

**INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



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

Készült: 2015. szeptember 2.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 3495 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

9.250.000,- Ft

azaz: Kilencmillió – kettőszázötvenezer forint

mely összeg az ÁFA-t tartalmazza.

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

Gyomaendrőd Város 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. A szakvélemény a 2015. május 6-i szakvélemény aktualizálása.

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, 2015. szeptember 2.-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.

Az értékelés nettó pótlási költség, valamint piaci összehasonlító adatok figyelembevételével történt.

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

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

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 vagyoneértéke 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 értékeltem, de az épületek egyenkénti jellemzése kiter 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:	Tehermentes
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. A telek zárt, 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 telekárat figyelemmel a 2013-2015 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 1.700,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) érték-korrektó-szorzó értékének meghatározása.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrektó-s tényező 1.	A fajlagos értéktől való eltérés Korrektó-s tényező 2.	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés			
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek			
3	Építési szempontból származó eltérések			
4	Használati szempontból eredő eltérés			
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga			

Telekár: 1.528 m² x 1.700 Ft/m² = 2.597.600 Ft. Kerekítve: 2.598 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 üvegezéssű műanyag nyílászáról. A bejárati ajtó szintén műanyag szerkezet.
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 ereszcatorna.
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: jó

Az épület helyiségei:

Csoportszoba	43,33 m ²
Csoportszoba	50,01 m ²
Csoportszoba	52,25 m ²
Öltöző - folyosó	37,41 m ²
Gyermek mosdó	14,04 m ²
Közlekedő	11,88 m ²
Konyha	12,22 m ²
Szélfogó	1,60 m ²
Közlekedő	6,64 m ²
WC előtér	1,23 m ²
Mosdó – zuhanyzó	6,85 m ²
Szélfogó	4,09 m ²
Iroda	5,84 m ²
Öltöző	3,81 m ²
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, korszerűség: 60 % = 36.960 x 0,60 = 22.176 eFt

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

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között 11.088 x 0,60 = 6.653 eFt

javasolt

Az egyéni index alkalmazásánál figyelemmel voltan a közelmúltban történt önkormányzati Dózsa Gy. utca 1. szám alatti ingatlan értékesítésére.

Jelenleg Gyomaendrődön túlkínálat van az eladó ingatlanokból. Vállalkozások hirdetnek eladó telephelyet és egyéb ingatlanokat kevés sikerrel. Az endrődi településrészen lakóingatlanok 60 – 65 ezer Ft/m² fajlagos áron hirdetnek és adnak el. A szakvéleményben szereplő üzleti célú hirdetések fajlagos árai 52.000,- Ft/m² és 133.000,- Ft/m² között változik.

Az értékbecsléshez mellékelt összehasonlító adatok között feltüntettem gyomaendrődi eladó lakóingatlanokat is. A tornatermi épület sajátosságánál fogva valószínűleg nehezen értékesíthető.

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 túlkínálat miatt.

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.

IV. Értékmegállapítás

1. Országos hirdetés

<i>Megnevezés</i>	<i>Kerekített érték</i>
Telek	2598000
Fő épület és egyéb építmények együtt	6653000
Összesen:	9251000

Kerekítve: 9.250.000,-Ft azaz: Kilencmillió – kettőszázötvenezer forint.

V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem a

*Gyomaendrőd, 3495 hrsz. ingatlan
értékbecslését*

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen: 9.250.000,- Ft

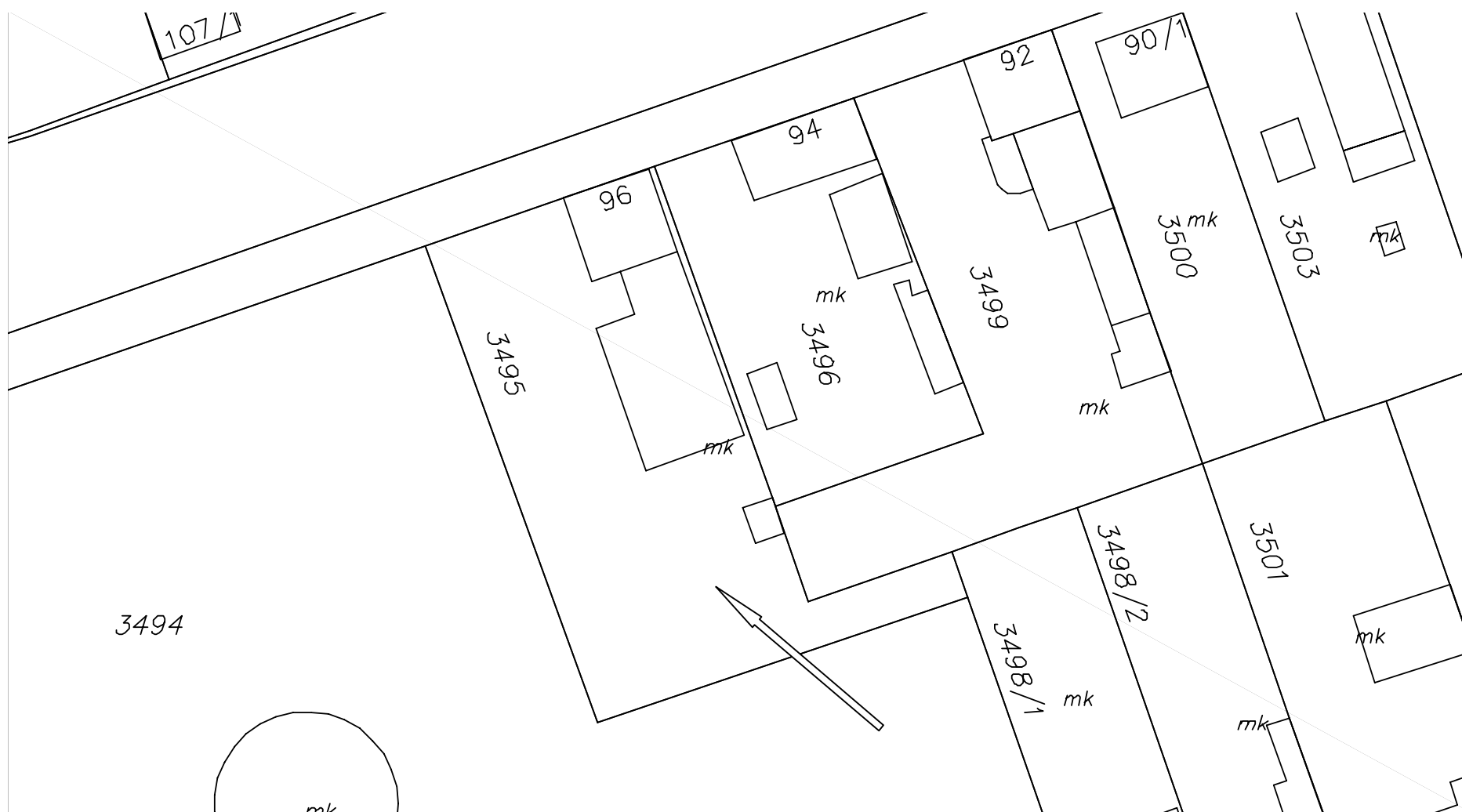
Ez az értékek az ÁFA-t tartalmazzák.

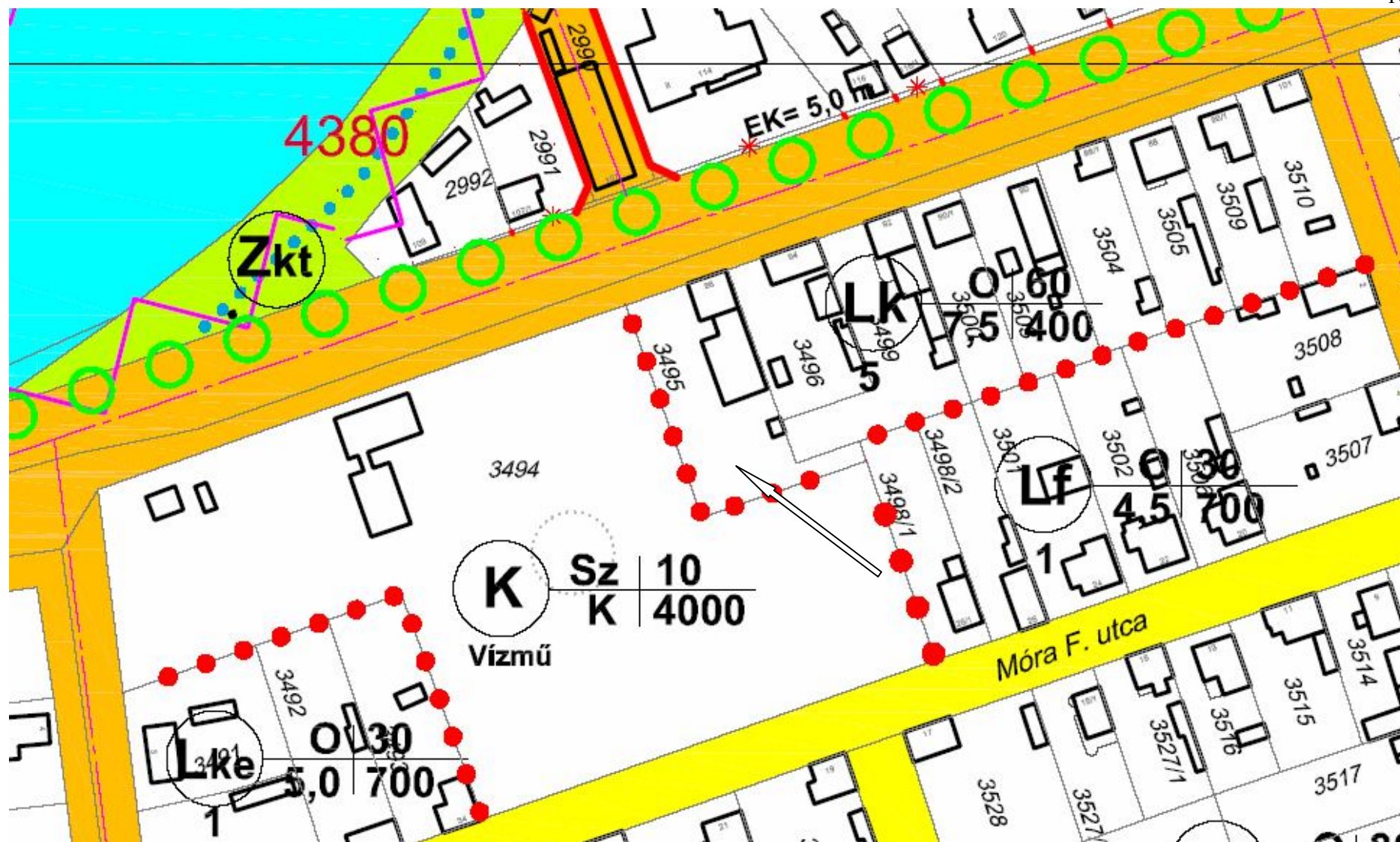
Gyomaendrőd, 2015. szeptember 2.

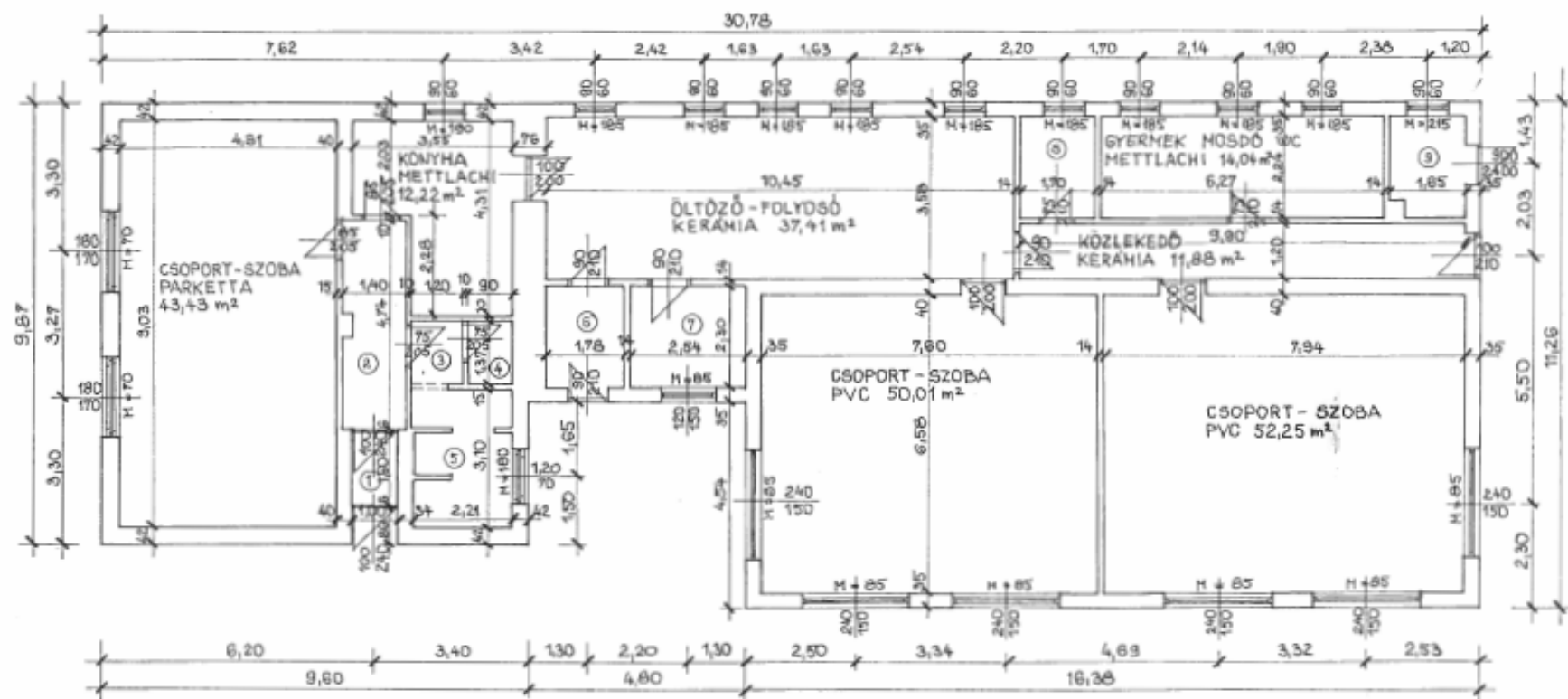
Csényi István

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. Tulajdoni lap – másolat
2. Térképvázlat
3. Rajzok
4. összehasonlító adatok







































Összehasonlító adatok

1. értékesítés

Gyomaendrőd, Dózsa György utca 1. Korábbi funkció: gyógyszerértár. Műszaki állapot: felújításra szorul. Az épület hasznos alapterülete: 254 m². Az épületen belül 2 db lakás van. A telek területe: 826 m². A gyógyszerértári épület helyi védettség alatt áll. Értékesítve árverésen, 2012. szeptember hónap, 6.814 eFt összegben. Fajlagos vételár: 26.827 Ft/m².

2. Üzleti célú helyi hirdetés

Gyomaendrőd központjában eladó egy közel 600 m²-es ingatlan, földszintjén üzletekkel, 1436 m²-es telken. A ház 8 évvel ezelőtt teljes egészében igényesen fel lett újítva, fűtését is korszerűsítették. Az emeleteken minden luxust kielégítő, tágas szobák találhatóak, több fürdőszobával, konyhával, kiszolgáló helyiségekkel. Ár. 79.900.000,- Ft. Fajlagos ár: 133.166,- Ft/m².



Gyomaendrőd endrődi részén eladó egy 90 m²-es aktívan üzemelő, nagy forgalmú vendéglátóegység, közel 700 m²-es telken. Ár: 9,9 millió Ft. Fajlagos ár: 110.000,- Ft/m².



Nagy ház eladó Gyoma közepén. Fele lakóterület 6 helyiséggel, a másik fele meg üzlethelyiségek, összesen 290 m² alapterülettel. Diszkónak, étteremnek, vendéglátóhelynek kiválóan alkalmas 9 helyiséggel. A nagy pincében borozót üzemeltettek. Az épület mellett nagy udvar van, hátsó épülettel. Az ingatlan összközműves. A telek területe 899 négyzetméter. Az ingatlan könnyen elérhető, közvetlen Fő út mellett fekszik. Az épület tatarozásra szorul. Ár: 15 millió Ft. Fajlagos ár: 51.724,- Ft/m².



Tárgy: Varga Viktória beadványa

érkeztetési azonosító

2015 AUG 27.

Gyeonkphiv-61565

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan megvételéhez

Azzal a kéréssel fordulok a Gyomaendrődi Önkormányzat Képviselőtestületéhez, hogy az alábbiak figyelembevételével a „volt” Napsugár Óvoda ingatlanjához való hozzájutásomat elősegíteni szíveskedjenek.

Ingatlan adatai:

Ingatlan: Napsugár Óvoda

Címe/ helyrajzi száma: 5500, Gyomaendrőd, Fő út 85.

Ingatlan tulajdonosa: Gyomaendrődi Önkormányzat

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkeztetési azonosító: Gyeonkphiv-	
2015 AUG 31.	
KIATÖLTÖTTÉ: IV. 8. 18	ELŐSZÁM:
MELLÉKLET:	ELŐADÓ:

A kérelem tárgyát képező ingatlan megvásárlásának céljai/okai:

Előzetes piackutatásaim azt igazolják, hogy az általam tervezett virág nagykereskedés a saját vállalkozásom előrelépését és a város fejlődését/arculatát is egyaránt szolgálja.

A családi vállalkozásunk 34 éves szakmai tapasztalatával jelen pillanatban 9 virágüzletet és 5 környező város piacát szolgálja ki friss vágott virággal. Az árut jelenleg Szigetszentmiklósról hordjuk. Ilyen nagy mennyiségű áru tárolásához és előkészítéséhez a jelenlegi műhely már nem elegendő.

Amennyiben létre jöhet a nagykereskedés, úgy a munkahelyteremtésben is szerepet tudnék vállalni. (2-3 fő) Ehhez az egyre bővülő üzlethez lenne szükségem az említett ingatlanra.

Kérelmező adatai:

Családi és utóneve: Varga Viktor József

Születési helye, ideje: Gyomaendrőd, 1986. 03. 12.

Lakcím: 5500, Gyomaendrőd, Nyárszegi u. 2.

Anyja neve: Dalmadi Ilona

Szig.sz.: 938057IA

Adószám: 8435343715

E-mail: villien25@gmail.com Tel: 0630/311-6472

Bízom kérelmem pozitív elbírálásában,

Tisztelettel:



Varga Viktor

Kelt.: Gyomaendrőd, 2015. augusztus 27.