

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, Fő út 85. szám alatt lévő ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2018. július 25.

Készítette:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Csényi István'.

Csényi István

Ingyanforqalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 3495 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

7.500.000,- Ft

azaz: Hétmillió – ötszázezer forint

mely összeg az ÁFA-t tartalmazza.

Az érték meghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely üzleti vagyoneérték megállapításához.

Az értékbecslés féléves időszakra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A település általános bemutatása

Gyomaendrőd Békés megye északi részén fekvő, járásszékhely település. 1989. március elsején nyert városi rangot, kisvárosi jellegű település, központi belterületből és két sűrűn lakott külterületből - Öregszőlő és Nagylapos -, valamint egyéb tanyás térségből áll. A város külterületeivel együtt 30.394 km²-en terül el, melyből a belterület 1.120 km². A település lakosságszáma: 13 806 fő. Gyomaendrőd a Hármas-Körös déli oldalán elterülő település, közigazgatási területén jelentős kiterjedésű védett természeti értékek találhatók.

Gyomaendrőd alapvetően kiesik a fő hazai forgalmi folyosókról, ugyanakkor a város az országos közúthálózat rendszerébe szervesen kapcsolódik, hiányzó térségi kapcsolata nincs. Az országos közúthálózati kapcsolatot Békés megye két főútja, a 46. és a 443. számú másodrendű főutak biztosítják Mezőberény-Békéscsaba, Mezőtúr, valamint Szarvas irányába. Mivel a nem megfelelő minőségű és szolgáltatási szintű közúti infrastruktúra hátrányosan érinti a térség fejlődését, ezért az alapvető cél a meglévő hálózati kapcsolatok javítása.

A városi tömegközlekedésnek két formája biztosított: vasúti, valamint autóbusz közlekedés.

A település a Budapest-Lökösháza vasúti fővonal mellett helyezkedik el, ehhez csatlakozik itt a Vésztő-Szeghalom-Gyomaendrőd vasúti mellékvonal. A vasútállomás, a pályaszerkezet felújítására és a közúti aluljáró megépítésére az elmúlt években került sor, hogy megfeleljenek a 160 km/h sebesség követelményeinek.

A településen biztosított a helyi autóbusz közlekedés, illetve helyközi járatokkal jól megközelíthetőek a térség és a régió egyéb települései is. A településen igen jelentős a kerékpáros közlekedés. A meglévő kerékpárút-hálózat kiépítése, illetve folyamatos bővítése hozzájárul a biztonságos kerékpáros közlekedés megteremtéséhez. A város területén a mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének a megélhetését. Az ipari területen megjelenik a cipő- és nyomdaipar, de számos egyéb területen, így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport- és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának.

A közfoglalkoztatás keretein belül az önkormányzat nemcsak a városüzemeltetési feladatok egy részét végezteti el, hanem mezőgazdasági termelést folytat, továbbá helyben használható utcabútorokat is készítet.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 85. szám alatti ingatlanról (3495 hrsz.) készítsek ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A becsült forgalmi érték meghatározásának célja: Képviselő – testületei döntés előkészítése..

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Jelen szakértői vélemény magába foglalja a telek, épületek, építmények és a hozzájuk szervesen tartozó épületgépészeti rendszerek vizsgálatát, értékelését.

A vizsgálatához rendelkezésemre álló adatok, információk:

- az ingatlan – nyilvántartás adatai, 2018. július 25.-i állapot,
- a műszaki nyilvántartásból rendelkezésre álló helyszínrajzok, építési dokumentációk.

A fenti adatszolgáltatás alapján a megbízó által közölt információk, továbbá a helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét, speciális adottságukból adódóan a város egészségügyi ellátásában betöltött szerepét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az egyes területeken lévő valamennyi épületről megalapozott jellemzés készüljön, amely magába foglalja az objektumok műszaki jellemzőit, a műszaki állapot meghatározását, gépészeti ellátottságát.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

Az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével és a rendelkezésre álló információk gondos mérlegelésével kiválasztott, a szakmai szempontoknak és alkalmazási feltételeknek megfelelő nemzetközileg elismert ingatlanértékelési módszerek: piaci összehasonlításon, hozamszámításon alapuló valamint a költség alapú, maradványérték meghatározásán alapuló módszerek összhangban történő alkalmazásával kell meghatározni a becsült forgalmi értéket.

A szakmai ajánlások alapján az értékbecslés során az ingatlanértékelését elsősorban a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel vagy a hozamszámításon alapuló módszerrel szükséges elvégezni. A piaci összehasonlításon és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásától csak akkor javasolt eltérni, ha e két módszer valamelyike nem alkalmas az érintett ingatlan értékelésére, amit részletesen meg kell indokolni.

Az értékbecslés során, ha az adott ingatlan esetén több értékbecslési módszer alkalmazása is szóba jöhet, akkor célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. A végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyik a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekinthető.

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát, a rajta lévő felépítmények funkcióját. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telkek jelenlegi piaci értékével.

Az épületek, építmények vagyonértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegéből kiinduló és az összehasonlító adatok figyelembevételével került megállapításra.

Az újraelőállítási érték kialakításánál azonos mértékű, szerkezetű, hasznosíthatóságú, felszereltségű, funkciójú új épület előállításának költségeit a jelenlegi fajlagos árak alapján vettem számításba.

A műszaki állapot felmérése az elhasználódás foka, a korszerűség figyelembevétele részben szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékelttem, de az épületek egyenkénti jellemzése kitér az épületgépészeti felszereltségre. Az épületre megállapított műszaki állapot százalékos értéke a gépészeti rendszerek állapotát is magába foglalja.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmények és egyéb építmények leírásánál kerültek értékelésre.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, fő út 85.
Helyrajzi szám:	3495
Terület nagysága:	1528 m ²
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Óvoda
Bejegyzett jogok, terhek:	Tehерmentes
Jelenlegi funkció:	Használaton kívül, korábban óvodaként üzemelt

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a gyomai városrészen található lakó és egyéb funkciójú ingatlanok környezetében. Megközelítése műúton.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- Vezetékes víz,
- Vezetékes gáz,
- Szennyvízelvezetése a csatornahálózatba

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, a város átlagos szintmagasságánál magasabban. Az ingatlan besorolása a helyi építési szabályozás szerint „Lk” jelű kisvárosias lakóövezet.

A telek zárt sorú, mértanilag szabálytalan alakú, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan csendes kisvárosias környezetben található. A telken beton térburkolat van, amely a közlekedést biztosítja.

A fajlagos telekárát figyelemmel a 2017-2018 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 1.300,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Telekár: 1.528 m² x 1.300 Ft/m² = 2.597.600 Ft. Kerekítve: 1.986 eFt.

4/1/2. A telken található épület értékelése

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: tégl.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: vegyesen fagerendás és vasbeton áthidalókkal.
5. Födém: porított fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: cserép.
8. Szigetelések: utólagos lábazati szigetelés.
9. Hőszigetelés: nincs.
10. Nyílászáró szerkezetek: vegyesen gerébtokos fenyőfa ablakok sík üvegezéssel, valamint hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáró. A bejárati ajtó szintén műnagszerkezet.
11. Meleg padló burkolatok: pvc padló, csaphornyos parketta.
12. Hideg padló burkolatok: simított beton, márvány mozaiklap, mázas kerámialap.
13. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
14. Falfestések: belső falfestések DISZPERZIÓS.
15. Bádogos munkák: horganyzott ereszcsonna.
16. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 volt betáplálás.
17. Fűtés: melegvízes fűtés gázkazánról, radiátor hőleadókkal.
18. Melegvíz ellátás: villanybojlerből.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Az épület helyiségei:

Ssz.	Megnevezés	Alapterület
1.	Csoportszoba	43,33 m ²
2.	Csoportszoba	50,01 m ²
3.	Csoportszoba	52,25 m ²
4.	Öltöző - folyosó	37,41 m ²
5.	Gyermek mosdó	14,04 m ²
6.	Közlekedő	11,88 m ²
7.	Konyha	12,22 m ²

8.	Szélfogó	1,60 m ²
9.	Közlekedő	6,64 m ²
10.	WC előtér	1,23 m ²
11.	Mosdó – zuhanyzó	6,85 m ²
12.	Szélfogó	4,09 m ²
13.	Iroda	5,84 m ²
14.	Öltöző	3,81 m ²
15.	Kazánház	3,70 m ²
	Mindösszesen:	254,90 m²

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 254,90 m²

Újraelőállítási érték: 254,90 x 145 eFt = 36.960 eFt

Műszaki állapot, 60 % = 36.960 x 0,60 = 22.176 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 80 és 40 22.176 x 0,50 = 11.088 eFt
éven felüli

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 11.088 x 0,50 = 5.544 eFt
egyéni indexe között
javasolt

Összesítés

<i>Megnevezés</i>	<i>Kerekített érték</i>
Telek	1986000
Volt óvoda épület	5544000
<i>Összesen:</i>	<i>7530000</i>

Összehasonlító piaci hirdetési adatok

Elhelyezkedés	Hasznos alapterület	Telek területe	Ár	Egyéb
Szarvas, vasúthoz közel	1426 m ²	5636 m ²	30 MFt	21.037 Ft/m ²
<p>Jellemzők: A telephely alkalmas raktározásra, gyártásra, üzleti tevékenység céljára.</p> <p>Bútorüzletként üzemelt, kereskedelmi ingatlan, amely három helyrajzi számon szereplő gazdasági épület és udvar, egyben, bekerítve. Két kapuval rendelkezik, biztosítva a körforgalmú közlekedést.</p>				

Elhelyezkedés	Hasznos alapterület	Telek területe	Ár	Egyéb
Békéscsaba, Orosházi út	366 m ²	1079 m ²	38 MFt	103.825 Ft/m ²
Vállalkozásra alkalmas iparterületnek nyilvánított helyen, raktárépület és iroda, amely lakóházként is használható. Az ipari árammal (3x32A) ellátott raktár vastag beton aljzattal, valamint az udvarrész térkővel burkolt, ezáltal targoncázható. A telken található egy 88 m ² alapterületű épület, mely irodaként funkcionál és 3 fő helységből áll, plusz egy mosdó.				

Elhelyezkedés	Hasznos alapterület	Telek területe	Ár	Egyéb
Békéscsaba, Erzsébethely	364 m ²	1010	9,9 MFt	27.197 Ft/m ²
Jellemzők: Az ingatlan 1993-ban épült téglafalazatú, közel 400 m ² alapterületű. A telek területe 1010 m ² . Az ingatlan alkalmas, telephely, műhely, vagy raktár céljára. Elektromos áram (380 V is), vezetékes víz, városi szennyvízcsatorna bekötve. Az ingatlanon műhely, közlekedő, iroda, vizesblokk (zuhanyzó, mosdó, wc), garázs, tárolók, 7 állásos fedett kocsi beálló található.				

Elhelyezkedés	Hasznos alapterület	Telek területe	Ár	Egyéb
Gyomaendrőd, Kossuth Lajos út	400 m ²		17,5 MFt	43.750 Ft/m ²
Jellemzők: Az ingatlan a vasútállomás közel helyezkedik el. Alkalmas raktárnak, logisztikai központnak vagy egyéb üzleti tevékenység céljára. A teljes telek mérete 2724 m ² , amelynek csak egy része tartozik az ingatlanhoz.				

Hozamalapú számítás alapján.

Bevételek	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bérleti díj piaci adatok szerint	70 000 Ft	840 000 Ft
Kihasználtság	100 %	
Valós teljes bevétel		840 000 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 5 %-a	42 000 Ft
Menedzselési költségek		0 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 5 %-a	42 000 Ft
Egyéb költségek		0 Ft
Éves tiszta működési bevétel		798 000 Ft
Tőkésítési ráta	13 %	
Tőkésített érték		6 138 461 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke (kerekítve)		6 140 000 Ft

III. Értékbecslés

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat – európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint:

Az ingatlan

forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

A forgalmi értékét befolyásolja:

- A település jellege,
- A településen belüli fekvés,
- Az elhelyezkedés,
- A megközelíthetőség,
- Az infrastruktúra,
- A beépíthetőség,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlanok esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan elhelyezkedése.

Értékcsökkentő tényezők:

- A településen alacsonyak az ingatlanárak.

A forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem az összehasonlító adatokat figyelembevéve. Gyomaendrődön, illetve Békés Megyében hasonló adottságú ingatlan értékesítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre összehasonlító adat. A békés megyei hirdetések közül az ipari és raktár ingatlanokra vonatkozó adatokat vizsgáltam meg. Az értékelési módszerek közül a piaci hirdetési adatokat vettem nagyobb súllyal figyelembe.

IV. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve 7.500.000,-Ft azaz: Hétmillió-ötszázezer forint.

V. Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan értékesítéséhez készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza az általános forgalmi adót.

Az értékelési bizonyítvány egészként kezelendő, abból részletet kivenni, és azt önállóan értelmezni nem lehet.

A jelen érték forgalmi érték megállapítás fél évig érvényes.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a már részletezett terhekkal értékeltem az értékbecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

Gyomaendrőd, 2018. július 25.



Csényi István

eFöldkönyv
3495/ - 5500 GYOMAENDRŐD, Fő út 85.

1474 GYOMAENDRŐD BELTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
3495/	.	kivett óvoda	0	0,1528	0
		Összesen:		0,1528	0

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Fő út 85.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 32819/2011.05.25

Az ingatlan címe megváltozott

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 32210/2011.03.31

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124























































