

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Hősök útja 63. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2019. február 5.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 1577 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értéke:

14.500.000,-Ft
azaz: Tizennégymillió – ötszázezer forint.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült nettó-pótlási költség, valamint piaci hirdetési összehasonlító adatokon alapuló becsült 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

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Hősök útja 63. szám alatti ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: az ingatlan értékesítése előtt a becsült forgalmi érték meghatározása.

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 készített.

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

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

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

A vizsgálatához a rendelkezésemre állt:

- Az ingatlan-nyilvántartás adatai,
- Térképvázlat,

A fenti adatszolgáltatás alapján a tulajdonossal helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az épületekről 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 - vagyonértékét hasznosságuk adja. A kivett telek értékbecslésénél figyelembe vettem a gyomai városközpontához közeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát.

Az épületek, építmények vagyonértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegből kiinduló nettópótlási költség szerint került megállapításra.

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

A műszaki állapot felmérése az építési év, elhasználódási fok, korszerűség figyelembevételével szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épülettel együtt értékeltem, 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 építmény leírásánál került értékelésre.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Hősök útja 63.
Helyrajzi szám:	1577
Terület nagysága:	1440 m ²
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap másolat szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Irodaház
Bejegyzett jogok, terhek:	Tehermentes.

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai településrészen kiépített szilárdburkolatú út mellett helyezkedik el a városrész központjához közel. A telek a Hantосkertі holtággal szomszédos.

Az ingatlan jelenleg üresen áll.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- Vízellátás városi hálózatról történik,
- Gáz,
- Szennyvíz elvezetése városi hálózatba történik,
- Melegvízellátás villanybojlerből.

5/1. Földterület értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan kerítése vasvázás. A teleken építményeken a közlekedést beton térburkolatok biztosítják.

Az ingatlan besorolása a város helyi építési szabályzata [9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet] alapján „Vt 4” jelű építési övezet.

Vt jelű építési övezet előírásai

9. § (1) A Vt jelű településközpont vegyes övezet területén

- a) A közterületek felől és az oldalhatárok előkert szakszán tömör kerítés nem építhető.
- b) Állattartási épület nem létesíthető.
- c) Utcai telekszélesség: min. 14 m.
- d) Magastető csak 20-45° tetőhajlással építhető.
- e) Közműellátás szintje: teljes.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt utcafronton (Fő út 71-109) új épület elhelyezése esetén a feltüntetett (5,0 m) előkert létesítendő.

(3) A Vt jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

*megjegyzés Új építés, ill. telekosztás csak az övezet egészére kiterjedő terv tervtanácsai véleményezése alapján engedélyezhető,

h = az épület megfelelő homlokzatának építménymagassága oldalkert és hátsókert esetén

Jel	Övezeti jel	Beépítési mód	Max. beépíttség (%)	Min/max építmény - magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Vt4	Vt	O	45	Oldalh. álló	45	7,5	500	27,5	-
		7,5	500						

(4) A Vt jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztatóépület, amennyiben nincs zavaró hatása az egyéb funkciókra,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

A fajlagos telek árát a lakóépülethez tartozó kivett terület esetén figyelemmel a 2017 - 2018 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 4.000,- Ft/m² -ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: $4000 \text{ Ft/m}^2 \times 1440 \text{ m}^2 = 5.760.000 \text{ Ft}$.

5/2. A telken található, lakóépület, szerszámos épület és gazdasági épület értékelése

Szerkezeti műszaki leírás

Funkció:

Lakóépület

Szerkezete:

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílásáthidalás.
3. Tetőszerkezet: sáttortető, fedése cserép.
4. Nyílászáró szerkezetek: típusszerkezetek, fa nyílászárók, gerébtokos ablakok síküvegezéssel.
5. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés.
6. Padlóburkolatok: szobákban laminált padló, egyéb helyiségek mázas kerámia és simított beton. A vizes helyiségekben 2 m magasságig csempe falburkolat.
7. Homlokzati felületkezelés: kőporos fröcskölés.
8. Belső munkák: simított belső vakolatok, festett felülettel. A nyílászárók mázolt felületűek.
9. Bádogos munkák horganyzott lemezből.
10. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat.
11. Melegvízellátás: villanybojlerből.
12. Fűtés: szivattyús melegvízes fűtés radiátorokkal, gázkazánról.

Műszaki állapota:

Az épület részleges felújításra szorul. Az vizesblokk felőli részén falrepedés található, helyenként felvizesedés tapasztalható. A nyílászárók elavultak.

Az épület helyiségei

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Padló burkolat
folyosó	30,11	mázas kerámia
iroda	6,3	laminált lap
szoba	12	laminált lap
szoba	12	laminált lap
közlekedő	9,92	mázas kerámia
szoba	12	laminált lap
szoba	12	csaphornyos parketta
szoba	12,64	csaphornyos parketta
szoba	12,64	csaphornyos parketta
közlekedő	6,4	mázas kerámia
társalgó	18,8	csaphornyos parketta
szoba	12,4	csaphornyos parketta

mosdó, pissoir előtér	7,16	mázás kerámia
mosdó	2,2	mázás kerámia
mosdó	2,2	mázás kerámia
wc	1,21	mázás kerámia
wc	1,21	mázás kerámia
wc	1,21	mázás kerámia
wc	1,21	mázás kerámia
előtér	1,96	mázás kerámia
zuhanyzó, mosdó	9,39	mázás kerámia
zuhanyzó, mosdó	7,1	mázás kerámia
kazánház	22,47	simított beton
Összesen:	214,53	

Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület 214,53 m²

Újraelőállítási érték: 214,53 x 140 eFt = 30.034 eFt

Műszaki állapot, 60 % = 30.034 x 0,60 = 18.020 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 50 év felett 18.020 x 0,70 = 12.614 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 12.614 x 0,70 = 8.830 eFt
egyéni indexe között
javasolt

Az értékelő egyéni indexének indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása. Gyomaendrődön az üzleti célú ingatlanvásárlások eltérőek megfelelő összehasonlító adat nem áll rendelkezésre. Békés Megyében közzétett üzleti, irodai célú hirdetések és értékesítések alapján lett meghatározva az egyéni index.

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	5760000
Épület	8830000
Összesen:	14590000

5/2/2. Hozamalapú számítás alapján.

Bevételek	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bérleti díj piaci adatok szerint	150 000 Ft	1 800 000 Ft
Kihasználtság	80 %	
Valós teljes bevétel		1 440 000 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 5 %-a	72 000 Ft
Menedzselési költségek		0 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 5 %-a	72 000 Ft
Egyéb költségek		0 Ft
Éves tiszta működési bevétel		1 296 000 Ft
Tőkésítési ráta	9 %	
Tőkésített érték		14 400 000 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke (kerekítve)		14 400 000 Ft

III. Értékbecslés

Az ingatlan becsült 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 ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- Településközpont közel elhelyezkedése,
- Az ingatlan több funkcióban hasznosítható,
- Közvetlen vízpart.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

III. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve 14.500.000,-Ft azaz: Tizennégymillió-ötszázezer forint.

Záradék

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

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza 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 a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom.

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

Gyomaendrőd, 2019. február 5.



Csényi István

eFöldkönyv
1577/ - 5500 GYOMAENDRŐD, Hősök útja 63.

1474 GYOMAENDRŐD BELTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
1577/	.	kivett irodaház	0	0,144	0
			Összesen:	0,144	0

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Hősök útja 63.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 32363/2017.06.23

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124











































