

FERINNO KFT

7623 Pécs Rákóczi u 24-26

Web: www.ferinno.hu

e-mail.: ferinno@gmail.com

Tel/fax : 06/72-516-736

06/30-9271-443

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Amely készült, a Hódmezővásárhely Andrássy út 25.
Hrsz.:12753/A/1-12753/A/4 és 12753/A/11 társasházi albetét , irodaház
összevont értékéről**



Az ingatlan azonosítója: 2014/Fsz/4

Előkészítette: Böröcz Ferenc ingatlanreferens

Lektorálta: Böröcz Ferenc

Értékelés fordulónapja: 2014-05-19

Megbízó: Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”

Készült: 2014-02-19

FERINNO KFT.
7623 Pécs,
Rákóczi u. 24-26.

Az értékelés szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült: -EVS 2000. és 25/1997. PM rendelet

1. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY

1.1. Megbízás tárgya, ingatlan általános adatai:

Település (irányító szám város)	6800 Hódmezővásárhely
Utca, házszám:	Andrássy út 25.
HRSZ.:	12753/A/1-12753/A/4 , 12753/A/11
Az értékelt ingatlan jellege tul.lap szerint	irodaház
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása

1.2. Megbízási adatok:

Megbízó neve:	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”
Megbízó címe:	6800 Hódmezővásárhely Andrássy út 25
Megbízó telefonszáma:	
Ingatlan referens:	Böröcz Ferenc
Üzletág igazgató:	Böröcz Ferenc 06/30 9271 443
Megbízás jellege:	Üzemi épület forgalmi érték meghatározása
Értékelő cég neve:	FERINNO Kft. névj.sz.: 2/2010.
Értékelő cég címe:	7623 Pécs Rákóczi u 24-26
Értékbecslést lektorálta:	Böröcz Ferenc névj.sz. 582/2006. 5/2008

1.3. Szakértői tevékenység folyamata

időpontja

Megbízás tudomásul vétele:	2014-02-14
Szükséges dokumentumok átvétele:	2014-02-14
Értékbecslés készült:	2014-02-19

1.4. Helyszíni szemle:

Szemlén részt vett(ek)	Böröcz Ferenc	Helyszíni szemle időpontja:	2014-02-18
-------------------------------	----------------------	------------------------------------	-------------------

1.5. Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai: Hrsz:	Tulajdonosok	Tul. hányad
1. 12753/A/1	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”	1/1
2. 12753/A/2	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”	1/1
3. 12753/A/3	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”	1/1
4. 12753/A/4	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”	1/1
5. 12753/A/11	Zsigmondy Béla Víziközműveket Üzemeltető Zrt. „fa”	1/1
Tulajdoni lapon (III) bejegyzés, megjegyzések:	Felszámolás alatt	

Megjegyzés: Részletes terület kimutatás melléklet szerint.

1.6. ingatlan bemutatása:

Térszint feletti szintek száma:	3 . Földszint+emelet+tetőtér
Térszint alatti szintek száma:	1. Alagsor
Szerkezete:	tégla
Építési ideje:	1920-as évek
Felújítás éve	2002
Állapota:	jó
Lakások száma az épületben (csak sorházi lakás esetén értendő)	

1.7. Hasznosíthatóság

Jelenlegi funkció	irodaház
Legjobb/leggazdaságosabb használat	irodaház

1.8. Piaci forgalmi érték

Értékelés elve	Piaci érték meghatározása
Értékelés célja	Befektetői értékesítés céljára.
Figyelembe vett értékelési időtartam:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2014-05-19

1.9. Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan egy irodaház garázsokkal melyek jelenleg raktárként funkcionálnak. Jelenleg a megbízó irodáiként üzemel , a földszint bérbe van adva. Az ingatlan csoport műszaki állapota jónak mondható , bár a helyszíni szemlén tapasztaltunk beázásokat és a határoló fal repedéseit. Frekventált helyen van, parkolási lehetőséggel az épület előtt és egy belső udvarban egyaránt.

Forgalmi kapcsolatok:

A fent nevezett ingatlan együttes Hódmezővásárhelyen található Csongrád megyében

Hódmező vásárhely:

Hódmezővásárhely az ország második legnagyobb közigazgatási területével rendelkező városa, napjainkban a dél-alföldi régió jelentős gazdasági, kulturális és művészeti központja. A mintegy 48 000 hektáron elterülő városban közel ötvenezren élnek, 1873-óta törvényhatósági jogkörrel, 1991-óta pedig megyei jogú városi ranggal rendelkezik. A környező vidék a neolitikum óta folyamatosan lakott. A magyar honfoglalás után a vidék ura Ond vezér lett, majd a Kalán nemzetség örökölte. Hód és Vásárhely települések történelmét az első írásos emlékek a 13. század elejétől örökölték meg, amelyek többek között feljegyezik a tatárdúlás pusztításait is, és azt, hogy a környező falvak gyakorlatilag teljesen elnéptelenedtek, a bujdosásból visszatért népnek kellett újraépíteni az otthonaikat. 1282-ben a településsel határos Hód-tó partján zajlott a Hód-mezei csata, amely után a győztes Kun László a környéken, illetve a Duna-Tisza közén telepítette le a legyőzött kunokat, akik ezzel földet, hazát és védelmet nyertek.

Hód és Vásárhely összeolvadása után a település a 15. század közepén földesurától, Hunyadi Jánostól megkapta az oppidum, azaz mezővárosi rangot. Folyamatos fejlődés vette kezdetét, a Csongrádról Csanádra vezető útvonal melletti fekvés segítette a kereskedelem kialakulását. A középkorban a lakosság fő megélhetését a földművelés, a piacok és az állatvásárok biztosították.

A helyiek máig jellemző patriotizmusának egyik korai példaként 1456-ban az éppen aratásban lévő földművesek Hunyadi kérésére kiegyenesítették kaszáikat, és a szegedi gyülekezés után elindultak Nándorfehérvárra, ahonnan a megmaradtak győztesen tértek vissza. Önfeláldozásuknak is köszönhető, hogy Európában az oszmán-török terjeszkedést egy évszázadra visszavetették. Később a török hódítás mégis elérte a régiót, amely a 16. század végére elpusztította a falvak nagy részét.

A megmaradás szempontjából rendkívül fontos volt, hogy az 1540-es években, a Toronyi Zsinat után Hódmezővásárhelynek saját református lelkésze volt, és mind az ígehirdetés, mind a hívek részéről a zsoltáréneklés magyarul történt. Így a város megőrizhette anyanyelvét. A török alóli felszabadító háborúk során a megmaradt Hód-Vásárhely bár évekre kiüresedett, népessége elköltözött, a harci események során eleinknek még a Rákóczi szabadságharc kezdetén is többször kellett elmenekülni. A 18. század elején folyamatosan újratelepült Hód-Mező-Vásárhely, amely jogi viták után 1723-tól Károlyi Sándor birtoka lett. Vásárhely népe az 1848–49-es forradalom és szabadságharc idején is tanúbizonyságot tett

nemzeti elkötelezettségéről: a város ifjai Kossuth Lajos oldalán vettek részt a délvidéki harcokban. A szabadságharc vezető alakja 1848 őszén városunkban tartott első toborzó beszédének hatására közel másfélszázzal többen jelentkeztek katonának, mint amennyit a haza a város létszáma alapján megkövetelt.

A dualizmus idején egyenletes fejlődés következett a város életében, amelynek köszönhetően 1914-ig kialakult Hódmezővásárhely polgáriasodó jellege, megépült az árvízvédelmi körgát, amelynek mintegy 3 kilométeres, a Hód-tó felől eső részét várfalszerűen helyben égetett téglával rakták ki. Ekkor jött létre a máig részben eredeti épületekből álló Kossuth tér is a városházával, a bank, a posta, valamint a bíróság épületével, a Zrínyi utcán az Úri Kaszinó magyar szecessziós házával. Sorra épültek a téglafalú parasztpolgári házak, amelyek mind a mai napig meghatározzák egy-egy főbb utca jellegét. Az első világháború az újkori történelem addigi legnagyobb pusztítását végezte a nemzet történetében. A helytörténeti kutatások szerint Hódmezővásárhely lakossága részt vett a világ akkori legvéresebb csatáiban, amelyek mintegy 3 ezer fős helyi veszteséget követeltek. A harcok megszűntetése után nem volt olyan család, amelyik ne gyászolt volna. Ezt követően előbb a Tanácsköztársaság ideje alatt a Vörös Hadsereg szedte áldozatait, majd a betóduló királyi román hadsereg itt állomásozó egysége országosan is példa nélkül álló módon tömegmészárlást hajtott végre: 1919. július 25-én 56 ártatlan, 16 és 64 év közötti, főleg parasztembert kegyetlen módon meggyilkoltak. Emléküket a mai napig utcáink őrzik a városban.

A második világháború során Vásárhelyen az országos átlag alatt maradt a háború áldozatainak a száma. Ez jórészt annak köszönhető, hogy a hátszínre ért szövetséges légitámadások lényegében elkerülték a várost, majd a front is hevesebb harcok nélkül vonult át rajta: Hódmezővásárhelyen a második világháború jószerével egyetlen nap alatt, 1944. október 8-án zúdult át. Már az év őszétől a szovjet csapatok garázdálkodásától szenvedett a lakosság, különösen a védtelen tanyákon élő parasztság. A város megpróbáltatásai a háború lezárultával sem értek véget: a fronton elesett hősi halottokról több évtizeden keresztül a megszálló szovjet hadsereg jelenlétében nem lehetett megemlékezni. A hosszú hallgatást a Bethlen Gábor Református Gimnázium tanári testülete törte meg 1987-ben, amikor halottak napja alkalmából emléktáblát állított a II. világháború és a fasizmus áldozatául esett egykori tanárainak és diákjainak.

A 1945-től folyamatosan szervezni kezdték mind a mezőgazdasági, mind az ipari szövetkezeteket, de ezek jelentős részben csak 1950-től, akkor már erős kényszer hatására alakultak meg. Akinek 300 aranykoronánál nagyobb ingatlan vagyona volt, kulákká nyilvánították és állandó üldözést szenvedett. 1950-ben tartóztatták le a Pusztán terjedő fehérgárdista mozgalom első hullámában a fiatal gazdalegényeket, majd folyamatosan minden évben tömeges deportálásukra került sor, és munkatáborokban sínylődtek. A kommunista diktatúra korszakát, a helyi polgári és földműves kultúra lerombolásának időszakát dolgozza fel az Emlékpont Múzeum.

A 19. század végétől jelentős és színes művészeti élet alakult ki. Az alföldi táj, a Tisza közelsége, a puszták nyugalma, szépsége vonzza az alkotókat. A népművészet Hódmezővásárhelyen és környékén egyedülállóan fejlődött. A vásárhelyi „szórhímezés” gazdag motívumvilága, a népi fazekasság sokszínűsége, a fafaragók, népi bútorkészítők és bőrdíszművesek keze munkái híven őrzik a múltat. A népművészet hagyományaira épülve a 20. század elejétől pezsgő kulturális élet alakult ki a városban. Tornyai János festőművész és Kiss Lajos folklórkutató munkájára megalakult az első hódmezővásárhelyi múzeum, amely

több, mint hat évtizede minden év októberében az országos jelentőségű Vásárhelyi Őszi Tárlatnak ad otthont.

A rendszerváltás óta egyenletes fejlődés jellemzi Hódmezővásárhely életét. Az 1990-es évek közepére Hódmezővásárhely fejlődését hazai és nemzetközi szinten is díjakkal, kitüntetésekkel ismerték el. Megtisztelő, hogy 1997-ben Európa Díjjal ismerték el Hódmezővásárhely munkásságát az infrastrukturális fejlesztések, az intézményhálózat racionalizálásának, a szociális hálózat bővítésének területén. Azonban nemcsak infrastrukturális fejlődés, hanem kulturális és művészeti fellendülés is kezdetét vette a korszakban. Ezért is bír nagy jelentőséggel, hogy 2012. szeptember 1-jén új belváros született Hódmezővásárhelyen: a Tornyai János Kulturális Városnegyedben a gyönyörű sétálóutca mellett megújult intézmények fogadják az érdeklődő közönséget. A Bessenyei Ferenc Művelődési Központ rendszeres kulturális események, koncertek, előadások színtere. A Tornyai János Múzeum és az Alföldi Galéria páratlan állandó és időszakos kiállításával, a szerb ortodox templom, illetve a Református Ótemplom történelmi jelentőségű kegytárgyaival várják látogatóikat a város szívében. A megkezdett munka folytatásával olyan további sikerek érhetők el, amelyekkel Hódmezővásárhely a Dél-alföldi régió egyik legszínesebb és legdinamikusabban fejlődő településévé válhat, amelyre méltó módon büszkék lehetnek a város polgárai.

A rendszerváltás óta Hódmezővásárhely jövőbeni fejlődése az élıhetőség jegyében körvonalazódik: az elmúlt idıszakban megvalósult infrastrukturális fejlesztések jelentısen átalakították a város megjelenését, a kulturális és a mővészeti élet is töretlen fellendülést mutat. Kiemelkedıen fontos, hogy Hódmezővásárhely olyan feltételeket teremtsen polgárai számára, amelyek biztosítják a kellemes és kulturált kikapcsolódás, a minıségi városi élet lehetıségét.

Hódmezővásárhely idegenforgalmi szempontból jelentıs természeti kincse a tiszai táj mellett az a gazdag termálvízkezelı, ami a helyi strandfürdıt is táplálja, és sok vendéget csábít ide nyaranként. Az ország legnagyobb közigazgatási területével rendelkezı megyei jogú városa a helyi táj adottságaira, sokszínő kulturális hagyományaira építve válhat a dél-alföldi régió jelentıs oktatási, gazdasági és mővészeti centrumává, egy bensıséges hangulatú, egyediségét megırzı várossá.

A folyamatos fejlesztések, az uniós eszme, a testvérvárosi kapcsolatok kialakítása és a környezetvédelem területén elért eredményeket az Európa Tanács is elismerte, és 1997-ben az Európa-díj Becsületzászló fokozatával tüntette ki Hódmezővásárhelyt. Az esemény jelentıségét mutatja, hogy a díjat személyesen Leni Fischer, az Európa Tanács Parlamenti Közgyőlésének elnöke adta át 1997-ben a díj tiszteletére rendezett városi ünnepségen, amelyen Hódmezővásárhely testvérvárosainak delegációi is részt vettek.

Az egészségmegırzés és a tudatos életmód megválasztásának kiemelt támogatása, az életkörülményeket javító beruházások mind azt a célt szolgálják, hogy a város megtartó ereje továbbra is megmaradjon. A hódmezővásárhelyiekre különösen jellemző lokálpatriotizmus, ami egybeforrt a város másik jellemző vonásával, a befogadói lelkülettel, jelentıszen hozzájárul ahhoz, hogy a vásárhelyiek a közös múltból táplálkozva bizakodva tekintsenek a jövő felé.

Földrajz, éghajlat:

Átlagos tengerszint feletti magasság: 80-85 m

Hódmezővásárhely mezőváros: 1437 óta

Önálló törvényhatósági jogú város: 1873 óta

Megyei jogú város: 1990 óta

Évi átlagos középhőmérséklet: 11,6° C

Júliusi középhőmérséklet: 22° C

Napsütés évente: 2.100 óra

Településstatistikai adatok:

A település területe: 48.798 hektár

Állandó népesség száma: 46.650 fő

Lakásállomány: 19.719 db

Közüzeti ivóvízvezeték-hálózat hossza: 216,4 km

A közüzeti szennyvízgyűjtő-hálózatba (közcsatornahálózatba) bekapcsolt lakások száma: 16433 db

Összes zöldterület: 348.955 m²

Játszóterek, tornapályák, pihenőhelyek száma: 27 db

Játszóterek, tornapályák, pihenőhelyek területe: 39.410 m²

Védett természeti terület: 4.324 m²

Önkormányzati kerékpárút, közös gyalog- és kerékpárút hossza: 30 km

Óvodai férőhelyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt): 1.682 fő

Múzeumi látogatók száma: 21.727 fő

Kulturális rendezvények száma: 71 db

Kulturális rendezvényeken részt vevők száma: 45.466 fő

Alkotó művelődési közösségek száma: 22 db

Alkotó művelődési közösségek tagjainak száma: 435 fő

A fent nevezett ingatlan a belvárosban főtértől 150-m-re található. Központi helyen.

Budapestről érkezve legegyszerűbben az M-5-os autópályán lehet megközelíteni, majd az M-43-as útra térve, tábla jelöli a Hódmezővásárhelyi leágazást. A 47-es számú főúton érjük el a várost. Az ingatlan a belvárosban a 47-es és a 45-ös főutakat összekötő Andrássy út megnevezésű főutca és az abból nyíló Lánccsatorna utcában fekszik.

A helyi és helyközi buszmegálló 500-m-en belül van.

2. Ingatlan adatfelvételi lapja:

2.1. Telek adatai:

telek területe	(Az udvar nem saját tulajdon) 0,-m ²
Övezeti besorolása	Belterület tVk (településközponti vegyes) Lásd. melléklet
Formája	majdnem szabályos négyszög
Ingatlan fekvése	É-D tájolású
Településen belüli elhelyezkedése	központi részen
Környező ingatlanok jellege	üzletek, lakások, irodák
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	gépkocsival és autóbusszal autóbusz
Határoló utca burkolata	aszfaltozott szilárd burkolat
Lejtésviszonyok	sík
Kerítés anyaga	Utcafronton elhelyezkedő épületrész
Telken található növényzet	betonozott
Környezeti ártalom, szennyezettség	Nincs elemezve
A telek általános megítélése	gondozott
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények	értéknövelő tényezőnek számít a közművesítettség szintje, ami gyakorlatilag teljeskörű, és a központi fekvés

2.2. Felépítmények adatai: szerkezetei:

Építés éve:	1920-as évek.
Eredeti funkció:	Társasház (irodaház)
Jelenlegi funkció	Társasház (irodaház)
Beépített alapterület	(gyakorlatilag az albetét épületrész alapterülete)
Hasznos alapterület	967,-m ²
Beépítés módja.	Zárt sorú , belső udvarral
Alapozás	nm. téglasáv alap
Teherhordó és térlehatároló falak:	tégla+gipszkarton
Födémek:	Vasbeton födém + acél+km. téglasáv
Tetőszerkezetek:	fa szerkezetű nyereg és fél nyereg tető
Tető formája:	magas tető
Tető fedése:	cserép

Talajnedvesség elleni szigetelés:	Bitumenlemezes vízszigetelés
Homlokzat vakolata-, burkolata:	díszes architektúrájú vakolt, festett
Külső nyílászárók anyaga és üvegezése:	fa, és műanyag szerkezetűek egy illetve kétrétegű hőszigetelt üvegezéssel szalag függöny árnyékolókkal, fotocellás bejárati ajtó
Belső nyílászárók anyaga és üvegezése:	fa, illetve műanyag+síküveg
Hőszigetelés jellege:	hőszigetelt falszerkezet +tégla falazat
Műemlékvédelem	nincs
Fűtési mód	központi gázkazánról+ radiátor
Melegvíz ellátás	villanybojler
Egyéb	klima berendezés,riasztó berendezés,tűzvédelmi berendezés,számítógép hálózat , analóg telefonközpont

Megjegyzés : Az értékelendő épület 2 traktusból áll épület , az egyik a főépület alápincézve emelettel és tetőtér beépítéssel irodaházként funkcionál és az udvari garázssor rész mely raktár iroda és garázs funkciójú.

Az irodaház épülettömb raktárként épült az 1920-as években , 2002-ben átesett egy teljes felújításon , a főfalakig visszabontották , felújították a földemet , korszerűsítették a gépészetet , a tető teljesen fel lett újítva , modern nyílászárókat kapott és új homlokzatot.

Pinceszint	174,28m ²	bm: 2,00m
Földszint	217,67m ²	bm: 2,85m
Emelet	226,50m ²	bm: 2,85m
Tetőtér	236,80m ²	bm: 2,35m

Az ingatlannyilvántartásban szereplő valamint a mellékelt építési tervek közötti hasznos alapterületek közötti eltérés abból adódik , hogy az 1995 –ben kelt társasház alapító okirat készítésekor az emelet és a tetőtér bővítése még nem történt meg.

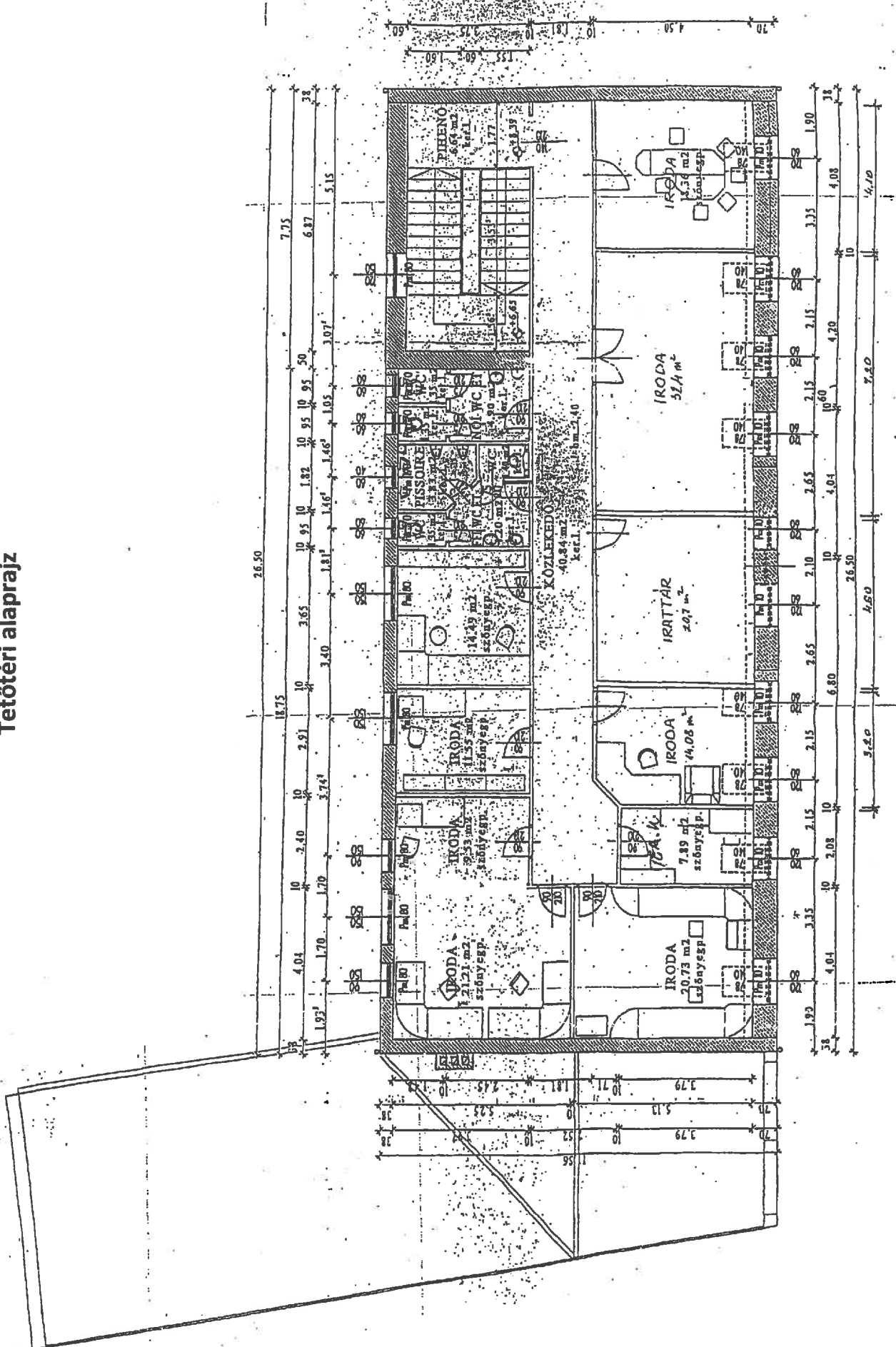
Az értékbecslésben a tényleges , valós értékeket vettük figyelembe

Összesen: 855,25m²





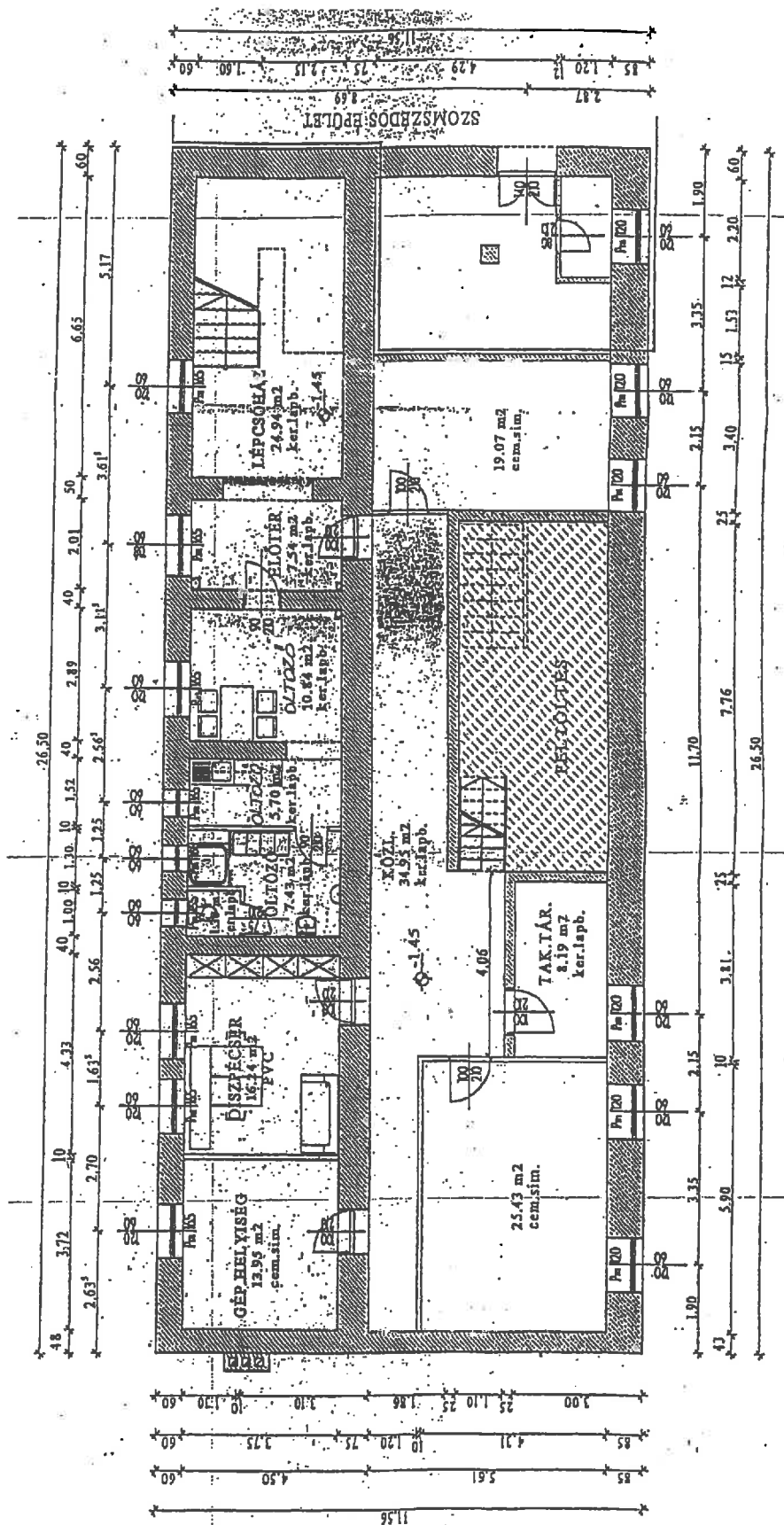
Tetőtéri alaprajz



[illegible]

Földszinti alaprajz

Pinceszint alaprājz



Hódmezővásárhelyi Járási Földhivatal
Hódmezővásárhely 6800 Petőfi u. 6.

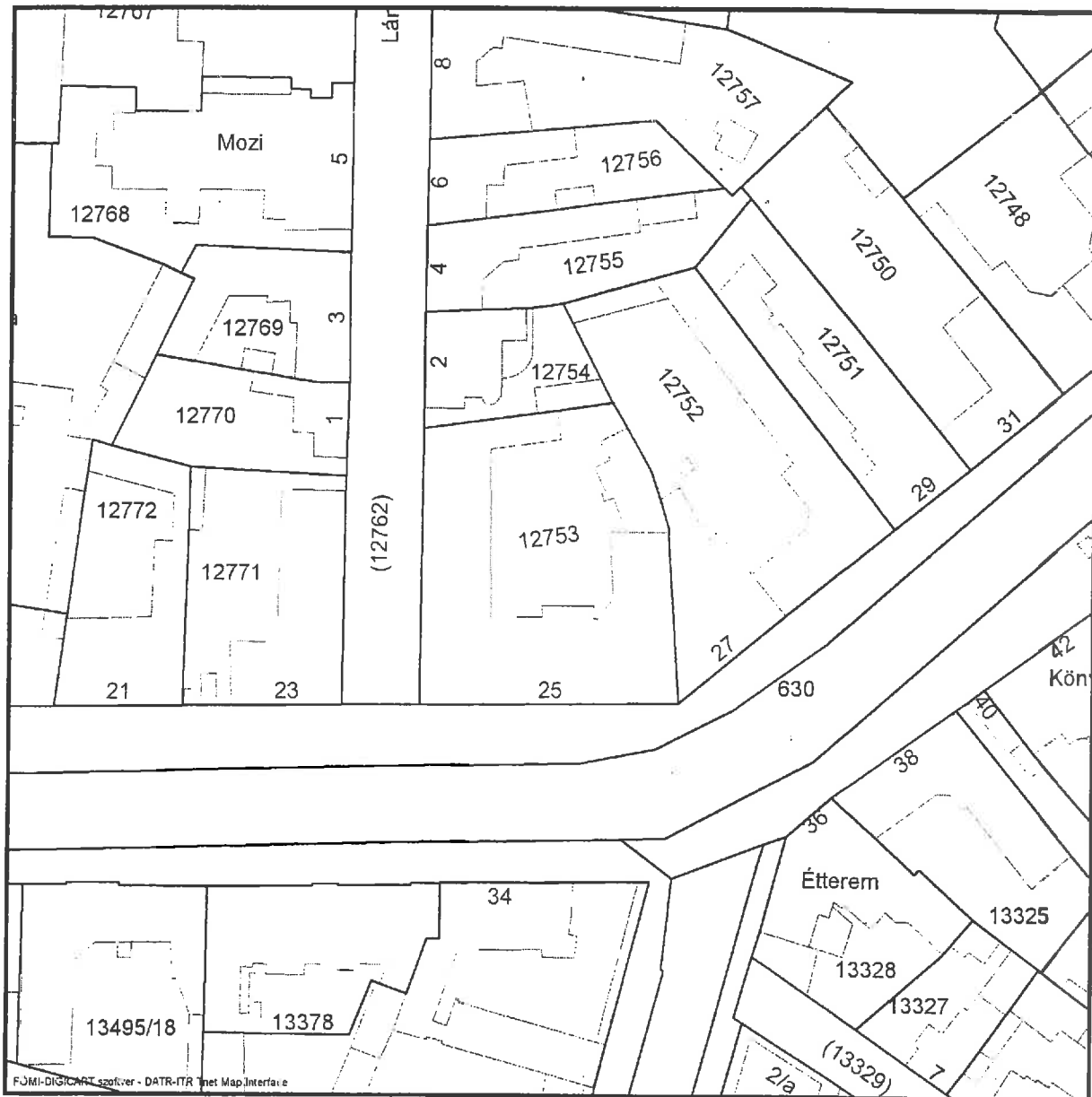
Térképmásolat

Helyrajzi szám: HÓDMEZŐVÁSÁRHELY belterület 12753

Megrendelés szám: 7/83/2014

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 13468830002014



2014.02.19 09:42:49

