

ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület 2023. október 25. napján tartandó rendes ülésére 6136 Harkakötöny 105/2 és 106 hrsz. számú ingatlan megvásárlása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Harkakötöny Község Önkormányzat tervei között szerepel a település lakosainak életében központi szerepet betöltő intézmények, épületek megtartása, fejlesztése.

A településen a korábbi években működtetett, majd hosszabb időre bezáró és eladásra kerülő „faház presszó”, mely a KORROBI Bt. tulajdonát képezte, 2023. májusában eladásra került Rácz Róbert részére.

Előzetes egyeztetéseket folytattunk a jelenlegi tulajdonossal, aki az önkormányzat részére értékesítené az ingatlant.

Önkormányzatunk érintettsége jelentős az ingatlant illetően, tekintettel arra, hogy a helyi buszmegálló az ingatlan területén helyezkedik el.

Az adás-vétel keretében a Harkakötöny belterület 105/2 hrsz (természetben a 6136 Kossuth utca 8/A) és a Harkakötöny belterület 106 hrsz. (természetben a 6136 Kossuth utca 10.) alatti ingatlanok kerülnének megvásárlásra, tekintettel arra, hogy a buszmegálló a Harkakötöny 105/2 hrsz-on helyezkedik el.

Előzmény: 2005. június 28-án Harkakötöny Község Képviselő-testülete 34/2005. (VI.28.) Kt. határozatával a Harkakötöny 105/2 és 106 helyrajzi számú 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen terület megjelölésű ingatlant a KORROBI Bt. részére értékesítette, azzal a kikötéssel, hogy a 105/2 helyrajzi számú ingatlanból a buszváró által elfoglalt földterületre örökös, végleges és kizárólagos használati jogot kell biztosítani buszmegálló céljára, melyet az adásvételi szerződésben és az ingatlan nyilvántartásba is be kell jegyezteni. Ezt a kitételezt a 2005. október 3-án kelt adásvételi szerződés tartalmazza.

A 2022-es földhivatali nyilvántartásból lekért tulajdoni lap szerint a Kiskunhalasi Körzeti Földhivatal 2005. november 7-én kelt bejegyző határozatával elutasította az önkormányzat használati jogának bejegyzését.

Jelen helyzetben annak érdekében, hogy az önkormányzat által épített buszvárót biztosítani a továbbiakban is zavartalanul biztosítani tudjuk a lakosság részére szükséges az ingatlan megvásárlása. A presszó rész a továbbiakban akár üzleti célra helyiség bérbeadás, vagy kulturális célra is hasznosítható, mely az önkormányzat és a lakosság érdekeit egyaránt szolgálja.

Rácz Róbert szóbeli nyilatkozata alapján ingatlanok vételára 3.700.000 Ft. A tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint az ingatlan per-és tehermentes.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól a 8/2013. (VII.10.) önk. rendelet szerint az önkormányzat – át nem ruházott – tulajdonosi jogait a Képviselő-testület gyakorolja. Az ingatlan megvásárlása településfejlesztési célokat és helyi lakosság igényeit szolgál. Az adásvételi szerződés tervezett megkötésére és a vételár megfizetésére 2023. november 30. napjáig kerül sor.

A Képviselő-testület a 3.700.000 Ft-os vételárat az Önkormányzat 2023. évi költségvetés módosításában biztosítja (K62 Ingatlanok beszerzése).

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

- 1. Harkakötöny Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárulását adja a Harkakötöny 105/2 hrsz-ú, természetben a 6136 Kossuth utca 8/A és a Harkakötöny belterület 106 hrsz-ú, természetben a 6136 Kossuth utca 10. számú ingatlanok, településfejlesztési célú megszerzéshez, megvásárlására összesen 3.700.000 Ft vételár ellenében.**
- 2. Harkakötöny Község Önkormányzat Képviselő-testülete a vételárat és az ingatlanszerzéshez kapcsolódó minden költséget 2023. évi költségvetésében biztosítja.**
- 3. Harkakötöny Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Brassó Imre Albert polgármestert, hogy az Önkormányzat nevében az adásvételi eljárást lefolytassa, az adásvételi szerződést megkösse.**

Határidő: 2023. november 30.

Felelős: Brassó Imre Albert polgármester

Végrehajtásért felelős: Tóth Szilvia jegyzői referens

Értesül:

- Muhel Katalin Mónika gazdálkodási főelőadó
- Rácz Róbert
- Dr. Piegel Attila ügyvéd

Harkakötöny, 2023. október 15.



Brassó Imre Albert s.k.
polgármester

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY

A

6136 HARKAKÖTÖNY, KOSSUTH U. 8/A ÉS 10 SZÁM ALATT LÉVŐ
BUSZVÁRÓ ÉS A MÖGÖTTE LÉVŐ ITALBOLT
INGATLANRÓL.

HRSZ: 105/2 ÉS 106



KISKUNHALAS, 2023. 10. 24.

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: gyongyi.laszlo6102@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY ALÁÍRÓ LAP.

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Buszváró és különálló italbolt.

Település (város, kerület): Harkakötöny

Utca, házszám: Kossuth u. 8/A és 10.

Irányítószám: 6136

Hrsz.: 105/2 és 106

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Mindkét ingatlannál **KORROBI Bt.**

Tulajdoni hányad: 1/1 – 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / Korlátozottan forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 509 m²

Felépítmények hasznos területe: 72m²

Felépítmények hasznos (redukált) területe: 72 m²

Közmű-ellátottság: Víz, villany.

Komfortfokozat: Komfortos

Jelenlegi funkció: Buszváró és különálló italbolt.

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték megállapítása.

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci, összehasonlító és költségalapú módszer.

Értékelés fordulónapja: 2023. október 24.

Megrendelő megnevezése: Harkakötöny Község Önkormányzata.
6136 Harkakötöny, Kossuth u. 1.

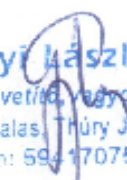
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó piaci forgalmi érték: 3.700.000,- Ft azaz,
Hárommillió-hétszázezer forint.

Bruttó hitelbiztosítéki-menekülési érték: 3.100.000,- Ft, azaz
Hárommillió-százezer forint.

Kiskunhalas, 2023. 10. 24.

Készítette


Gyöngyi László e.v.
ingatlan közvetítő, vagyoneértékelő
6400 Kiskunhalas, Thúry József u. 6.
Adószám: 59417075-1-23

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

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Harkakötöny Község Önkormányzata 6136 Harkakötöny, Kossuth u. 1. megbízta a Gyöngyi László Ingatlan vagyon értékelőt (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz..) a 6136 Harkakötöny, Kossuth u. 8/A és 10 szám alatti (hrsz: 105/2 és 106) ingatlan bruttó piaci forgalmi értékének megállapításával.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bruttó piaci-forgalmi értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet, valamint TEGOVA és az EVS 2003 alapján a 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 értékelő módszer.

Helyszíni szemle és időpontja

2023. 10. 24.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, 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

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap szemlézése: 2023. 10. 19.

Település:	Harkakötöny, Kossuth u. 10.
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	106
Megnevezése:	Beépítetlen terület.
Teleknagyság összesen:	140 m ²
Tulajdonos:	KORROBI Bt. 1/1 tulajdoni arányban.
Terhek	Terhelt, az MVM Hálózati Kft. 18 m ² területnagyságra vonatkozó vezetékjoga.
Széljegy:	Nincs
Szolgálatom, egyéb:	Nincs

Település:	Harkakötöny, Kossuth u. 8/A.
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	105/2
Megnevezése:	Beépítetlen terület.
Teleknagyság összesen:	140 m ²
Tulajdonos:	KORROBI Bt. 1/1 tulajdoni arányban.
Terhek	Tehermentes.
Széljegy:	Nincs
Szolgálatom, egyéb:	Nincs

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Harkakötöny az ország dél-alföldi részén fekvő község, félúton Kiskunhalas és Kiskunmajsa között. A Duna-Tisza közén, a Kiskunság és a Bácska peremén, Bács-Kiskun megye délkeleti részén helyezkedik el. Vonattal elérhető a Kiskunhalas–Kiskunfélegyháza-vasútvonalon. Nagy kiterjedésű erdőségek nem telepítettek, gazdasága mezőgazdasági jellegű, valamint az ehhez kapcsolódó feldolgozó-ipar. Idegenforgalom nincs.

A főváros és a megyeszékhely távoli, zsákfalu elhelyezkedés, vasúti hálózatra csatlakoztatott. Autópálya közepesen közeli, Kiskunhalas vonzáskörzete. Összességében közepes infrastruktúra.

A település ingatlanforgalmát erősen befolyásolja az előzőekben leírtak. A településen a 2-3 szobás hagyományos szerkezetű téglafalazatú lakóházak a jellemzők. Az egyes ingatlanok számított fajlagos négyzetméterenkénti értéke eltérő lehet ami az ingatlan állapotán túlmenően a településen belüli elhelyezkedése is befolyásol.

Az értékelt ingatlan Harkakötöny főutcájában található, megközelíthető a településre bevezető úton keresztül. Az ingatlan két helyrajzi számon lévő faház szerkezetű buszváró, valamint a mögötte lévő szintén faház szerkezetű italbolt épületből áll. A két ingatlan építési engedéllyel épült, de arra használatba vételi engedélyt nem kérték meg, így a felépítmények a térképmásolaton nincsenek feltüntetve. Mivel a feltüntetés nem készült el a tulajdoni lapon beépítetlen telekként van felvéve.

Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	Harkakötöny, Kossuth u. 8/A és 10 szám.
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Beépítetlen terület.
Jelenlegi funkció	Buszváró és különálló italbolt.
Az érintett telek területe (m ²)	509 m ²
Összes nettó terület (m ²)	72 m ²

Összes redukált alapterület (m2)	72 m2
Értékesíthetőség	180-360 nap.
Forgalomképes	Forgalomképes.
Terhelt	Igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	A helyszínrajzon a felépítmények nincsenek feltüntetve.
Építési engedélytől eltér	Nem.
Építési engedély módosítás köteles	--
Építési engedély változás	--
Település jellemzői	
Település típusa	Város
Lélekszám	850
Településen belüli helye	Településközponti.
Tömegközlekedés távolsága	0
Utca burkolata	Burkolt.
Megközelíthetőség	Gépkocsi
Telek jellemzői	
Az érintett telek területe (m2)	509 m2
Aranykorona értéke	----
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk.
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk.
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk.
Kerítettség	Épületekkel, téglafalazatú és drótfonatos kerítéssel lehatárolt.
Utcafront tájolása	K-i.
Lejtés	Sík.
Alak	Szabálytalan négyszög.
Beépítési mód	Mindkét építmény szabadonálló
Közműellátottság:	Belső Külső
Víz	Az italboltba bevezetve.
Villany	Az italboltba bevezetve.
Gáz	Nincs bevezetve.
Csatorna	Nincs a településen kiépítve.
Kommunikáció	- --
Esővíz csatorna	- --
Felépítmény részletes adatai	Buszváró
Épület típusa	Faház szerkezet
Lakások száma	
Elhelyezkedése telken	Szabadon álló.
Tagolódás	Önálló
Szintek száma	Földszintes kivitelű.
Elhelyezkedése épületben	----
Emelet	----
Építés éve	1986-ban.
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	Faház szerkezet.
Épületszerkezet anyaga	Fa.
Alapozás típusa	Pontalap
Alapozás anyaga	Beton.
Födém	Nyitott födémes
Homlokzat	Deszka borítás.
Tetőszerkezet	Magas tető.
Alakja	Összetett nyeregtető.
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.
Tetőfedés	Cserép.
Külső nyílászárók anyaga	Fa szerkezetű.
Külső nyílászárók állapota	Felújításra szoruló állapotú.
Üvegezés	Sima egyrétegű üvegezés.
A felépítmény állapota	Felújítandó állapotú
Átlagos belmagassága	3,20 m.
Fűtés típusa	Nincs kiépítve.
Meleg vízellátás típusa	Nincs kiépítve
Légtechnika	Nincs.
A felépítmény állapota	Felújítandó állapotú.
Burkolatok	Simított beton.

Felépítmény részletes adatai	Italbot épület
Épület típusa	italbolt faház szerkezet, WC épület téglá
Lakások száma	
Elhelyezkedése telken	Szabadon álló.
Tagolódás	Önálló
Szintek száma	Földszintes kivitelű.
Elhelyezkedése épületben	----
Emelet	----
Építés éve	1987-ben.
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	Italbolt: Faház WC épület: hagyományos
Alapozás típusa	Sávalap.
Alapozás anyaga	Beton.
Födém	Fa gerendás.
Szigetelés	WC épületnél bitumenes lemez.
Vakolat	Italbolt deszka borítás, WC épület vakolt festett.
Lábazat	WC épület vakolt festett.
Tetőszerkezet	Magas tető.
Alakja	Nyeregtető
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.

Tetőfedés	Hullámpala.
Külső nyílászárók anyaga	Fa szerkezetűek.
Külső nyílászárók állapota	Felújításra szoruló állapotú.
Üvegezés	Sima kétrétegű üvegezés.
A felépítmény állapota	Felújítandó állapotú
Átlagos belmagassága	2,35 m.
Fűtés típusa	Nincs kiépítve
Meleg vízellátás típusa	5 literes vízmelegítő.
Légtechnika	Italbotnál klíma
Gépészet állapota, kora	Használt üzemképes.
Belső falfelület képzés	tapétázott.
Belső falfelület képzés állapota	Felújítandó állapotú.
Burkolatok	Mázás lap és műpadló.
Burkolatok állapota	Felújítandó állapotú

Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott	Redukált
Buszváró egyhelyiséges	15,64	100	15,64
Terasz	13,31	100	13,31
Vendégtér	18,57	100	18,57
Mosogató	3,75	100	3,75
WC	1,16	100	1,16
Közlekedő és WC előtér	2,78	100	2,78
Raktár I.	8,40	100	8,40
Raktár II.	4,40	100	4,40
Férfi WC	1,30	100	1,30
Férfi WC előtér	0,90	100	0,90
Női WC	1,30	100	1,30
Női WC előtér	0,90	100	0,90
Összesen:	72,41		72,41

Összes hasznos nettó alapterület: 72,41= ~ 72 m²

Redukált alapterület összesen: 72,41= ~ 72 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.

ÉRTÉKELÉS

Lehetséges értékelési módszerek áttekintése.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere.

Az értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanhoz hasonló, míg típusa a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb. szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

A fajlagos alapértéket általában m²-re kell vetíteni, de elképzelhetők más volumen-mérőszámok, vagy kapacitási számok is. (Pl. tanterem, kórházi ágy, szállodai szoba stb.)

Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a hitelbiztosítéki érték megállapításánál csak a fajlagos alapérték 20 %-os mértékig vehető figyelembe. A következő tényezőket mindig vizsgálni kell:

Műszaki szempontok:

Építészeti szempontok:

Használati szempontok:

Telekadottságok:

Infrastruktúra:

Környezeti szempontok:

Alternatív hasznosítás szempontjai:

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell, és ennek alapján módosítjuk a fajlagos alapértéket. Az így kapott érték az ingatlan fajlagos értéke.

Az ingatlan értékét úgy kapjuk, hogy a fajlagos értéket megszorozzuk az ingatlan méretével.

Nettó pótlási költség alapú értékelés:

Ez az eljárás nem értékelés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése és a föld értékének hozzáadása. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piaczgazdaság alapelveit követő érték meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésbe a költséggel. Ez a módszert alkalmazzuk akkor, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

Megbecsüljük az ingatlan telek értékét, mintha üres lenne és képesek lennék a lehető legkedvezőbben kihasználni.

Megbecsüljük az ingatlan felépítményeinek és terület-fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.

Megbecsüljük az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás vagy külső elhasználódás okozott.

Levonjuk az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségekből.

Hozzáadjuk a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költségét s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsüljük meg. Két út kínálkozik a bekerülési költségének becslésére: az újraelőállítás és a helyettesítési költség meghatározása.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Az értékelő összehasonlító elemzésekre támaszkodhat különböző az ingatlan értékét meghatározó tényezők becsléséhez. A főbb meghatározó tényezők a következők:

- Bevétel/bérleti érték
- Bérlet időtartama,
- Bérlet feltételei
- Bérleti díj felülvizsgálata
- Hozam

A hozamértékelés az ingatlan befektetésből elvárt illetve a valószínűleg elvárható bevételével és az ebből a bevételből származtatható tőkeértéket elemzi. A megközelítés feltételezi, hogy az ingatlanból származó bevétel és az ingatlan értéke összefüggésben van egymással. Ez a módszer bevételt termelő ingatlanok értékelésére használatos, mint pl. bérházak, irodaházak bevásárló központok és más hasonló ingatlanok.

Becsüljük meg a lehetséges bruttó bevételt, ami magába foglalja a bérleti díjat és más bevételeket.

Piaci tapasztalaton alapulva állapítsuk meg egy átlagos kihasználtságot annak érdekében, hogy megkapjuk a valós teljes bevételt.

Átlagos működési normatívákon alapulva állapítsuk meg az ingatlan éves működési költségeit, hogy a valós teljes bevételből elérkezhessünk az éves tiszta működési bevételhez.

Becsüljük meg az árat, amit egy-egy befektető fizetne annak a bevételnek a fejében, melyet ez a típusú ingatlan hoz. Így elvégeztük a hozam rátának becslését, amit egy befektető megkövetel a tőkéjének befektetéséért. Ez a hozamráta a tőkésítési kamatláb, ami meghatározható a tiszta működési bevétel és az utóbbi időben eladott hasonló ingatlanok eladási árának összevetéséből.

Az értékelési módszerek kiválasztása és indoklása.

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:

			
Harkakötöny, Kossuth utca Tárgyi ingatlan.	Harkakötöny belterület.	Harkakötöny belterület.	Harkakötöny belterület.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS					
Ingatlan azonosítója		Ingatlan .com		Ingatlan .com	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Harkakötöny	Harkakötöny	Harkakötöny	Harkakötöny
Utca/út/tér		Kossuth u.	belterület	belterület	belterület
Az ingatlan típusa		Faház épület	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Épület szintszáma		fsz.	fsz.	fsz.	tetőteres
Telek alapterülete (m2)		509	3 800	1 404	1 132
Számított hasznos alapterület		72	100	192	158
Szobaszám	egész	0	2	2	2
	fél	0	0	1	1
Építés, felújítás éve		1 987	1970	1980	1989
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció	%		0	0	0
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	0
Kor, felújítás korrekció	%		-5	-5	-5
Telek nagyság korrekció	%		0	0	0
Egyéb faház szerkezet miatt	%		-40	-40	45
Eladási ár	Ft		9 940 000	22 500 000	21 900 000
Értékesítés éve			2022	2022	2022
Kínálati ár korrekció	- %		10	20	20
Jelen ár	Ft		8 946 000	18 000 000	17 520 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	98 032	89 460	93 750	110 886
Összehasonlító korrekció			45	45	50
Korrekció			55	55	50
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		49 203	51 563	55 443
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	52 070			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		3 749 004			
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	52 070			
Forgalmi érték kereken		3 700 000 - Ft			

azaz, Hárommillió-hétszázezer forint.

Megjegyzés: Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből a 509 m2 nagyságú telek értéke a környéken kialakult 800- Ft/m2 értéket figyelembe véve 410.000,- Ft.

A költségalapú módszerrel végzett értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Buszváró	16	80 000	70	384 000
Italbolt épület	39	130 000	50	2 535 000
Terasz	13	70 000	60	364 000
WC épület	5	160 000	50	400 000
				-
Építmények összesen				3 683 000
Telek	509	800		407 200
Összesen:				4 090 200
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
Költség alapú érték mindösszesen, kereken				4 100 000

azaz, Négymillió-százezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költségalapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek értékére jutó hányadot.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket.

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>Az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító megközelítést alkalmaztuk. Költségalapú módszerrel ellenőrzést végeztünk. Az ingatlan funkciója miatt a bérbe adás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint.	3.700.000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint	4.100.000,- Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint	0,- Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	0,- Ft
Forgalmi érték kerekítve	3.700.000,- Ft

5. Hitelbiztosítéki-menekülési érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.

1. Az ingatlan faház szerkezetű, felújításra szoruló buszváró és italbolt ingatlanból áll.
2. Forgalomképes.
3. Megállapított forgalmi érték per-, igény és tehermentes tulajdonjogot feltételez.
4. Hosszú távon értékállandóság várható.
5. Követelés, kényszerbefektetés kockázata.

Piaci forgalmi érték (Ft)	3.700.000,-	
Az ingatlan, a javasolt hitelbiztosítéki-menekülési értékén hány napon belül értékesíthető (nap)	0-90	
	90-180	X
	180-360	
	360-	
Hosszú távú értékállandóság kockázata (%)	0	
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	5	

Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	0
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%)	10
Összes kockázati elem (Ft)	555.000,-
Hitelbiztosítéki-menekülési érték (Ft)	3,145.000,- Ft kerekítve:3.100.000,- Ft azaz, Hárommillió-százezer forint.

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

Gyöngyi László e.v.
ingatlan közvetítő, vagyonértékelő
6400 Kiskunhalas, Thúry József u. 6.
Adószám: 59417075-1-23

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

MELLÉKLETEK :

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

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.





Utcai környezet.



Buszváró épület.



Buszváró épület belső felvétel.



Buszváró épület belső felvétel.



Italbolt udvari felvétel.



Italbolt udvari felvétel.



Italbolt udvari felvétel.



Vendégtér.



Vendégtér.



Vendégtér.



Mosogató



WC



Raktár



WC épület



WC előtér



WC.



Klíma kültéri egység.



Villanyóra.

A vizsgált ingatlant térképmásolata.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kiskunhalas 6400 Kiskunhalas, Kossuth u. 29.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.10 09:23:00

Helyrajzi szám: HARKAKÖTÖNY belterület 157/1

Megrendelés szám: 7/188/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23863890002022



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

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

