

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A mai napon, *Percze Szilvia, Nagycenk Nagyközség Önkormányzat jegyzője* megbízásából elvégeztem a *Nagycenk Dózsa krt.28* szám alatt lévő, kivett udvar, és tűzoltóság ingatlan forgalmi értékbecslését.

A helyszíni szemlén Percze Szilvia Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának jegyzője, volt jelen, aki biztosította az ingatlan megtekintését.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2017. január 26-án megtartott helyszíni szemle alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

**11 860 000,-Ft, azaz
Tizenegymilló-nyolcszázhatvanezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEIRÁSA

Az általános leírás ingatlan forgalmi értékbecsléséhez készült. Támaszkodik a helyszíni szemlén nyert információkra és a jelenlévőtől kapott információkra.

A megbízás tárgyát a telek, és a felépítmény képezi.

A helyszíni szemle alkalmával fényképeket készítettem az ingatlanról, annak helyiségeiről, környezetéről, melyeket mellékeltem az elkészült iratanyaghoz.

A helyszíni szemle során az ingatlan tekintetében a vizsgálat szempontjai az alábbiak voltak:

- műszaki állapota
- szemmel látható jellemzői, építészeti szempontok
- funkciója, használati szempontok
- településen belüli elhelyezkedése, környezeti szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra

Az értékbecslés célja: értékesítés

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi száma: nagycenki 320/1 hrsz.
- megnevezése: kivett udvar, és tűzoltóság
- tulajdonos: Nagycenki Önkormányzat, 9485 Nagycenk, Gyár u.2
- alapterület: telek (épülettel): 472m²

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- övezeti előírás
- helyszíni szemle: ideje: 2017. január 26.

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- tulajdoni arányok: 1/1
- per-teher-igénymentes

4./ Az ingatlan leírása:**a) Fekvése, elhelyezkedése:**

Az ingatlan Nagycenken a Dózsa krt. 28 szám alatt található, a település központjának közelében a főúttól kb. 150-200m-re. A területen, az ingatlan közvetlen környezetében családi házakat találunk.

A terület jól kiépített infrastruktúrával rendelkezik, a vizsgált ingatlanig aszfaltos út található, könnyedén, jól megközelíthető. Övezeti besorolása: Lke-1. (Az övezetre vonatkozó előírások mellékletben csatolva.)

b) Az ingatlan jellemzői:

Közművesítettség: teljes, víz villany, csatorna, gáz az épületen belül

Az épület falazata: teherhordó falak, és a válaszfalak téglából, lábazata termésköböl készült.

Vakolat: kőporos, jó állapotúnak mondható, egységes, hőszigeteléssel nem rendelkezik
Felújításkor célszerű lenne hőszigeteléssel ellátni, a jobb energiafelhasználás érdekében.

Tető: Tetőszerkezet fából készült, jó állapotúnak mondható. A tetőlécek már részben cserére kerültek, szigetelés kialakítása nem történt. Fedése cserép, cseréje felújítás, átalakítás során mindenképpen indokolt.

Nyílászárók: cseréjük nagy részben megtörtént, újszerű, hőszigetelt, műanyag ablakok kerültek beépítésre, az eredeti fából készült ablakokból mára már csak 1db. maradt.

Fűtés: gázüzemű, Radiant típusú cirkó kazánal, radiátorokkal történik.

Az ingatlan saját fogyasztásmérőkkel rendelkezik.

*Ingatlan leírása:***- 90m² (jelenleg tűzoltóság)**

Előtér, tárgyaló, iroda, tűzoltó szertár- öltöző, vizesblokk konyhasarokkal, zuhanyzóval, wc, tároló

Az ingatlan az 1960-as években épült. A telek első felében, az utcafronton fekszik. Jelenleg a helyi tűzoltóság központjaként funkcionál.

Az ingatlan, részben az utcafronttól, részben a telken belülről közelíthető meg. Egyszintes, egymástól jól elkülönülő, külön nyíló helyiségekből áll. Előtér, vizesblokk, iroda, helyiségekben, újszerű hidegburkolatot találunk. A tárgyaló rész, régi cementlappal burkolt, míg a szertár-öltöző részen sima beton aljzat található. A külső nyílászárók cseréje 1db ablaktól eltekintve megtörtént, új hőszigetelt műanyag nyílászárók kerültek beépítésre minden helyiségben. A zuhanytálca, és a wc kagyló cseréje megtörtént, de egy felújítás során cseréjük javasolt. A helyiségek falai festettek, beázás, penészesedés nem látható. A vizesblokkok falazata részben újszerű csempével burkolt. Az ingatlan fűtése egy Radiant típusú, gázüzemű cirkókazánnal történik. Az eredeti radiátorok cseréje is megtörtént minden fűtött helyiségben. A kazán cseréje a takarékosabb fűtés érdekében indokolt lehet, de nem feltétlenül szükséges.

A telken belül egy kb. 45nm alapterületű garázs található. mely 1998-ban épült. Falazata téglá, kívülről kőporos vakolást kapott. A vakolat egységes, jó állapotú. Vízzel, villany közművel rendelkezik, a főépületből átjövő fűtésrendszerrel, fűtése is megoldott. Falazata nagyrészt száraznak mondható, a bejárat feletti sarokban található beázás nyoma. Teteje kátránypapírral fedett, bádgos részei jó állapotúak.

Az épület állapotának leírásakor nem hagyható figyelmen kívül az a hosszanti, teljes mélységben megjelent repedés, mely az épület bal oldalán, és a mennyezeten keletkezett az elmúlt évek során. Mindenképpen indokolt a statikai vizsgálat, mely során javaslat készül a fent megnevezett probléma megoldására.

Az ingatlanhoz tartozó kert, kerítéssel körbehatárolt, részben – a könnyebb megközelíthetőség okán- lebetonozták, részben füvesített. A helyszíni szemle időpontjában kissé rendezetlen állapotban volt. A telken belül, az utcafronti részen 3 autó részére kültéri beállítás biztosított.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) hozamszámításon alapuló értékelés
- b) költségalapú értékelés
- c) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos viszont megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. Az érték megállapításakor figyelembe

kellett vennem az alábbiakat. Az ingatlan jelenleg speciális funkcióval (tűzoltóság) bír. Feltételezhető, hogy az értékesítést követően ez a funkció megváltozik, méretét, adottságait, elhelyezkedését stb. figyelembe véve lakóház kialakítása várható. Így az összehasonlító adatoknál is a településen elhelyezkedő lakóingatlanokat vettem figyelembe. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Nagycenk.

Időpont: 2017 január.

- 140m² telken, 100m², 4 szobás, átlagos állapotú téglalapítású családi ház.
Kínálati ár: 18M. Fajlagos kínálati ár: 180 000,-Ft/m²
- 1237m² telken, 220m², téglalapítású, felújított családi ház.
Kínálati ár: 29M. Fajlagos kínálati ár: 131 818,-Ft/m²
- 1300m² telken, 180m², téglalapítású, részben felújított családi ház.
Kínálati ár: 30M. Fajlagos kínálati ár: 166 666,-Ft/m²

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- központhoz viszonylag közel helyezkedik el
- jó megközelíthetőség
- önálló kerttel rendelkezik, több autó beállása is biztosítható telken belül.
- környezetben jól kiépített intézményi infrastruktúra

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- jelenlegi speciális funkciójából adódóan nagymértékben korlátozott használhatóság, értékesíthetőség
- felújítás csak részleges
- funkcióváltás, további felújítások, korszerűsítések magas költsége.
- garázs statikai problémája

4, Számszerű értékelés :

Fajlagos kínálati ár:	159 494,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-17%)	132 380,-Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár (-20%)	105 904,-Ft/m ²

Korrigált terület: 112m²: 11 861 248,-Ft.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján az ingatlan becsült értéke:
kerekítés nélkül: 11 861 248,-Ft

kerekítve: **11 860 000 ,-Ft**

5./ Egyéb megjegyzések:

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, értékesítés céljából készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2017. január 27.

Klausz Tamás
Ingatlanközvetítő, értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája