



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

Iktatószám: 40.233/2015/VFO

ELŐTERJESZTÉS

0
Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2017. május 25-i munkaterv szerinti ülésére

Az előterjesztés címe: Sima Fő út 31.sz. alatti 10.hrsz.-u. ingatlan eladásra történő kijelölése

Előterjesztő: Polgármester

Előterjesztést készítette: Szabó Lászlóné osztályvezető.....

Előterjesztés tárgya: A Sima Fő út 31.sz. alatti 10 Hrsz.-u. ingatlan eladási árának módosítása

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. értébecslés

Tárgyalás módja: nyilvános

Döntéshozatal módja: egyszerű többség

Véleményezésre megkapta:
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:
Pénzügyi Osztály

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Dr. Barva Attila jegyző

..... (aláírás)

A döntés végrehajtásáért felelős:
Polgármester, VFO osztályvezető

A döntés végrehajtásának határideje: azonnal

7



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szerencs Város Önkormányzata tulajdonát képező természetben Sima, Fő út 31.sz. alatti 10 hrsz.-u. konyha, gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlant a 194/2015.(XI.26.) Öt. Határozattal eladásra kijelölte. A határozatban az induló vételárat nettó 15.000.000 Ft-ban határozta meg.

A 3082 m² terület nagyságú ingatlanon két különálló, leromlott állapotban lévő épület van, melyek korábban a Simai Ifjúsági Tábor konyhája és étkezőjeként üzemeltek. Az ingatlan az épületek állapota, felszereltsége alapján a hatályban lévő élelmiszerhigiéniai és népegészségügyi előírások figyelembe vételével közétkeztetés ellátására nem felel meg, ezért hosszabb ideje nem üzemeltetjük, arra csak jelentős beruházási költséget igénylő felújítással, átalakítással lehetne ismét alkalmassá tenni. Az eladásra történő kijelöléskor az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét nettó 7.500.000 Ft-ban határozta meg, tehát az induló vételár a Képviselő-testület döntése szerint ennek duplája volt. Az Önkormányzat vagyonkataszterében nyilvántartott értéke az ingatlannak 4 978 000 Ft.

Az eladásra történt kijelölést követően az ingatlan meghirdetésre került, azonban arra a magas vételár miatt nem volt jelentkező. Az értékbecslés aktualizálását az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőtől megkértük, az aktualizálás szerint a forgalmi érték változatlan, nettó 7.500.000 Ft.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az ingatlan eladási szándéka esetén az induló vételárat felülvizsgálni szíveskedjenek.

Szerencs, 2017. május 16.



Koncz Ferenc



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (.....)

Határozat

Tárgy: A Sima Fő út 31.sz. alatti 10 Hrsz.-u. ingatlan eladási árának módosítása

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

Szerencs Város Önkormányzata a Sima Fő út 31.sz. alatti 10 hrsz.-u. ingatlan eladásra eladási szándékát fenntartja. A versenytárgyaláson az induló vételárát nettó Ft-ra módosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Jegyző

GOMBOS ÁGNES ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő i.sz: 2908

✉ Miskolc, Adler Károly u. 37. ☎ 46/361-319 ☎ 30/9833-938

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉS

Szerencs Város Önkormányzata (3900 Szerencs, Rákóczi út 89. sz.) megbízásából
2015. november 23-án elkészítettem a

Sima, Fő u. 31.

“konyha, gazdasági épület, udvar” (helyrajzi szám: 10)

megnevezésű ingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült jelenlegi aktualizált forgalmi értéke

7.500.000,- Ft

azaz

hétmillió-ötszázezer forint.

Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az aktualizált értékbecslés a 2015. november 23-án kelt értékbecsléssel együtt érvényes!

A korábbi értékbecslés óta az ingatlan állapota nem változott, értéknövelő beruházás nem történt, a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre tekintettel az értéke nem változott.

Jelen aktualizálás 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2017. április 21.

G o m b o s Á g n e s
szakértő
isz: 2908

SZIGNÁLÁS
ÜGYINTÉZŐ *Stolló László*
ALÁÍRÁS

GOMBOS ÁGNES ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő i.sz: 2908
☒ Miskolc, Adler Károly u. 37. ☎ 46/361-319, ☎ 30/9833-938

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉS

Szerencs Város Önkormányzata (3900 Szerencs, Rákóczi út 89. sz.) megbízásából
2015. november 23-án elkészítettem a

Sima, Fő u. 31.

“konyha, gazdasági épület, udvar” (helyrajzi szám: 10)

megnevezésű ingatlan értékbecslését.

Szerencsi Polgármesteri Hivatal	
Értékbecslés száma: H15H/2017	Dátum: 2017 MÁJ 02.
Értékbecslés száma: 40.09H/2017/FO	Dátum: 2017 MÁJ 02.
Értékbecslés készítője: -	Értékbecslés ellenőrzője: Szabolcs

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becslött jelenlegi aktualizált forgalmi értéke

7.500.000,- Ft

azaz

hétmillió-ötszázezer forint.

Megjegyzés:

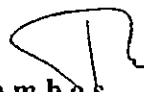
Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az aktualizált értékbecslés a 2015. november 23-án kelt értékbecsléssel együtt érvényes!

A korábbi értékbecslés óta az ingatlan állapota nem változott, értéknövelő beruházás nem történt, a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre tekintettel az értéke nem változott.

Jelen aktualizálás 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2017. április 21.


G o m b o s Á g n e s
szakértő
isz: 2908

Sima,
Fő u. 31. sz. alatti
„konyha, gazdasági épület, udvar”

I N G A T L A N
F O R G A L M I
É R T É K B E C S L É S E

A szakvélemény 11 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2015. november 23-án, 4 példányban.

**SIMA, FŐ U. 31.
(HRSZ.: 10)
„KONYHA, GAZDASÁGI ÉPÜLE, UDVAR” 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
 - alaprajzok
 - fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás adatai	
Megbízó	Szerencs Város Önkormányzata
Megbízó címe	3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
Ingtalan adatai	
Ingtalan címe	3881 Sima, Fő u. 31.
Ingtalan megnevezése	konyha, gazdasági épület, udvar
Ingtalan helyrajzi száma	10
Tulajdonos	Szerencs Város Önkormányzata 1/1.
Tulajdonos címe	3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
Telek területe	3082
Felépítmények száma	3 db
Tagolódás	Földszint
Ingtalan hasznos alapterülete	83,46 m ² + 104,17 m ²
Jelenlegi funkció	használaton kívüli
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottság	víz, elektromos energia
Értékelés adatai	
Értékelés célja	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító, költség alapú
Értékelés fordulónapja	2015.11.13.
Értékelés érvényessége	90 nap
Helyszíni szemle időpontja	2015.11.13.
Megállapított forgalmi érték	7 500 000.- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, kiürített, perigény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslők, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosultak, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítik el. Az értékbecslők által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értékbecslők mindentől függetlenül állapították meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 4 példányban készült, melyből 3 pld. a megbízóé, 1 pld. az értékbecslőké.

Miskolc, 2015.11.23.

Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő
isz. 2908

Erki Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
n.sz. 401

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	3881 Sima, Fő u. 31.
Tulajdonos:	Szerencs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Helyrajzi száma:	10
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	konyha, gazdasági épület, udvar
Tagolódás:	Földszint
Hasznos alapterület:	83,46 m ² + 104,17 m ²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolatot
- térképmásolatot
- alaprajzokat

Az értékbecslés az általunk szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2015. november 13-i helyszíni szemle és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációkat leellenőriztük és azokat jónak találtuk.

Jogi szempontok

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

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése

A település bemutatása¹

Sima község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Gönci járásban, Abaújszántótól ÉK-re, Abaújkér és Erdőbénye között található. A települést a 37-es, illetve a 39-es számú utakról lehet megközelíteni, aszfalt burkolatú úton keresztül.

A településhez kapcsolódó adatok:

Régió:	Észak Magyarország,
Megye:	Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás:	Gönci
Rang:	község
Területe:	4,88 km ²
Lakosság száma:	31 fő (2015.01.01.)

¹ Forrás: www.wikipedia.org

Településen belüli elhelyezkedés, telek bemutatása

Az ingatlan a település fő utcáján, a Fő úton, családi házas környezetben fekszik. A szabálytalan sokszög alakú telek, sík felszínnel és kötött talajjal rendelkezik. Zavaró gazdasági tevékenységet nem folytatnak. A telken 3 db felépítmény található, mindegyik a telek É-i részén. Az ÉK-i sarokban található az iskola, az ÉNy-i sarokban a konyha épülete. A konyha D-i részén rossz műszaki állapotban lévő tároló építmény fekszik. A telek teljesen körbekerített. Megközelítése - mely gépjárművel, tömegközlekedéssel és gyalogosan is jónak mondható - aszfalt burkolatú úton keresztül lehetséges. A telken víz és elektromos energia közmű található. A szennyvíz elvezetés telken belüli derítő aknába történik. A telek területe: 3 082 m².

Az ingatlan bemutatása

Iskola épület

Az 1960-as években, hagyományos technológiával készült, kő falszerkezettel, fa födémmel, kontyolt fa nyeregtetővel, cserépfedéssel rendelkező épület földszintes kialakítású. Az épület fűtését egyedi tüzelésű kályha, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. A nyílászárók fából készültek. Az épület műszaki állapota közepesnek mondható.

Alapterület kimutatás

Megnevezés	Alapterület (m ²)
előtér	9,59
tanterem	59,5
mosdó-wc	3,0
tároló-öltöző	11,37
összesen:	83,46

Műszaki paraméterek:

Szerkezeti elemek	Alkalmazott anyagok
Függőleges teherhordó szerkezetek:	kő
Vízszintes teherhordó szerkezetek:	fa födém
Tetőszerkezet:	fa anyagú kontyolt nyeregtető
Héjazat	cserép
Nyílászárók:	fa, nem hőszigetelt kivételben, belül: fa
Felületképzések:	
• homlokzaton	kőporos vakolat
• belső fal	festett, csempézett
• padlóburkolat	kerámia, mozaik
Közműellátottság:	
	• víz
	• elektromos energia
Melegvíz ellátás:	villanybojler
Fűtés:	egyedi tüzelésű kályha

Műszaki leírás

Az épület anyaghasználata, kialakítása, megjelenése a mai kor igényeinek nem, de funkciójának megfelelő, a funkció szerinti helyiségekkel és alaprajzi kapcsolattal. Általános műszaki állapota közepesnek mondható.

Funkcionális jellemzés:

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése lehetőséget adhat a jelenlegitől eltérő, más célú funkciónak megfelelő hasznosításra, de ahhoz a gazdaságos átalakítás vizsgálata szükséges. A jelenlegi funkciónak megfelelő kialakítású az ingatlan.

Konyha épület

Az 1960-as években, hagyományos technológiával készült, kő falszerkezettel, fa födémmel, kontyolt fa nyeregtetővel, cserépfedéssel rendelkező épület földszintes kialakítású. Az épületen belül kiépítették a gázvezetékét, melyet palackos gáztartállyal üzemeltettek. Az épület fűtését egyedi tüzelésű kályha, a melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. A nyílászárók fából készültek. Az épület műszaki állapota közepesnek mondható.

Alapterület kimutatás

Megnevezés	Alapterület (m ²)
előtér	5,60
szoba	18,43
közlekedő	10,62
tároló	7,90
tároló	8,97
előkészítő	8,05
konyha	33,60
mosogató	11,00
összesen:	104,17

Műszaki paraméterek:

Szerkezeti elemek	Alkalmazott anyagok
Függőleges teherhordó szerkezetek:	kő
Vízszintes teherhordó szerkezetek:	fa födém
Tetőszerkezet:	fa anyagú kontyolt nyeregtető
Héjazat	cserép
Nyílászárók:	fa, nem hőszigetelt kivételben, belül: fa
Felületképzések:	
• homlokzaton	kőporos vakolat
• belső fal	festett, csempézett
• padlóburkolat	parketta, mettlachi
Közműellátottság:	• víz
Melegvíz ellátás:	• elektromos energia
Fűtés:	villanybojler
	egyedi tüzelésű kályha

Műszaki leírás

Az épület anyaghasználata, kialakítása, megjelenése a mai kor igényeinek nem, de funkciójának megfelelő, a funkció szerinti helyiségekkel és alaprajzi kapcsolattal. Általános műszaki állapota közepesnek mondható.

Funkcionális jellemzés:

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése lehetőséget adhat a jelenlegitől eltérő, más célú funkciónak megfelelő hasznosításra, de ahhoz a gazdaságos átalakítás vizsgálata szükséges. A jelenlegi funkciónak megfelelő kialakítású az ingatlan.

Tároló épület

A tároló épület műszaki állapota gyenge, ezért nem vesszük figyelembe az értékképzés során.

Alapterület összesítés

Megnevezés	Alapterület (m ²)
Iskola épület	83,46
Konyha épület	104,17
Hasznos alapterület összesen:	187,63

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztuk, 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 árának 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. Végösszeg 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 alkalmazhatóak.
 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 értékelhetők.

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.

Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből 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 elvétve található. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására – jelen gazdasági helyzetre tekintettel - elvétve jelentkezik piaci kereslet. Az ingatlant egy funkcióváltozást célzó felújítás után kedvezőbb piaci helyzetbe lehet hozni. Az ingatlan szabályozási előírása több funkcióra ad lehetőséget a befektetői igények alakulása szerint.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító és költség alapú módszerek alkalmazásával közelítettük meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

Ingatlanpiaci helyzet:

Az elmúlt években kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette.

A kereslet az ingatlanpiac minden szegmensében radikálisan csökkent, amiben a banki hitelezői tevékenység visszaszorulása is nagy szerepet játszott. Kereslet és banki hitelek hiányában az ingatlanfejlesztői tevékenység is visszaesett. Ugyanakkor minden ingatlan típusnál megnőtt a kínálat. Az árak a keresletet meghaladó kínálat és részben a kényszereladások miatt is csökkentek. Emellett jelentősen megnőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Az ingatlan keresettsége alacsony mértékűnek mondható.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlító adatok

S. sz.	cím	év	alapterület m ²	telek m	forgalmi érték	fajlagos ár Ft/m ²	korrekció	korr.fajl. ár Ft/m ²
1	Síma, Fő út	2015	34	1200	1 650 000 Ft	48 529 Ft	0,75	36 397 Ft
2	Síma, Fő út	2015	113	3600	7 000 000 Ft	61 947 Ft	0,70	43 363 Ft

A környéken nem állt rendelkezésre megfelelő számú, hasonló paraméterekkel rendelkező összehasonlító adat. Az adatok nagymértékű szórása miatt, a tárgyi ingatlanra leginkább hasonlító ingatlanokat alkalmaztuk az értékképzés során.

Az összehasonlító adatok alapján az átlagos fajlagos érték: **39 880 Ft/m²**

Korrekciós táblázat

megnevezés/adatok	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat
kínálati ár	-10	-10
állapot	-10	-10
alapterület	-10	-5
telek terület	+10	-
piaci helyzet	-5	-5
Összes korrekció (%)	-25	-30

Érték megállapítás:

Megnevezés	Érték
Hasznos alapterület	187,63 m²
Átlagos fajlagos érték	39 880 Ft/m²
Piaci forgalmi érték	7 482 684 Ft
Kerekítve	7 500 000 Ft

Az értékbecslés tárgyat képező ingatlan becsült forgalmi értéke,
piaci összehasonlító módszerrel

7.500.000,- Ft

azaz

hétmillió - ötszázezer forint.

3.3.4 Az ingatlan költség alapú értékelése:

Az ingatlan értékét újraelőállítási költséggel is meg lehet meghatározni. Az adatok a Business Media Magyarország Kft. Baudata Divízió adatszolgáltatásából és korábbi szakértői munkáinkból vettük. A több éves szakmai tapasztalatunk alapján a **fajlagos telekértéket 700.-Ft/m²-ben** határozzuk meg.

A „Szociális” épület értéke:

A BAU-DATA Divízió kiadványa alapján: 230 000.-Ft/m²+ÁFA

A B-A-Z Megyére vonatkozó korrekció: 98,98%

Korrigált fajlagos érték: 227 654.-Ft/m²

Érték megállapítás:

Megnevezés	Terület (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Korrekció-műszaki/funkcionális (%)	Korrekció-piaci helyzet (%)	Érték (Ft)
Telek	3 082,00	700		-30	1 510 180
Iskola	83,46	227 654	-30	-30	7 600 001
Konyha	104,17	227 654	-30	-30	9 485 887
Összesen					18 596 068

Az értébecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke, újraelőállítási költség alapuló módszerrel kerekítve

18.600.000,- Ft

azaz

tizennyolcmillió - hatszázezer forint.

3.3.5. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok jelenlegi gazdasági helyzet miatti visszafogott piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan teljes tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét **a piaci összehasonlító módszerrel javasoljuk elfogadni. Ezek alapján az értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:**

7.500.000,- Ft
azaz
hétmillió - ötszázezer forint.

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 értékelők ehhez előzetesen írásban hozzájárultak volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 4 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 90 napban adjuk meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztük. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megmérettetése után fent tartjuk a jogunkat a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2015. november 23.

Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő
isz. 2908

Erki Zoltán
ingatlanvagyon értékelő
n.sz. 401