációs gázkazán

Igényszint: általános, irodaszerű

Műszaki állapot: 100%-os

Átlagos belmagasság: 2,69 m

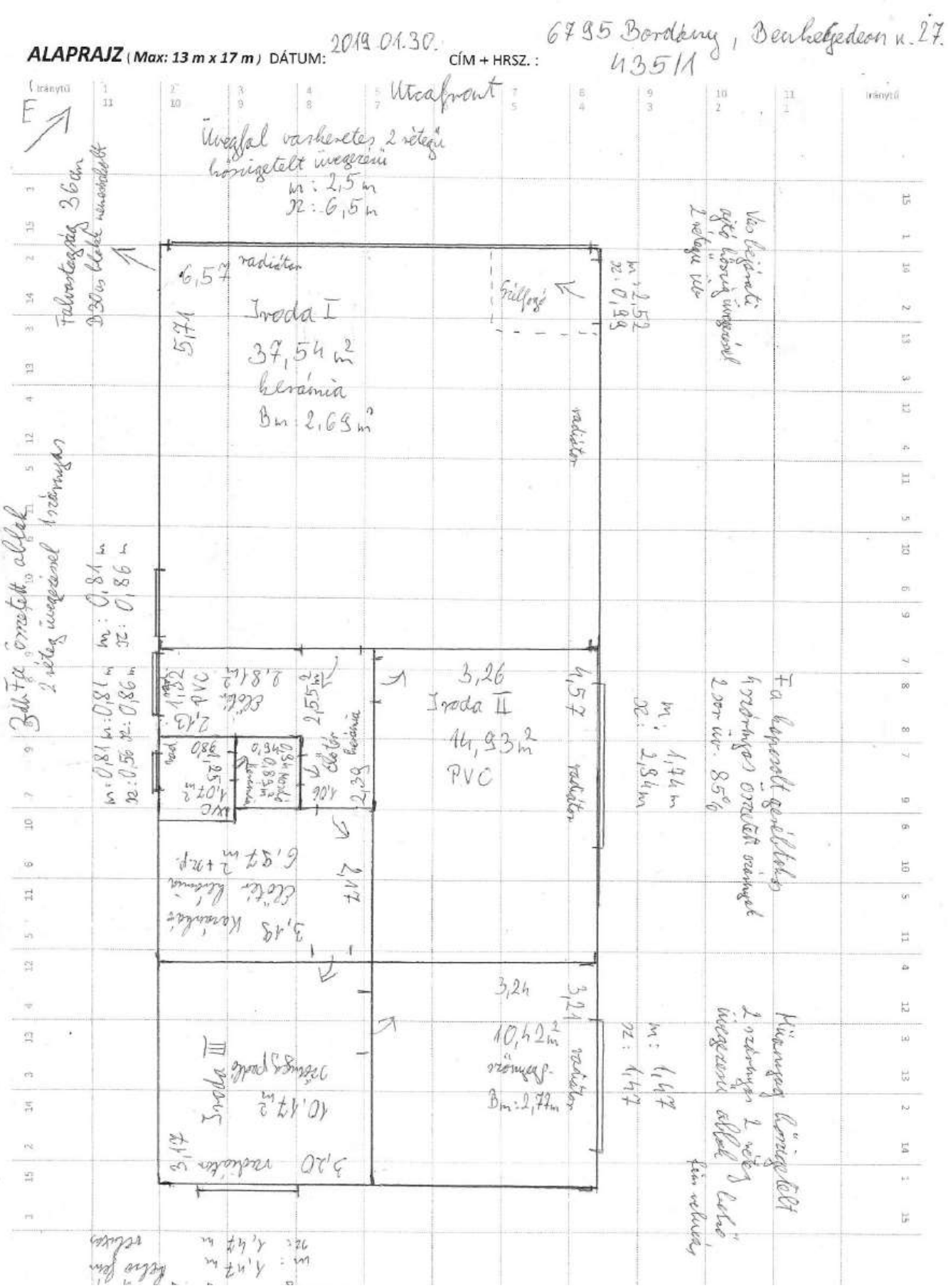
Egyéb megjegyzés: Az ingatlan összkomfortos, környezete rendezett, füvesített az udvar. Megközelíthetősége aszfaltos utakon. A helyszíni vizsgálat szemrevételezéssel, és hosszméréssel történt a megrendelő adatszolgáltatásával és részvételével. A helyszíni bejárás során feltárásra és műszeres vizsgálatra nem került sor, így az eltakart szerkezetek anyagára és műszaki állapotára csak a felszíni, látható jelekből lehetett következtetni.

Az értékelt ingatlan műszaki és esztétikai állapota általános. Szerkezeti meghibásodást a helyszíni szemle során nem tapasztaltam.

4.Az ingatlan helyiség listája

Épületrész megnevezés	Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Burkolat	Állapot	Alap terület korrekció	Redukált terület
1	Iroda I.	fszt.	37,54	kerámia	Átlagos	100%	37,54
2	Előtér	fszt.	2,55	kerámia	Átlagos	100%	2,55
3	Előtér	fszt.	2,81	PVC	Átlagos	100%	2,81
4	Mosdó	fszt.	0,89	kerámia	Átlagos	100%	0,89
5	WC	fszt.	1,07	kerámia	Átlagos	100%	1,07
6	Iroda II.	fszt.	14,93	PVC	Átlagos	100%	14,93
7	Iroda IV.	fszt.	10,42	szőnyeg p.	Átlagos	100%	10,42
8	Iroda III.	fszt.	10,17	szőnyeg p.	Átlagos	100%	10,17
9	Előtér	fszt.	6,97	kerámia	Átlagos	100%	6,97
Összesen:		**87,35 m2**	**87 m2**		**87,35 m2**		**87 m2**

Az ingatlan alaprajza



4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indokolás, ahol a szabályoktól eltérés történt: *nem történt*

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: *nincsenek*

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: *nincsenek*

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak): *nincsenek*

4.5 Érték meghatározás

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti

módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések
A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.
Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak. Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

"Legértékesebb és legjobb hasznosítás" elemzés

A vagyontárgyak végső értékének becslésénél figyelembe vettük a vagyontárgyak legértékesebb és legjobb használatát.
A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi.
A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.))
Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától.
Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja.
A meglévő használat tovább folytatódik, ha csak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

A vizsgált ingatlan négy feltételnek való megfeleltetése:

Ad. 1.) Jogi engedélyezhetőség: az ingatlan a becsatolt tulajdoni lap szerint terhelt.

Ad. 2.) Forgalomképes.

Ad. 3.) Értékesíthetősége 180 napon belül értékesíthető.

Ad. 4.) Jövedelemtermelő képességű ingatlan.

A terület ingatlanpiaci elemzése

Az alkalmazott módszer

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerét választottuk, azaz tekintettük Bordány elmúlt évek során megtörtént, tehát realizált valamint kínálati oldalon jelentkező jellemzőnek ítélt hasonló korú, típusú és állapotú ingatlan árait, az akkor és ott elért átlagosnak tekintett fajlagos árakat és azokhoz páros összehasonlításban viszonyítottuk az értékelt ingatlant meghatározva egy fajlagos átlagárat, melyet az értékelt ingatlan redukált hasznos alapterületével felszorozva adódik az alábbi piaci forgalmi érték. Végső értékként a piaci módszerrel kapott eredményt fogadtuk el, mivel konkrét adásvételeink vannak a településről, illetve alaposan megvizsgáltuk annak kínálati piacát. Ez az a módszer, ami tükrözi az ingatlan valós piaci értékét, illetve itt kísérhetők nyomon leginkább a piaci tendenciák is.

.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	6795 Bordány, Benke Gedeon u.27.	Pusztamérges, Jókai u.		Pusztamérges, Jókai u		6794 Üllés, Székely u 2.	
Adat forrása		ingatlan.com		ingatlan.com		saját adatbázis	
Korrekciós modell	**Adat leírás**	**Adat leírás**	**Korrekció**	**Adat leírás**	**Korrekció**	**Adat leírás**	**Korrekció**
Telek területe m^2; nagysága miatti korr.	302	**400**	0,00%	**1 105**	-10%	**1 030**	-10%
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	87	**120**	10,0%	**100**	5,0%	**79**	0,0%
Kínálati ár / vételár / kínálat miatti korr.		**11 900 000 Ft**	**-10,0%**	**8 500 000 Ft**	**-10,0%**	**6 150 000 Ft**	**0,0%**
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2019	0,0%	2019	0,0%	2018	0,0%
Faljagos alapértéke - ára (Ft/m^2)		**89 250**		**76 500**		**77 848**	
Elhelyezkedés			0,0%		0,0%		0,0%
Energia ellátás (közmű + energia)	valamennyi közmű	valamennyi közmű	0,0%	valamennyi közmű	0,0%	Valamennyi közmű	0,0%
Felépítmények minősége							
Felépítmények jellemzői,energetikai besorolás,építés éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok	1980-ban épült kivett szolgáltatóház, téglaépítésű. Padlófűtés, összkomfortos.	1975 ben épült vályog-tégla építésű, 4 szobás, duplakomfortos		1986 os tégla építésű felújítandó, 2 szobás cserépkályha fűtéses, 2 szintes csh garázzsal		1965 ben épült, vályog-tégla építésű, komfortos csh	
Műszaki szempontok ,		rosszabb	10,0%		0,0%	rosszabb	10,0%
			0,0%		0,0%		0,0%
Építészeti szempontok		rosszabb	5,0%		0,0%	rosszabb	5,0%
Több szintes			0,0%	jobb	-5,0%		0,0%
Használatiszempontok			0,0%		0,0%		0,0%
melléképületek			0,0%	jobb	-5,0%		0,0%
Infrastruktúra			0,0%		0,0%		0,0%
Környezeti szempontok			0,0%		0,0%		0,0%
Alternatív hasznosítás lehetőségei		rosszabb	10,0%	rosszabb	10,0%	rosszabb	10,0%
Jogi szemp., hatósági szabályozás, térképmásolati hiányosság, használati megosztás			0,0%		0,0%		0,0%
Korrigált fajlagos ár	**94 229 Ft**	**120 488 Ft**	**35,0%**	**72 675 Ft**	**-5,0%**	**89 525 Ft**	**15,0%**
Korrekció engedélyezése		ok	35%	ok	-5%	ok	15%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	**8 198 000 HUF**						

Költségalapú értékelési módszer / telek/ (ellenőrzés céljából)

Település	Utcanév	Telek méret (m^2)	Típus	Tranzakció ideje (év)	Eladási / kínálati ár (m Ft)	Fajlagos alapár (Ft/m2)
Ópusztaszer	Erdei Ferenc u.	1200	Építési telek	2019	3,2	2 667
Balástya	Honvéd u.	1500	Építési telek	2019	2	1 333
Balástya	Honvéd u.	1075	Építési telek	2019	1,5	1 395
Átlag fajlagos érték (Ft / m2)						1 798

Korrekció meghatározása

Korrekció oka	Korrekció mértéke (%)
Központi elhelyezkedés miatt %	-5%
Telek mérete, fekvése miatt %	-10%
Más településen való elhelyezkedése miat %t	-10%
Szolgalmi jogos bejáró miatt	0%
Közművesítettség miatt %	0%
Korrekció összesen %	**-25%**

Telek érték meghatározás: (302 x 1798) -25% = 407 247 - Ft ~ **407 000** Ft

Költségalapú értékelési módszer (ellenőrzés céljából)

Az épület, építmény, építményrész adatai :	Lakóépület	Melléképületek
E = a felépítmény pótlási ktg-e v. újraelőállítási ktg-e	200000 Ft/m2	100000 Ft/m2
A = alapterület (átlagos falvastagság mellett)	87 m2	0 m2
f = fizikai avultság szorzószáma (%)	20	0
E = funkcionális avultság szorzószáma (%)	10	0
K = környezeti avultság szorzószáma (%)	15	0
P = piaci helyzet miatti módosító tényező (%)	10	0
Felépítmény érték	**7 830 000 Ft**	**- Ft**

Összesen: 0,40 mFt + 7,83 mFt + 0 mFt = **8,23 mFt**

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan		1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás			Csanytelek		Üllés		Zákányszék	
Bérbeadó terület, m^2	175		126		63		100	
Bérleti díj, Ft/m^2/hó, EUR/m^2/hó			**400**		**650**		**1 000**	
Tranzakció dátuma			2019	-10%	2019	-10%	2019	0%
Elhelyezkedés								
Műszaki állapot								
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m^2	**648**	**2,1**	**360**	**-10%**	**585**	**-10%**	**1 000**	**0%**
			ok	-10%	ok	-10%	ok	0%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés					
Funkció					
Fizikai állapot					
Nettó terület, m^2	87				
Nettó terület, m^2	**175**				
Bérbeadható terület, m^2	87				
Bérbeadható terület, m^2	**87**				
Bérleti szerződés lejárata, év					
Bérleti díj, Ft/m^2/hó	648	0	0	0	0
Bérleti díj, €/m^2/hó	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Kihasználtság, %	100				
Behajtási veszteség, %	0				
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	**676 512**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	**676 512**				
Ingatlan adó, Ft/m^2/év		0	0		
Ingatlan adó, Ft/év	0	0	0	0	0
Biztosítási költség, ‰* (2-5‰)	2				
Biztosítási költség, Ft/év	0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	1,0				
Felújítási költségalap, Ft/év	0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1				
Karbantartási költség, Ft/év**	6 765	0	0	0	0
Mamagement díj, árbevétel %-ban	2				
Mamagement díj, Ft/év	13 530	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	**20 295**	**0**	**0**	**0**	**0**
Összes költség, veszteség, Ft/év	**20 295**				
Eredmény, Ft/év	**656 217**	**0**	**0**	**0**	**0**
Eredmény, Ft/év	**656 217**				
Tőkésítési ráta, %	12				
Piaci érték, Ft	5 706 232	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m^2	65 589	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	**6 000 000**				
Piaci érték összesen, Ft/m^2	68 966				
**Fizikailiag avultatott építési költség, Ft/m2*	*0*	*0*	*0*		
**Fizikailiag avultatott építési költség, Ft*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*

A tőkésítési kamatlábat a jövedelemtermelő ingatlanok esetében hozamszámításon alapuló értékelésnél alkalmazandó tőkésítési ráta irodaházak „C"kategória, egyéb települések és elhelyezkedés kategóriában, átlagos állapot esetén, a Takarékbank 2017.05.02.-étől érvényes meghatározása szerint alkalmazom. Értéke 11,5 %.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása:

Egyszerűsített számítás: ***Éves egyenleg / Tőkésítési kamatláb (d) – Befektetési kiadások= Jelenérték***

x Ft / 0,12 = y Ft kerekítve yFt

Összehasonlító adatok: Öi 3.- https://ingatlan.com/pusztamerges/elado+haz/csaladi-haz/csongrad+megye+pusztamerges+jokai+utca/27106978 Öi 1 https://www.ingatlannet.hu/ingatlan/Pusztamérges/5132999-eladó-családi-ház Öt1 https://ingatlan.com/opusztaszer/elado+telek/lakoovezeti-telek/csongrad+megye+opusztaszer+erdei+ferenc+utca/24865843Öt2 https://ingatlan.com/balastya/elado+telek/lakoovezeti-telek/csongrad+megye+balastya+honved+utca/24079603Öt3 https://ingatlan.com/balastya/elado+telek/lakoovezeti-telek/csongrad+megye+balastya+honved+utca/24079453 Öb 1 https://ingatlan.com/csanytelek/kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/csongrad+megye+csanytelek/21275944
Öb 9 https://ingatlan.com/ulles/kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/csongrad+megye+ulles/21376582
Öb10 https://ingatlan.com/zakanyszek/kiado+uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/csongrad+megye+zakanyszek/23379396

VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgált ingatlan értékét az érték-megközelítés három módszerével az alábbiak szerint becsültük.

Együttes végső forgalmi érték meghatározása súlyozással:

Eredmények	Módszerek	Megállapított kalkulált értéke	Súlyozás mértéke	Értékek
I.	Értékesítés - összehasonlítás	8 198 000 Ft	100%	8 198 000 Ft
II.	Költség-megközelítés	8 230 000 Ft	0%	0 Ft
III.	Jövedelem-tőkésítés(csak a lakások)	6 000 000 Ft	0%	0 Ft
IV.	Súlyozottan megállapított végső forgalmi érték		100%	8 198 000 Ft

A végső piaci forgalmi érték megállapítás során a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk, jelen esetben az ingatlan tényleges piaci értékét ezzel a módszerrel kapott érték tükrözi, hiszen új építkezések adataira nem támaszkodhatunk (nagyon nagy mértékben emelkedő árak), a bérleti lehetőségek pedig, nagymértékű elszaporodásuk és elértéktelenedésük miatt nem szolgálhatnak alapjául a jelenben működő vállalkozásnak.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső piaci forgalmi érték megállapítás során a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk, jelen esetben az ingatlan tényleges piaci értékét ezzel a módszerrel kapott érték tükrözi.

Teljes készültség esetén: 87m^2 x 94 229 Ft / m^2 = 8 197 923,- Ft ~ **8 198 000 - Ft**

*Mindezek eredményeként a **435/1 helyrajzi számú 6795 Bordány, Benke Gedeon u 27 (Felszabadulás utca 27.)szám alatti, a** **3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)** **1/1, tulajdoni hányadban tulajdonát képező ingatlan (kivett szolgáltatóház) becsült forgalmi értékét kerekítve:***

8 198 000 - Ft.

azaz ***Nyolcmillió-százkilencvennyolcezer*** *forint*
összegben határozom meg.

PIACI HELYZETELEMZÉS

Funkciónak megfelelő használat.

Forgalomképes ingatlan.

Hosszútávon értéktartás várható az ingatlantól.

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

Követelés – kényszerbefektetés kockázata.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

*A a **435/1 helyrajzi számú 6795 Bordány, Benke Gedeon u 27 (Felszabadulás utca 27.szám alatti, a** **3A Takarékszövetkezet (6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 50.)** **1/1, tulajdoni hányadban tulajdonát képező ingatlan (kivett szolgáltatóház)*** **2019.02.17.** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értékét**

8 198 000 - Ft.

azaz ***Nyolcmillió-százkilencvennyolcezer*** *forint*
összegben határozom meg.

Földeák, 2019.02.17.

Készítette: _____

Szecskó Lajos
Okleveles Ingatlangazdálkodási szakértő-szakközgazdász, Ingatlanvagyon - értékelő, Agrármérnök, Mezőgazdasági termés- és kárbecslési szakértő,
Cím: 6922 Földeák, Zárda u. 5.
Tel: +36709329781 ; e-mail: szecskolajos@gmail.com

6. MELLÉKLETEK: (A helyiséglista és az alaprajz beépítve az értékelésbe)

- TULAJDONI LAP /2019.01.29./
- TÉRKÉPMÁSOLAT /2019.01.29./
- KÉPEK :23 db

Mórahalmi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1232/2019

2019.01.29

BORDÁNY

Szektor : 24

Belterület 435/1 helyrajzi szám

6795 BORDÁNY Benke Gedeon utca 27.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett szolgáltatóház	0	302	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30933/10/2018.03.05
eredeti határozat: 67064/2000.09.22
jogcím: átalakulás tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: 3A TAKARÉKSZÖVETKEZET
cím: 6800 HÓDMEZŐVÁSÁRHELY Andrássy út 50.
törzsszám: 10113732
A 12662/1979 sz. vétel rangsorába.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

vel nem rendelkezik

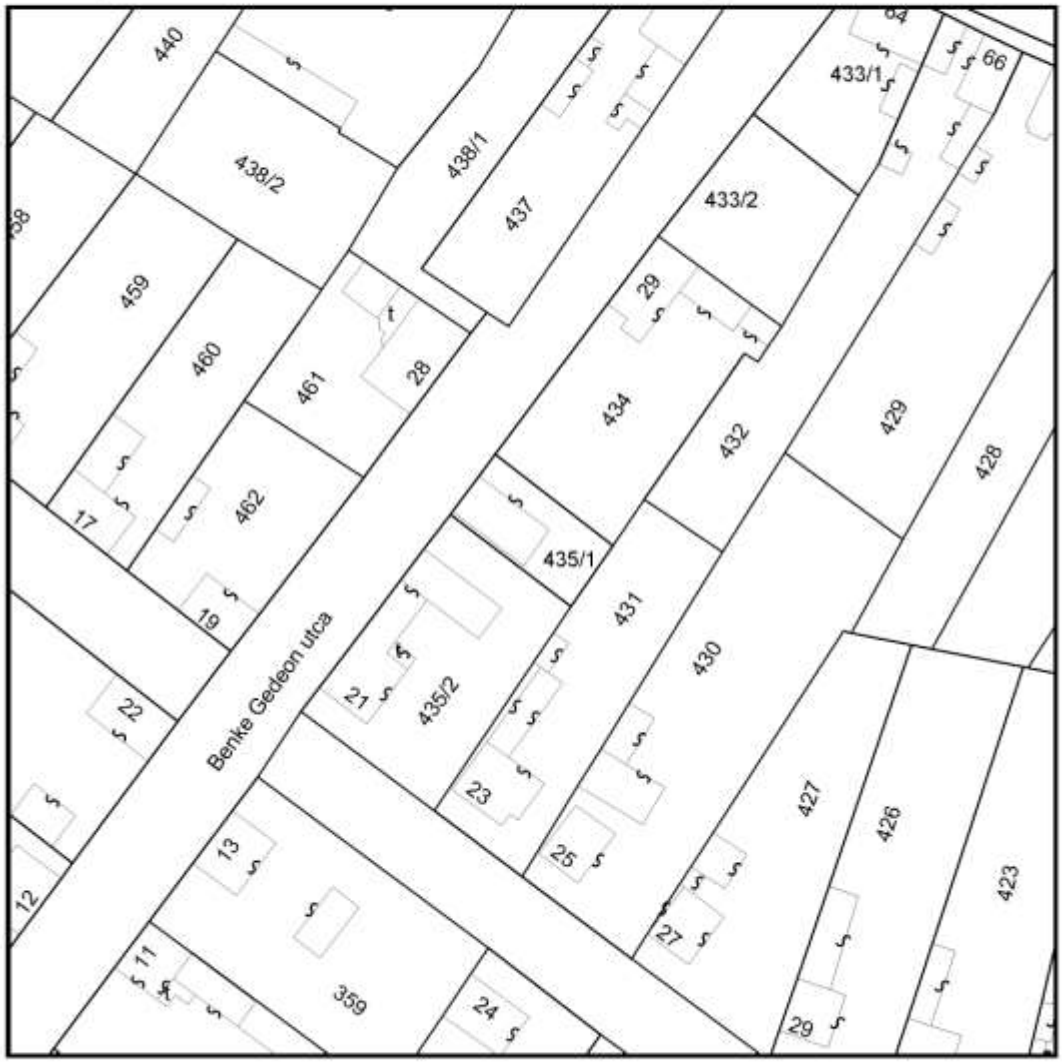
Mórahalmi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
6782 Mórahalom Millennium sétány 17.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.29 11:06:29

Helyrajzi szám: BORDÁNY belterület 435/1 Megrendelés szám: 7/98/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térrajz szám: 21842650002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Utcakép

Utcai homlokzat vaskeretes üvegfallal

ÉK-i homlokzat

ÉNy-i homlokzat

ÉK-i homlokzat

DK-i homlokzat

Vas rács

Szélfogó alu. és vaskeretes üveg ajtó

Vaskeretes üveg ajtó

Iroda I.

Iroda I.

Radiátor

Műanyag nyílászáró

Radiátor

Iroda

Előtér

Iroda II.

Páncélszekrény

Iroda III.

Iroda III.

Mosdó

Mosdó

Páncélszekrény

Gázkazán

Iroda

Műanyag ablak vasráccsal

Iroda

Füstérzékelő

Raktár

Raktár

Páncélszekrény

Gázkazán

Villanyóra

Vízóra

Szennyvízszellőző