

Szerencs,

2902/5 hrsz-ú



„gazdasági terület”

INGATLAN
FORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉSE

A szakvélemény 9 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2020. május 12-én, 3 példányban.

**SZERENCS,
2902/5 HRSZ-Ú
„GAZDASÁGI TERÜLET” INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

- 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 2.1. Az ingatlan adatai
 - 2.2. Adatszolgáltatás
 - 2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

- 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
 - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
 - 3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése
 - 3.3. A forgalmi érték meghatározása

- 4. MELLÉKLETEK**
 - tulajdoni lap
 - térképmásolat
 - fotók

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím: Szerencs, belterület
Tulajdonosok: Szerencs Város Önkormányzata 1/1

Helyrajzi száma: 2902/5
Fekvése: belterület
Megnevezése: gazdasági terület
A telek nagysága: 11 393 m²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolatot
- tulajdoni lap másolatot

Az értékbecslés az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2020. május 12-i helyszíni szemle és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációkat leellenőriztem, és azokat megfelelőnek találtam.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezik. Az értékelésnél a terhelési bejegyzéseket nem vettem figyelembe, az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik.

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése

A település bemutatása¹

Szerencs város Miskolctól 30 km-re K-re, a Zemplén-hegység déli részén, a 37. sz. másodrendű főút mentén helyezkedik el.

A város déli része síkságon fekszik. Az északi része már a Zempléni-hegység egyik hegyére, az Árpád-hegyre épült. Legészakibb része Ond, amely a Fekete-hegyre épült. Közeli hegyek: Bekecsen a Nagy-hegy, Erdőbényén a Szokolya-hegy és a tokaji Kopasz-hegy. Közelebbi városok: Miskolc, Tokaj, Sátoraljaújhely, Sárospatak. A Tokaji borvidék része, pontosabban a Hegyalja és a Zempléni-hegység kapuja.

¹ forrás: www.wikipedia.hu

A településhez kapcsolódó adatok:

Régió:	Észak Magyarország,
Megye:	Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás:	Szerencsi
Jogállás:	város
Területe:	36,68 km ²
Lakosság száma:	8676 fő (2018.01.01.)

Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlan a település keleti részén, a 37. sz. másodrendű út közvetlen közelében, a Móricz Zsigmond utca és a bevásárló központ szerviz útja közötti területen helyezkedik el. Környezetében szolgáltató egységek, bevásárló központ, üzemanyagtöltő állomás, családi házak és termőföldek találhatóak. Zavaró gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Megközelítése - mely gépjárművel, tömegközlekedéssel és gyalogosan is jónak mondható - aszfalt burkolatú úton keresztül lehetséges.

Az ingatlan bemutatása

A közbenső fekvésű, szabálytalan négyszög alakú telek sík felszínnel és kötött talajjal rendelkezik, mely beépítetlen. Az ingatlant jelenleg szántóként hasznosítják a szomszédos termőföldekkel egybe művelve.

A telek jelenleg elektromos energia közművel rendelkezik. A gáz, víz és szennyvíz gerinc vezetékek az ingatlant határoló közterületeken húzódnak.

Az ingatlan területe: 11 393 m².

Helvi építési szabályzat

A tárgyi ingatlan a Szerencs Város Önkormányzat Képviselő Testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2006 (I.31.) sz. Önkormányzati rendelete alapján „Vk” központi vegyes terület besorolású övezetbe tartozik.

Az övezetre vonatkozó korlátozások a következők:

- beépítési mód: szabadon álló
- legkisebb telek terület: 5000 m²
- legnagyobb beépítettség: 40 %
- megengedett legnagyobb építmény magasság: 7,0 m

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Az alkalmazott módszer leírása:

Piaci érték definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése

A piaci forgalmi érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A piaci forgalmi érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, továbbá az ingatlanpiac kínálati árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Költség alapú módszer:

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

3.3. A forgalmi érték meghatározása**3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon jelenleg elvételre található. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására – jelen gazdasági helyzetre tekintettel - elvételre jelentkezik piaci kereslet. Az ingatlan szabályozási előírása több funkcióra ad lehetőséget a befektetői igények alakulása szerint, ahol teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:Összehasonlító adatok

s. sz.	cím	év	telek terület m ²	forgalmi érték	fajlagos ár Ft/m ²	korrekció	korr.fajl. ár Ft/m ²
1	Szikszó, belterület	2020	18481	89 990 000 Ft	4 869	0.65	3 165 Ft
2	Mád, belterület	2020	8941	35 000 000 Ft	3 915	0.80	3 132 Ft
3	Sárospatak, belterület	2020	2013	7 800 000 Ft	3 875	0.80	3 100 Ft

Átlagos fajlagos érték: 3.132.-Ft/m²

korrekciók	Összehasonlító adatok		
	1	2	3
kínálati adat	-15	-15	-15
értékesíthetőség/ jelenlegi piaci helyzet	-20	-5	
telek terület	15	-10	-15
elhelyezkedés	-15	10	10
Összes korrekció	-35	-20	-20

Érték megállapítás:

Megnevezés	Érték
Telek terület	11 393,00 m ²
Átlagos fajlagos érték	3 132 Ft/m ²
Piaci forgalmi érték	35 682 876 Ft
Kerekítve	35 700 000 Ft

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,
piaci összehasonlító módszerrel kerekítve*

35.700.000,- Ft

azaz

Harmincötmillió - hétszázézer forint.

3.3.4 Az ingatlan költség alapú értékelése:

Tekintettel az ingatlan jelenlegi művelési ágára (beépítetlen terület), ezt a módszert nem alkalmazom.

3.3.5. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel javaslom elfogadni.

Ezek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

35.700.000,- Ft

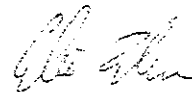
azaz

Harmincötmillió - hétszáz ezer forint.

mely nem tartalmazza az ÁFA-t.

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékbecslő ehhez előzetesen írásban hozzájárultak volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet. Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel! Az értékelés érvényességi idejét 90 napban adom meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztem. Az értékelés csak külső szemrevételezés alapján történt. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megméréstetése után fent tartom a jogomat a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2020. május 12.



Erki Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
n.sz. 401