



3. számú előterjesztés

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. december 6.-i nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Szent Márton utcai raktár (606. hrsz.)
értékesítésével kapcsolatban

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY



Első Győri INKÖZ Ingatlanbefektetési és Ingatlanforgalmazó Kft.

9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42.,
Telefon: 96 / 513-120, 513-127 Fax: 513-129
E-mail:ertekbecsles@inkoz.hu web: www.inkoz.hu

MB:

1218

Jelen szakvélemény banki hitel fedezeteként szolgáló ingatlan forgalmi értékének és menekülési értékének megállapítása céljából készült!

Az ingatlan címe

Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Város / Falu / Község		
	9228	Győr-Moson Sopron megye	Halászi		
	Utca		Házzszám	Emelet	Ajtó
	Szent Márton utca				

Tulajdoni lap adatai

Helyrajzi szám:	606	Tul.lap szerinti megnevezése:	kivett gazdasági épület, udvar	Tul.lap szerinti területe:	187 m2
-----------------	-----	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------	--------

Sorsz.	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok
1	Halászi község Önkormányzata	1/1	Bejegyzést nem tartalmaz.
2			
3			
4			

Ügyfél:

Halászi község Önkormányzata

Az ingatlan főbb jellemzői

Alapterületek	Telek területe	Teljes alapterület	Redukált alapterület (számítás alapját képezi)
	187 m2	102 m2	102 m2
Az ingatlan fekvése:	belterület,	Komfortfokozat:	raktár-műhely
Általános állapot:	gyenge	Szoba szám:	-

Aktuális

nettó Forgalmi érték

3 700 000 Ft

nettó Likvidációs érték

2 775 000 Ft

Fedezeti kategória:

Jó / átlagos x

nehézkés

problematikus

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan Halászi község belterületén, annak egyik aszfaltozott mellékutcájában, a faluközpontról kissé távolabb található. Hasonló ingatlanok reális áron jól értékesíthetőek.

Helyszíni szemle időpontja:	2018.11.06	Készült:	2018.11.14	Hatálya:	180 nap
Értékbecsülő:	Puskás Gusztáv	Ellenőrizte:	Kovács József		

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan környezete

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, tömegközlekedéstől való távolság:	Halászi község Győr-Moson-Sopron megyében, a Mosonmagyaróvári járásban található. Halászi Mosonmagyaróvártól 4 km-re fekszik a Mosoni-Duna partján, a Szigetközben. Nevezhető a Szigetköz kapujának, hiszen a Mosonmagyaróvárt Győrrel összekötő út forgalma itt lép át a Dunán, mint ősidők óta fontos átkelhelyen. A községhez tartozik közigazgatásilag a szomszédos Arak település 170 lakossal. Lakosainak száma meghaladja a 3000 főt. Az értékelt ingatlan a község belterületén, a Szent Márton és az Illéstó utca kereszteződésében található. Környezete jellemzően családi házas beépítésű. Megközelíthető aszfaltozott úton személygépkocsival. Az ingatlantól a település összes közszolgáltatása könnyen elérhető. Településen belüli elhelyezkedése jónak mondható, a tömegközlekedési eszközök 2-300 m-en belül elérhetőek.
Az ingatlan gazdasági piaci környezete:	A település ingatlanpiaca az elmúlt években a régió gazdasági fellendülésének köszönhetően megélnélt. Az ingatlanárak Mosonmagyaróvár és a határ közelségének is köszönhetően folyamatosan emelkednek. A lakóingatlanok piacán (építési telkek, cs. házak, lakások) az elmúlt években erőteljes kereslet mutatkozott. A fejlődés az értékelendő ingatlan szegmensében, a gazdasági jellegű ingatlanok körében kisebb mértékben ugyan, de már megfigyelhető. Az aktuális gazdaságpolitikától függően értéktartást várunk az ingatlantól (karbantartás, állagmegóvás esetén).

Telek jellemzői

Közművek:	telken belül	gáz	-	villany	x	épületen belül	gáz	-	villany	x
		víz	-	csatorna	-		víz	-	csatorna	-
Övezeti besorolás:	Övezeti jel:					Lf				
	Max. beépíthetőség (%):					-				
	Max. építmény magasság:					-				
Telek rövid leírása (oldalméret, kerítettség, lejtés, alak, növényzet, stb.)	Az értékelt ingatlan két utcafronti részén helyezkedik el a felépítmény, melyek a közterülettel határosak, míg a be nem épített kb. 55 m-es telekrész az épület mögött található, a szomszédos lakóingatlan udvarához került lekerítésre. Jelenlegi beépítettsége 71%, így további beépítés nem lehetséges.									

Telek értékelése

	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	Halászi belterület	Halászi belterület	Halászi belterület	Halászi belterület
Nagyság (m²)	187	801	845	700
Ár (millió Ft)		8,00	8,50	8,50
Fajlagos ár (Ft/m²)		9 988	10 059	12 143
Közművesítettség	villany	nincs	nincs	nincs
Eladási (E) / Kínálási (K)		K	K	K
Korrekción	elhelyezkedés (+/-)%		5%	
	telekméret különbség (+/-)%		-30%	
	közművek, kerítettség (+/-)%		5%	
	kínálási ár (-)%		-10%	
	Egyéb: üzleti funkció		-20%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	4 995	4 994	4 527	5 464
A telek értéke:	934 044 Ft			
Megjegyzés:				

I. Felépítmény					
Alapadatok:	Épület tagolódása:	földszint		Építés éve:	1930
	Építés módja:	hagyományos téglá		Átépítés éve:	-
Épület-szerkezetek:	Alap:	beton (tégla)	Födém:	fagerendás	
	Fal:	tégla falazat	Tető, héjalás:	fa fedélszék, cserépfedés	
	Nyílászárók:	Fa és fém szerkezetű, egyrétegű üvegezésű külső nyílászárók felújítandó állapotban.			
	Épület állapota, hibái:	Az épület elhanyagolt állapottú, nem karbantartott, mind a közművek mind egyéb tekintetben erős felújításra szorul. Szerkezeti hiba nem volt látható.			
Gépészet:	Fűtés:	egyedi kályha	Melegvíz:	-	
	Gépészet állapota:	Az ingatlanra a gáz és csatorna nincs bevezetve, a rendelkezésre álló villamos teljesítmény 3x25 A. A gépészet teljes felújításra szorul. Valamikor mosdó és wc is működött az ingatlanban, de jelenleg a telken sem vízbekötést sem csatornát, emésztőt nem találtunk, csupán az épület melletti közterületen található egy akna, így az értékelésnél e tekintetben közmű nélkülinek tekintjük az ingatlant.			
Felépítmény belső leírása, állapota:	A felépítmény az 1930-as években épült hagyományos építési módszerrel téglából, beton alapozással, fa nyílászárókkal. Kivülről kőporos vakolatot kapott, szigetelve nincs. A külső falakon erős felázásnyomok, vizesedések láthatóak, melyeket új vakolással néhol valamennyire eltakartak. A bejárati ajtót és kaput fém hullámlemezre cserélték. A belső falak vakoltak, aljzata beton és kőlap. A födém fagerendás, rossz állapotú, javításra szorul. A fa tetőszerkezet és a cserépfedés szintén elöregedett, cserére szorulna. A korábban működő kézmosó és wc helyiségben víz már nincs, az elfolyás is kérdéses így használhatatlan. A kémény is beomlott, így a fűtés jelenleg nem üzemeltethető. Összességében a felépítmény mind műszakilag mind a közművek tekintetében teljesen leromlott állapotban van, azonnali felújításra szorul. Korábbi funkcióinak már nem felel meg, csupán hidegraktárként hasznosítható.				
Felújítás, extrák:	Éve:	Az ingatlanon az utóbbi években semmilyen felújítás nem történt.			

II. Felépítmény										
Alapadatok:	Épület tagolódása:				Építés éve:					
	Építés módja:				Átépítés éve:					
Épület-szerkezetek:	Alap:			Födém:						
	Fal:			Tető, héjalás:						
	Nyílászárók:									
	Épület állapota, hibái:									
Gépészet:	Fűtés:			Melegvíz:						
	Gépészet állapota:									
Felépítmény belső leírása, állapota:										
Felújítás, extrák:	Éve:									
Parkolás:	utcán:		külső garázs:		épületen belül:		kertben:		teremgarázs:	
Egyéb:										

Hozam alapú értékelés								
Bevételek	Bérbeadható egységek	Terület (m2)		Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m2)		Havi bérleti díj (Ft)		
	étterem	102		600		61 200		
						0		
	Kihasználtság:	80%	Éves bevétel			587 520		
Költségek	Fenntartási költség, az éves bevétel			3	%-a	17 626		
	Menedzselési költség, az éves bevétel			1	%-a	5 875		
	Felújítási költségalap:					200 000		
	Egyéb költség:					100 000		
	Költségek összesen:					323 501		
Egyéb:	Tőkésítési ráta:	11%	Tőkésített érték:			2 514 469		
	Befektetési kiadások:							
Ingatlan hozadéki értéke:						2 514 000 Ft		
Költség alapú értékelés								
Felépítmények		Újraelállítási költség (Ft/m2)	nettó alapterület (m2)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	erkölcsi avultság (%)	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
1	pince		0					0
2	földszint	120 000	102	30%	40%			3 672 000
3	emelet		0					0
4	tetőtér		0					0
5	fedett terasz		0					0
6	garázs		0					0
7	külső tároló		0					0
8	melléképület		0					0
9	egyéb		0					0
10	egyéb		0					0
Felépítmények összesen:						3 672 000 Ft		
Telek összesen:						934 044 Ft		
Költség alapú módszerrel számított értéke:						4 606 044 Ft		

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés				
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan	2. Ingatlan	3. Ingatlan
Adat forrása		kinálat	eladási / kínálati ár	eladási / kínálati ár
Irányítószám	9228	9 228	9 228	9 228
Település	Halászi	Halászi	Halászi	Halászi
Utca / út / tér	Szent Márton utca	belterület	belterület	belterület
Az ingatlan típusa	raktár-műhely	lakóház	lakóház	lakóház
Tagolódás	földszint	földszint	földszint	földszint
Adat dátuma		2018	2018	2018
Komfortfokozat, állapot, közművek, egyéb	gyenge műszaki és esztétikai állapotú raktár-műhely funkciójú ingatlan kis telekkel	Felújítandó 3 szobás családi ház, vegyesfűtésű kazánnal, központi fűtéssel.	Csendes utcában található két szobás, téglapilésű családi ház cserépkályha fűtéssel.	Csendes utcában található 2 szobás, egy szintes családi ház, melléképületekkel, kályhas fűtéssel.
Építés éve	1 930	1 960	1960	1970
Telek alapter. (m2)	187	1 045	1568	1108
Összes számított alapterület (m2)	102	87	58	90
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		15,0	15,9	17,9
Inflációkorrekció				
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár (Ft/m2)		155 069	246 724	179 000
Környezeti korrekciós tényező				
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező		-10%	-10%	-10%
Állapot korrekciós tényező		-40%	-40%	-40%
Alapterület korrekció		-10%	-15%	-5%
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		telek -20%	telek -20%	telek -20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	37 591	31 014	37 009	44 750
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:			3 819 000 Ft	
Végső forgalmi érték meghatározása	Hozam alapú értékelés	2 514 000 Ft		30%
	Költség alapú értékelés	4 606 044 Ft		30%
	Piaci összehasonlító módszer	3 819 000 Ft		40%
	Súlyozott nettó átlagérték	3 700 000 Ft		
A jelzáloghitelek lejártáig terjedő előrejelzés az ingatlan piac változásaira:				
Megjegyzés:				
Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összeférhetlenség. Az érték megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a Mellékletekkel együtt érvényes, részinformációk klemelése helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A forgalmi és menekülési érték megállapítása a 25/1997. (VII.1)PM rendelet módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.				
Készült: 2018.11.14.				
Értékbecslo:	Puskás Gusztáv		Ellenőrizte:	Kovács József 

Nem hiteles tulajdoni lap

Mosonmagyaróvári Járási Hivatal
Mosonmagyaróvár 9200 Po zsonyi út 87.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4739 2/2018

2018. 10. 31

HALÁSZI
Belterület 606 helyrajzi szám

Szektor : 53

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	aléstartály	adatok
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
		ha m2	k.fill	ha m2	k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar		0	187	0,00	
		II. RÉSZ			

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30314/1994.01.21
jogcím: Átszállás
jogállás: tulajdonos
név: HALÁSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9228 HALÁSZI Kossuth Lajos utca 38.
törzsszám: 15366911

		III. RÉSZ			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

Ez a tulajdoni lap személyi díjmentesség alapján került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

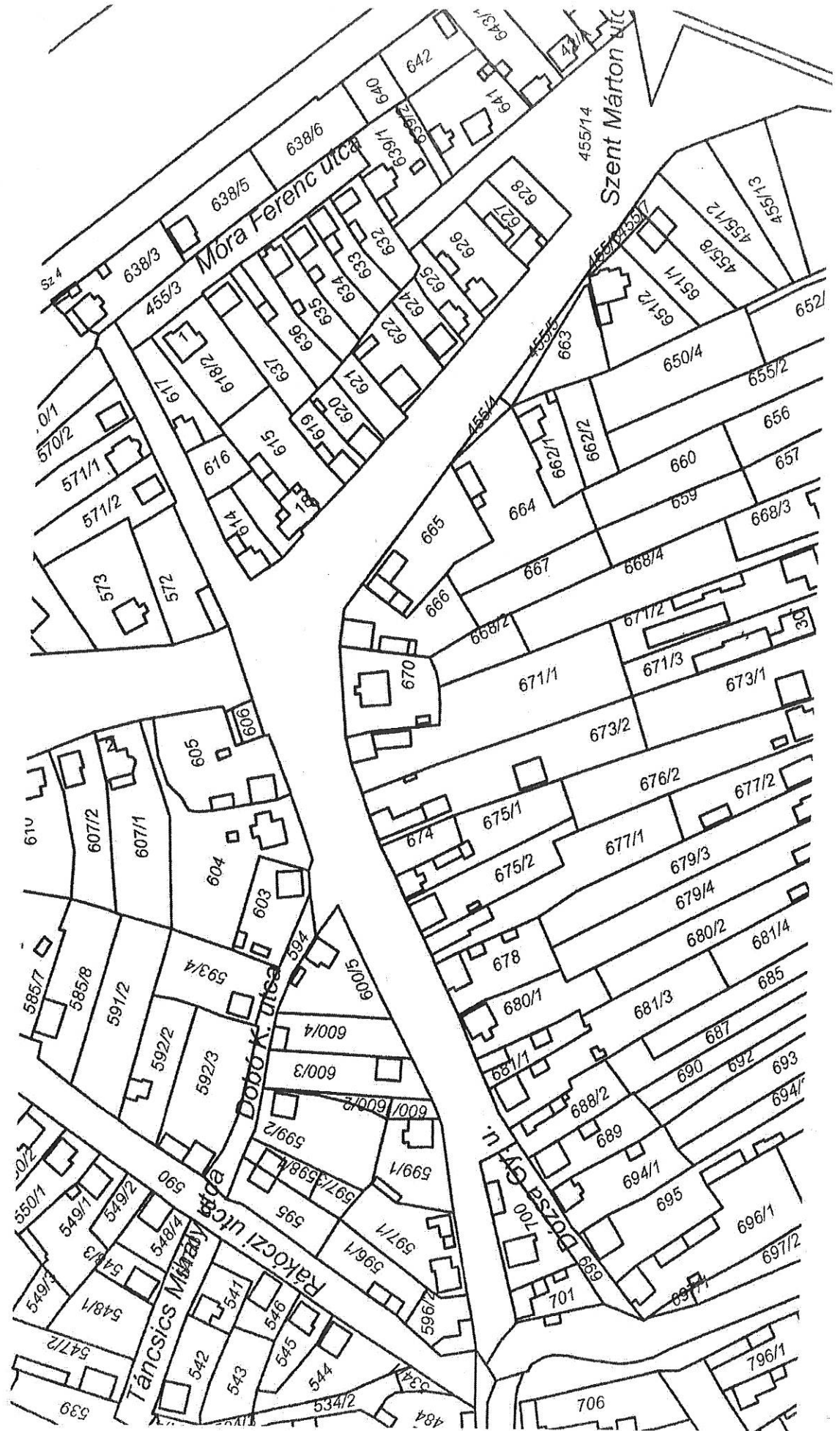
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

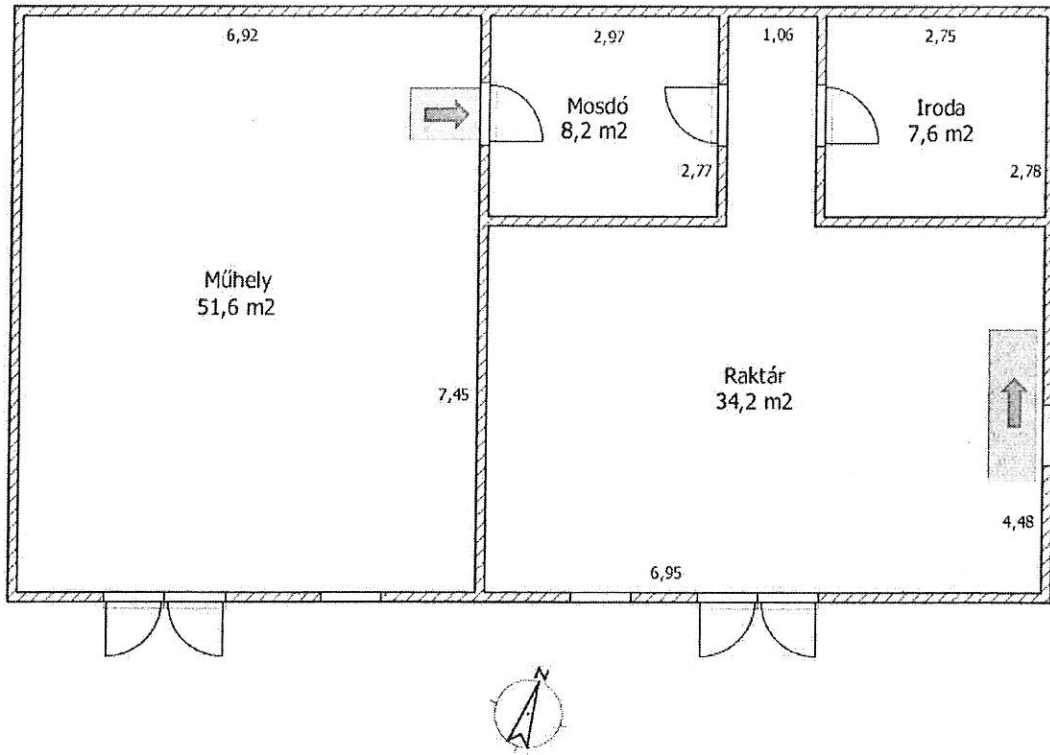
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

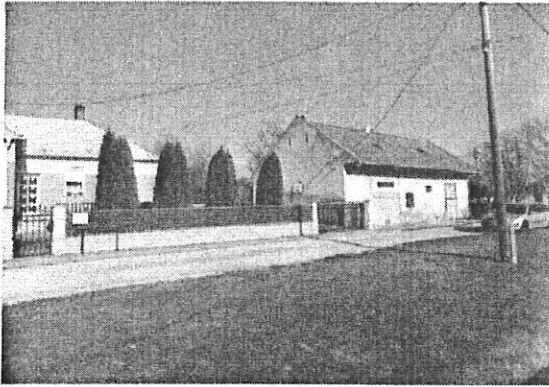
Bizonyító erővel nem rendelkezik



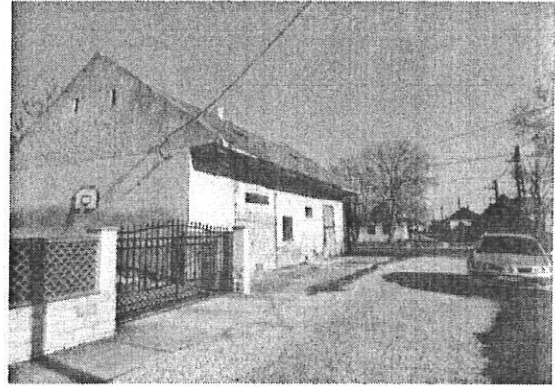
Alaprajz
9228 Halászi
hrsz 606



Fényképek



utcakép



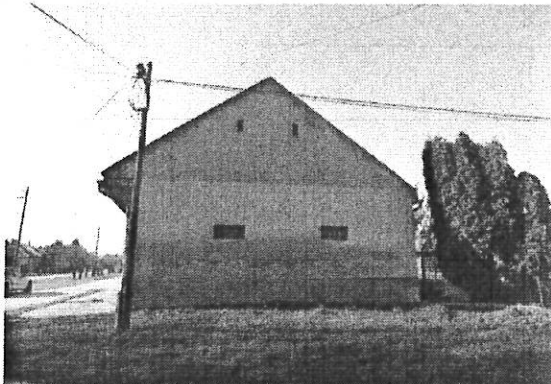
utcakép



utcafronti homlokzat



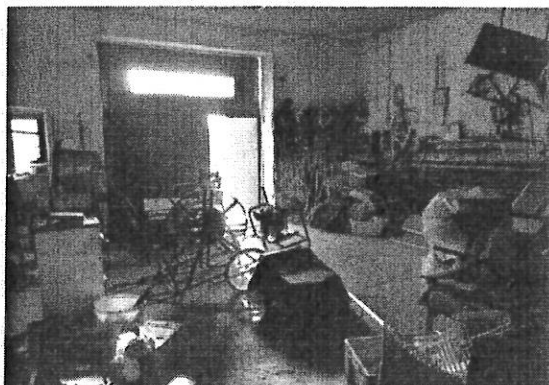
oldalsó homlokzat



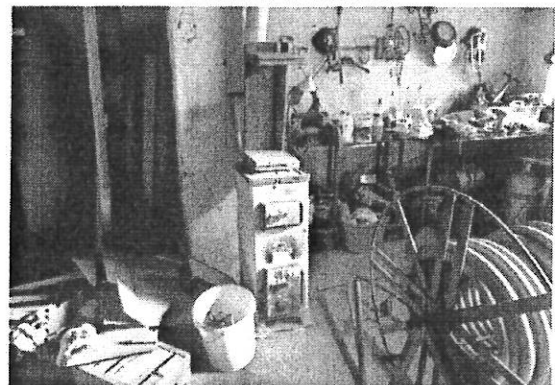
oldalsó homlokzat



omladozó homlokzat

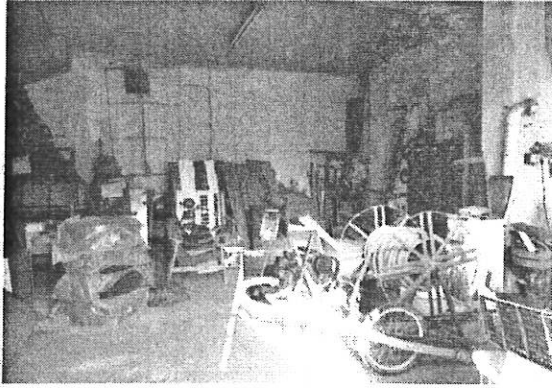


műhely



v tüzelésű kályha

Fényképek



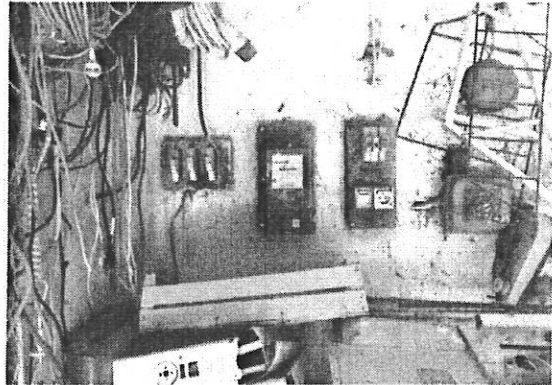
műhely



mosdó



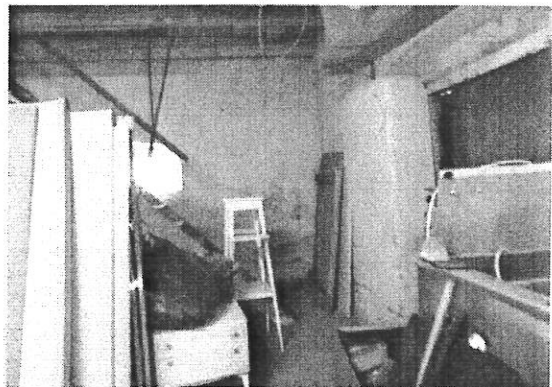
iroda



villanybekötés



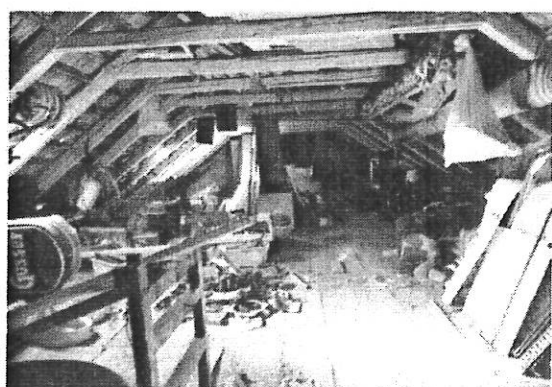
raktár



raktár



padlásfeljáró



padlástér