

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



A Gyomaendrőd, Endrődi utca 5271 hrsz-ú közterület megosztásával keletkező ingatlanrész értékesítés előtti
becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2011. december 1.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforqalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A Gyomaendrőd, Endrődi utca 5271 hrsz-ú közterület megosztásával keletkező, mintegy 65 m² nagyságú területrész becsült forgalmi értéke

195.000,- Ft, azaz: Százkilencvenötezer forint.

Ez az érték tekintettel a területmegosztásra 3.000 Ft/m² fajlagos árat jelent.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült piaci alapú forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely vagyonérték megállapításához.

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

Gyomaendrőd, 2011. december 1.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Szabadság tér 1. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Endrődi utca 5271 hrsz-ú közterület megosztásával keletkező, mintegy 65 m² területrészt becsült forgalmi értékéről készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: értékesítés előtt a becsült forgalmi érték meghatározása. A területrészt értékesítése Gyomaendrőd Város Képviselő – testülete döntése alapján nyílt árverésen történik.

A területrészt az Endrődi Cuti Kft. bérli szerződés alapján, amely 2012. évben lejár.

Az Endrődi Cuti Kft. az önkormányzat tulajdonát képező 5271 hrsz-ú közterületen (Endrődi utca 16. szám mellett) a már működő korszerűtlen árusító bódé kiváltása érdekében 2002 évben egy korszerűbb, higiénikusabb, biztonságosabb a vevők igényeinek, valamint a hatósági előírásoknak minden szempontból megfelelő üzletet épített.

Szarvas Város Jegyzője figyelemmel a tulajdonos 294/2002.(XI.21) önkormányzati határozatára, valamint a bérleti szerződés tartalmára végleges jelleggel adta meg a használatbavételi engedélyt a sütőüzemet kiegészítő élelmiszerüzletre. A határozat felhívja a figyelmet arra, hogy a bérbeadó Gyomaendrőd Város Önkormányzata területigénye felmerülésekor a kártalanítás igénye nélkül eredeti állapotában köteles visszaadni a közterületet.

Az építmény könnyű szerkezetű. Az elfoglalt közterület nagysága 65 m².

A közterület használatára az engedély 2002. december 1. napjától kezdődően 5 évre lett megadva bérleti jogviszony keretében. A közterület használat díja 2002 évben a Közterületek rendjéről szóló 25/2001.(XII.27.)KT rendelet alapján 270 Ft/m²/hó+ÁFA összegben lett meghatározva.

A terület bérleti díja jelenleg: 12.400 Ft/hó + Áfa.

Az ingatlant helyszíni szemrevételezés útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlanok elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

A becsült értéket a forgalomképtelen vagyon kivonását követően a telekre határoztam piaci összehasonlító adatok alapján, illetve a bérleti díjból kiindulva hozamszámítás alapján.

Tanulmányoztam a felhasználható forgalmi adatokat, a település ingatlanpiaci sajátosságait, hasonló adottságú létesítmények értékesítését.

A korlátozottan forgalomképes illetve a forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosítása Gyomaendrőd Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 14/2003.(VI.5.) KT rendelet, a helyi versenyeztetési szabályzat, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény értelmében nyílt árversen (versenyeztetés útján) történhet.

II. Az ingatlan leírása

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, belterület Endrődi utca
Helyrajzi szám:	5271
Telek nagysága:	6730 m ² , ebből megosztással keletkezik kb. 65 m ² az Endrődi utca 16. szám melletti sütőüzem előtt
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Belterület, Endrődi utca
Művelési ága:	közterület
Bejegyzett jogok, terhek:	Bérleti joggal terhelt. Az Endrődi Cuti Kft. bérleti jogviszony 2012. november 30. napjával lejár. A területen építmény van, melynek tulajdonosa az Endrődi Cuti Kft.. A terület felszíne alatt az értékbecsléshez mellékelt köztérkép másolat szerint víz és gázvezetékek vannak elhelyezve.

Az ingatlan tulajdonosa:

– **Gyomaendrőd Város Önkormányzata**

Gyomaendrőd Város Képviselő – Testülete által az értékesítésre kijelölt területrészt közterület. A közterület a forgalomképtelen vagyon kategóriájából történő kivonás után forgalomképesé válik a már fent leírt terhekkel.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata által vásárolt és értékesített telkek forgalmi értéke 2010 – 2011 években 700 és 1500 Ft/m² összegben változott. A magánhirdetésekből az endrődi településrészben jelenleg nem hirdetnek telket eladásra. Az önkormányzat által 2011. évben kifizetett 1500 Ft/m² értéken megvásárolt telekrészek az endrődi településrészhez kapcsolódtak. Az értékesítésre kijelölt terület vállalkozási tevékenységhez kötődik, üzleti érdeket szolgál, illetve a rajta elhelyezett végleges engedéllyel rendelkező élelmiszerbolt építmény üzemel. Ezért a piaci összehasonlító adatok alapján történő számításhoz a kiinduló fajlagos forgalmi értéket 2500 Ft/m² összegben határoztam meg.

A megosztással keletkező területrészt (építési telkek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékcorrekció-szorító értékének meghatározása.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1.	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2.	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés	0,9		Közművezetékek miatti korlátozás
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek			
3	Építési szempontból származó eltérések	0,75		A telkek az Építésről és környezetalakításról szól törvényben meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető épülettel, építménnyel nem beépíthető
4	Használati szempontból eredő eltérés	0,9		Bérleti jogviszonnyal terhelt.
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont	1,2		Üzleti tevékenység, jelentős vonzáskörzet
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	0,94		

A korrigált fajlagos érték: $0,94 \times 2.500 \text{ Ft/m}^2 = 2.350 \text{ Ft/m}^2$

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár összesen a 65 m² területre: $65 \text{ m}^2 \times 2.350 \text{ Ft/m}^2 = 152.750 \text{ Ft}$, kerekítve: 153.000 Ft.

Becsült forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Bevételek	Havi bruttó bérleti díj bevétel	Ft	15.500
	Kihasználtság	%	100
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	15.500

Kiadások	Fenntartási költségek	Ft	0
	Kezelési költség, a havi bevétel	%	0
	Egyéb költségek	Ft	0
	Költségek összesen	Ft	0

Hozamszámítás	Havi bruttó bérleti díj bevétel			Ft	15.500
	Tőkésítési ráta	6,5 %	Tőkésített érték	%	238.000
	Befektetési kiadások			Ft	0
	Becsült hozadéki érték			Ft	238.000

A tőkésítési ráta az értékbecslési módszertan alapján meghatározott érték.

A fentiek alapján a becsült forgalmi érték hozamszámításon alapuló módszerrel:

238.000,- Ft, azaz: Kettőszáz-harmincnolcezer forint.

Az ebből számított fajlagos telekár: $238.000,- \text{ Ft} / 65 \text{ m}^2 = 3.660 \text{ Ft/m}^2$

III. Értékbecslés

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

Az ingatlan értékét

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 környezetvédelem,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,
- A várható hozam,
- A kereslet – kínálat, stb.

IV. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Szabadság tér 1. szám) alapján elvégeztem az

a Gyomaendrőd, belterület 5271 hrsz-ú megosztásából keletkező mintegy 65 m² nagyságú terület rész értékbecslését

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke a településen, az ingatlanpiaci helyzet alapján és az árak figyelembevételével az alábbi táblázatban foglaltam össze:

Összesített adatok:

Piaci alapú (forgalmi érték)	153.000 Ft	100 %	153.000 Ft
Hozamszámításon alapuló jelenérték	238.000 Ft	100 %	238.000 Ft

A területrészt súlyozott becsült piaci forgalmi értéke kerekítve: 196.000 Ft.

Ez fajlagos telekártra vetítve, és kerekítve: $196.000 \text{ Ft} / 65 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ Ft/m}^2$.

V. Záradék

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

A forgalmi érték megállapításánál kevés összehasonlító adat állt rendelkezésre, mivel a településen nem jellemző az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok adásvétele.

Gyomaendrőd, 2011. december 1.

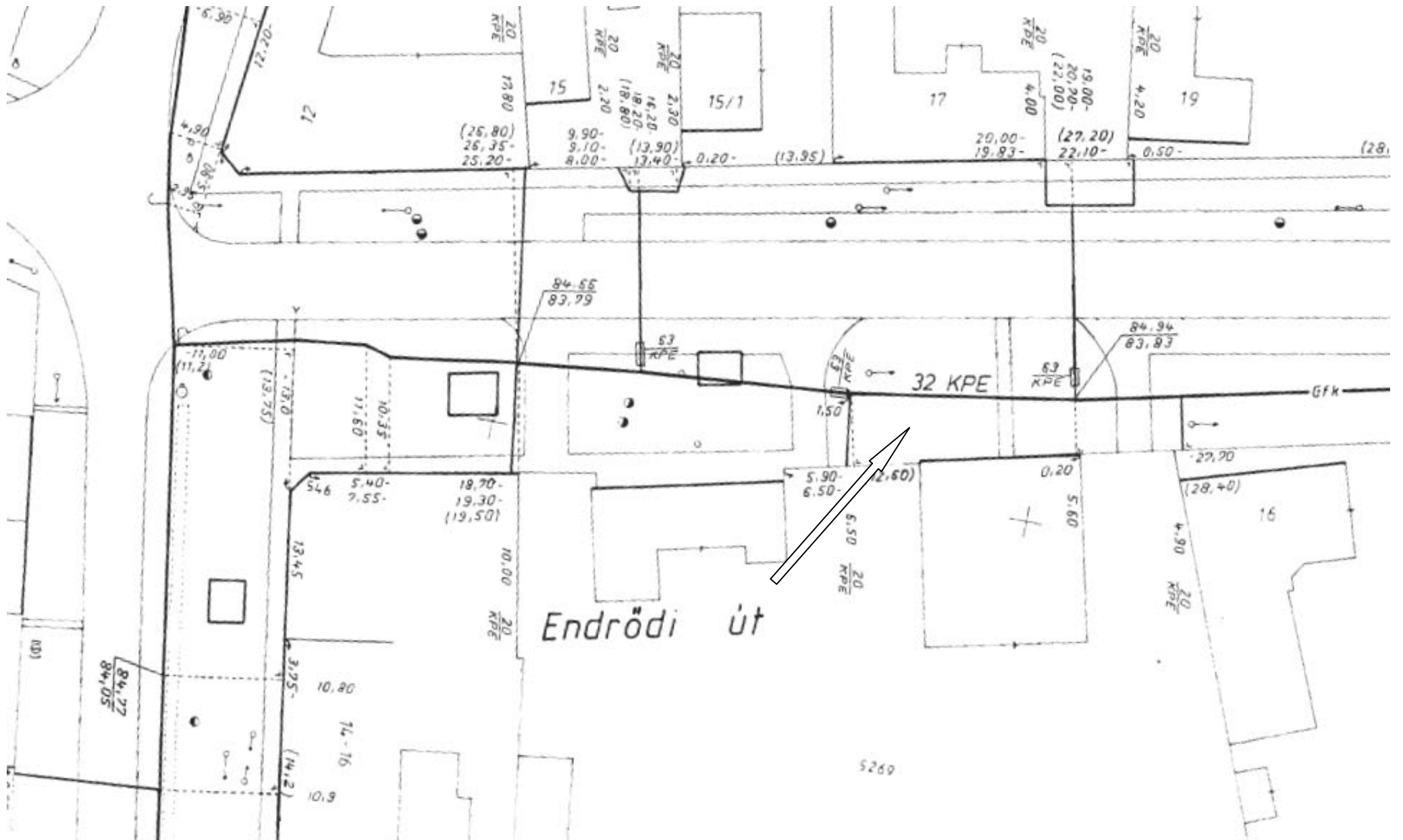
Csényi István

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

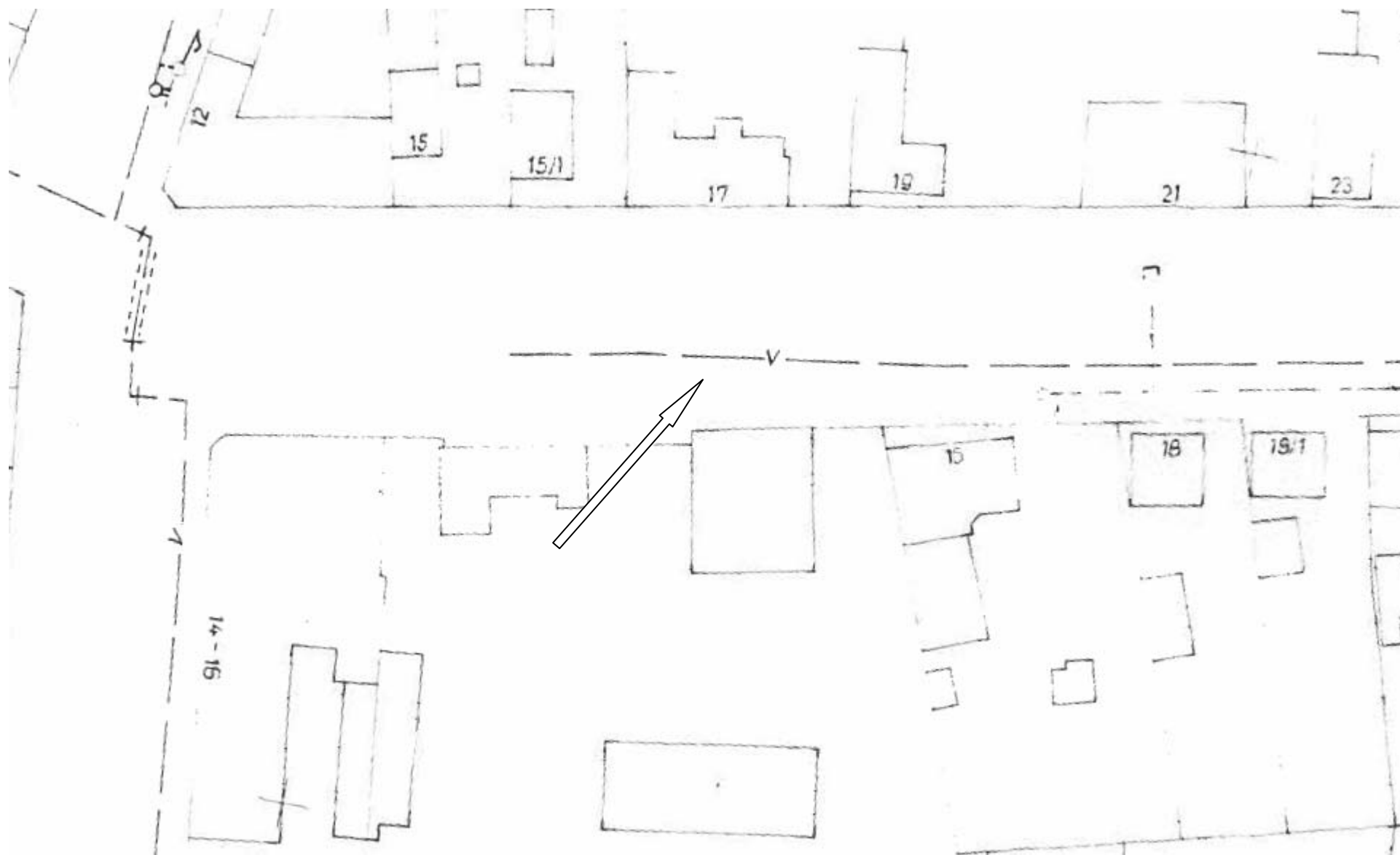
1. Térképrészletek,
2. Építmény alaprajz.



Gázközmű



Viziközmű



ALAPRAJZ

