

Szerencs, Rákóczi u. 87.

„irodaház egyéb épületek”

ingatlan

(telekalakítás utáni hrsz.: 1670/1)

F O R G A L M I

ÉRTÉKBECSLÉSE

A szakvélemény 13 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2019. november 4-én, 3 példányban.

Szerencs, belterület (hrs.: 1670/1)

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY**

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

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

- 4. MELLÉKLETEK**
 - tulajdoni lap másolat
 - előzetes telekalakítás vázrajz
 - HÉSZ kivonat
 - alaprajz
 - fotók

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Szerencs Város Önkormányzata (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából elkészítettem az alábbi ingatlan piaci forgalmi értékbecslését:

Szerencs, Rákóczi u. 87. (telekalakítás utáni hrsz 1670/1)

„irodaház egyéb épületek” ingatlan becsült nettó forgalmi értéke

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétmillió forint.

Megjegyzés:

Fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, és azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel.

Az értéket a szakvéleményben bemutatott módszerekkel határoztam meg a 2019. október 30-i helyszíni szemle alapján, a 2019. november 4-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a Megbízó részére.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

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

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2019. november 4.



G o m b o s Ágnes
szakértő
isz: 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: tulajdoni lap másolat, térképmásolat, alaprajzok, szabályozási terv részlet.

Az értékbecslés a fenti dokumentáció, az általam szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, valamint a 2019. október 30-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínt a Megbízó képviselőjének jelenlétében tekintetem meg.

A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdonviszonyral bír. Az ingatlan műemlék. Terhelési bejegyzés, tulajdonos a mellékelt tulajdoni lap (2019. 10.22.) másolat alapján.

Az ingatlan telekalakítása folyamatban van, még nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba. A melléklet előzetes telekalakítási vázrajz alapján az ingatlan területe 3 részre került felosztásra. Az ingatlan keleti határán épített telefontorony műtárgy található, melynek szolgalmi jog bejegyzése folyamatban van.

Jelen értékelés a Rákóczi utca felől megközelíthető 1670/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.

2.2. Az ingatlan és környezetének bemutatása:

Általános ismertetés:

Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Miskolctól 30 kilométerre a Szerencsi-dombság déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. Tokaj-Hegyalja kapujaként emlegetett gazdag múltú kisváros, nevezetessége a Rákóczi-vár, a Zempléni Múzeum, valamint az országban egyedülálló cukormúzeum.

A valamivel több, mint 10.000 lakosú város Miskolctól észak-keletre, a 37-es főút mentén fekszik. A település fontos kereskedelmi és közlekedési útvonalak metszéspontjában alakult ki; a Taktaköz, a Harangod vidék és a Hegyalja déli részének kereskedelmi és kulturális központja.

Az ingatlan adatai

Cím:	Szerencs, Rákóczi u. 87.
Tulajdonos:	tulajdoni lap másolat szerint
Helyrajzi száma telekalakítás után:	1670/1
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	irodaház egyéb épületek
Telekalakítás utáni telek méret:	1481 m ²

Az ingatlan bemutatása:

Az értékelt terület a városon átvezető 37. sz. úttól északi irányban található. Az ingatlan a Polgármesteri Hivatal mellett helyezkedik el. Környezetében lakóházas ingatlan, kereskedelmi és szolgáltatási hasznosítású ingatlanok találhatók. Az ingatlan településközponti vegyes hasznosítású területen fekszik. A közbenső fekvésű telek szabálytalan alakú, több törésponttal

rendelkezik. Felszíne sík, feltöltött talajjal. Gyalogos és gépjármű bejárat a Rákóczi utca irányából.

Az ingatlan területe rendezett, a be nem épített részen aszfalt burkolat, a nyugati oldalon füves, üres rész található.

Az ingatlan mérete alapján további beépíthető lehetőség van, ahol a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Telek alakítás utáni telek méret: 1481 m²

Az épületek bemutatása

Irodaépület:

A telken az utcafrontra került elhelyezésre az „L” alakú alaprajzi kialakítású épület, mindkét oldalt oldal kerttel. A hagyományos szerkezetű épület az 1950-es években épült.

Az épület egy szintes, részben alápincézett. A hagyományos szerkezetes kialakítású épületnek több bejárata van, melyhez egy lakás rész is tartozik, hátsó kerti bejárat. Az épület északi szárnyában lévő rész részleges felújítást kapott. Nyílászáró csere és burkolat felújítás történt. Itt ügyfélszolgálat működik, az épület többi része használaton kívüli.

Az utcafronton lévő rész középfolysós kialakítású. A főbejáratl szemben lévő folyosóról nyílnak két oldalra a helyiségek. A folyosó északi irányban lévő elkanyarodása után már csak a hátsó kert felé vannak irodák. Az udvar felőli részen tornácról lehet bejutni az épületbe. Vizesblokk a folyosó található.

Az épület alatti pince a vizesedés miatt nem használható.

A helyiségek burkolata elhasználódott, a parketta burkolat felújítása szükséges. Korszerűtlen nyílászárók vannak az épületben.

Az épület alaprajzi elrendezése, anyaghasználata, kialakítása az építés kori szokásokat mutatja.

Az épület egy része üresen áll, a vizes blokkok használatra alkalmas állapotban vannak.

A funkcionális kapcsolat az épület kialakítására tekintettel a mai igényeknek is megfelel.

Az épület felszereltsége alapján komfortos kialakítású.

Összességében az épület szerkezetileg jó állapotban van. A vastag falak jó állapotban vannak, repedés, süllyedés nyoma nem látható, de a homlokzaton erős vakolat omlások láthatók.. A tetőszerkezeten szemrevételezés alapján korának megfelelő állapotban van a héjazat felújítása korábbi években megtörtént.

Az épület hasznos alapterülete összesen: 206 m².

A lakás hasznos alapterülete összesen: 47 m².

Az épület korrigált alapterülete

A fajlagos értékszámításhoz szükséges az eltérő hasznosítású területeket a fő funkcióhoz viszonyítottan korrekciós számítással figyelembe venni.

megnevezés	terület m2	korr.%	korr.ter. m2
iroda	206	1	206
lakás	47	0,5	23,5
összesen			229,5

A korrigált alapterülete összesen: **229 m²**

Műszaki leírás

Az épület korának megfelelő közepes műszaki állapotban van.

A nyílászárók korszerűtlenek, rosszul zárnak, teljes felújítás szükséges. A homlokzat felújítása szükséges.

Összességében jelen állapotában az épület eredeti célnak megfelelő hasznosításra alkalmas.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton, kő

Függőleges teherhordó szerkezetek: kő, tégl

Födém szerkezet: vb födém és hagyományos fa födém

Tető szerkezet: fa szerkezetű nyeregtető cserépfedéssel

Nyílászárók: fa szerkezet

Felületképzések: beton lábazat, kőporos falvakolat

belső falfelületen: festés, meszelés, csempe

padlóburkolat: kerámia, parketta, beton

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Fűtés: hőtárolós villanykályha

Melegvízellátás: villanyboiler

Funkcionális jellemzés:

Az iroda épület funkcióhoz szükséges helyiségek biztosítottak.

Az épület alaprajzi elrendezése, megjelenése, kialakítása a használati módnak megfelelő. Eltérő hasznosítás esetén a funkció váltás lehetősége, esetleges más célú hasznosítása is megoldható.

Garázs

Az északi telekhatáron lévő garázs épület a műszaki állapotára tekintettel nem került értékelésre.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a **piaci összehasonlító módszer** alkalmazható, melyhez elegendő összehasonlító adattal rendelkezem.

Az alkalmazott módszer leírása:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek 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. 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.
 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. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 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.

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.

3.2. A forgalmi érték meghatározása

3.2.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

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 átlagos mértékűnek mondható. A műszaki állapota, védettsége, elhelyezkedése és a további hasznosíthatósága alapján speciális keresettségű az ingatlan.

A Szerencs Város Önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 1/2006 (I. 31.) számú rendeletében az ingatlant „Vt” terület célra hasznosítja.

1) Településközpont vegyes terület: (Vt)

A településközpont vegyes területén elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

Nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás a 37. sz. fkl. út katolikus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

2) Központi vegyes terület: (Vk)

Központi vegyes területén elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

Vt	Z-K	50	jelű építési övezet
	8	K	

előírásai az alábbiak:

- Kialakítható legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság.
- Beépítési mód: zártosú, kialakult helyzet.
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

Városközpontban jelölt településközpont vegyes területeknél az alábbi, a beépítésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni:

- A Rákóczi utcai telkeknél a hátsó kert beépíthető, amennyiben a szomszédos telken lévő épületek elhelyezkedése ezt lehetővé teszi.
- A szabályozási terven jelölt max. építménymagasságot úgy kell figyelembe venni, hogy az összhangban legyen a kialakult utcaképpel és a meglévő épületek magasságával. A homlokzatfal magasság értéke 1,0 m-rel kisebb legyen az építménymagasság értékénél (pl. 6,0 m ép. magasságnál legfeljebb 5,0 m lehet a homlokzatfal magasság).
- Az új épületek tetőkialakításánál a hajlásszög a történelmileg kialakult, amennyiben ahhoz igazodni nem lehet, úgy 38-43° lehet.
- A területen lévő lapostetős épületekre magastető építhető, tetőtérbeépítés engedélyezhető, az építménymagasság legfeljebb 2,0 méterrel emelhető..
- Védett területen és védett épületeknél és azokkal érintkező telkeken követelmény a település és a védett értékek értékes építészeti karakterének megőrzése és helyreállítása, illetve az új épületeknél az azokhoz történő illeszkedés.
- Rákóczi u. 85. sz. (1677 hrsz.) lakóépületnél az építménymagasság egyenlő: jelenlegi homlokzatmagasság + 2 m.
- A Rákóczi utca északi oldala a Kárpáti és Mikszáth u. közötti szakaszon, az oldalhatáron álló Vt övezetben az épületek csak utcával párhuzamos gerinccel épülhetnek.

Az ingatlan értékelése

3.2.2. Alkalmazott módszer:

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

3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Ingtanforgalmazói rendszerben lévő *összehasonlító* adatok

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	Rákóczi u 87	Bástya u 27	Tatay u. 19	Alsópincesor
funkció	iroda épület	üzlet	műhely	vendéglátás
telek területe m2	1 670		843	
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m2)	229	380	616	109
értékesítési/kínálási ár (Ft)		29 900 000	22 000 000	12 000 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2019	2019	2019
ajánlat jellege		hirdetés	hirdetés	hirdetés
<i>hivatkozási szám ingatlan.com</i>		214201	204618	95 653 672

fajlagos ajánlati ár (Ft/m ²)		78 684	35 714	110 092
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		hirdetés	hirdetés	hirdetés
elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
épületállomány nagysága		hasonló	hasonló	hasonló
az épület kora, kialakítása		jobb	jobb	jobb
műszaki állapot		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektációs tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1,1	1,1	0,9
piaci kereslet		1	1	1
alapterület nagysága		1	0,8	0,66
műszaki állapot		0,85	0,8	0,9
az épület kora, kialakítása		1,1	1,1	1
elhelyezkedés		1,1	1,1	1
felszereltség		1	1	0,8
funkció		1	1,1	0,9
Korrigált egységár (Ft/m²)		84568	31792	40257
Hasonlító átlagár (Ft/m²)	52206			
kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m²):	52206			
Becsült érték (Ft):	11 955 109			
Becsült érték kerekítve(Ft)	12 000 000			

Összehasonlító adatok bemutatása:

1. Élelmiszergyártó, sütő üzem eladó Szerencsen, Miskolctól 30 km-re, M3 autópálya lehajtótól 11 km-re, a 37 számú főút mellett. Több irányból könnyen megközelíthető saroktelek. A pékség 100 éves tradicionális múltra tekint vissza, Hegyalja legrégebbi sütőüzeme. Az építmény nagyrészt téglából, tetejét cserép borítja. Az ingatlan 380 négyzetméter. Termelésre, raktározásra kiválóan alkalmas. Épületben 30m² nagyságú hűtőkamra található. Ipari méretű közművekkel rendelkezik (pl.: ipari áram). Az épületben található iroda, tárgyaló, szociális blokkok, öltözők, alapanyag- és készáruraktár, csomagoló, valamint termelőrészlég. Alkalmas pékségeknek és cukrászüzemeknek, - akár berendezésekkel együtt is - de bármilyen ipari tevékenységre/funkcióra alkalmas. A 2017 nyarán leállított termelés újraindítható.
2. Értékesítésre kínáljuk a 3900 Szerencs, Tatay Z. u. 19. szám alatt lévő - kivett épület, udvar megnevezésű - üres szerkezetkész állapotú szolgáltatóházat (hrs. 1137/7). Az ingatlan teljes közművel ellátott. A telek nagysága 843 m², az épület nettó alapterülete 616 m². A telken 2 szintes – földszint + tetőtér -, az 1980-s évek elején kivitelezett épület van. Az ingatlant 1999-ben bővítették, de a beruházás a mai napig nem fejeződött be, használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik.
3. A Tokaj-hegyaljai borvidéken lévő Szerencsen, a történelmi pincesoron - a belvárostól 5 percre - belterületi, kitűnő elhelyezkedésű, vendéglátásra kialakított, teljesen új kivitelezésű, tölgyfaajtókkal, led hangulatvilágítással, prémium minőségű klímaberendezéssel, 69 m²-es présház + 28 m² + 12 m²-es pinceággakkal eladó.

Az ingatlan mind vendéglátásra, nyilvános szórakozóhelyként, mind prémium minőségű magánpinceként is hasznosítható.

Borozó működéshez szükséges engedélyekkel, berendezési tárgyakkal, bejártott vendégkörrel (amely még tovább növelhető), és kimagasló üzleti eredményekkel rendelkezik!

A teljes ingatlant extra műszaki és esztétikai tartalom valamint kiváló anyag illetve kivitelezési minőség jellemzi!

forrás: ingatlan.com

Érték megállapítás:

Az értékbecslésben szerzett közel 40 éves szakmai tapasztalatom és az összehasonlító adatok korrekciója alapján a tárgyi ingatlan fajlagos értékét az alábbiak szerint véleményezem:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke.

piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétfmllió forint.

3.3.4. Az ingatlan újraelőállítási költség alapú értékelése:

Az ingatlan értékét újraelőállítási költséggel is meg lehet meghatározni. Az adatokat a Business Media Magyarország Kft. Baudata Divízió adatszolgáltatásából és korábbi szakértői munkáinkból vettem.

A telek értéke: **2.000,- Ft/m²**

Érték megállapítás:

megnevezés	alapt. m2	fajlagos ér Ft/m2	korr. %	korr. Fajl. Ár	forg. Érték
épület	229	150 000	0,5	75 000	17 175 000
telek	1481	2 000	1	2 000	2 962 000
összesen					20 137 000

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke.

újraelőállítási költség alapú módszerrel kerekítve

20.200.000,- Ft

azaz

húszmllió-kétszázezer forint.

3.3.5. Direkt tőkésítés

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan bérbe adható, melynek *fajlagos alapdíja, az alábbi táblázat szerint.*

Kihasználtság: 80 %.

Karbantartási költség a pótlási költség 50 %-a.

kiadás			
menedzselési költség	800 Ft	229	183 200 Ft
karbantartási költség	75 000 Ft	229	171 750 Ft
összes költség			354 950 Ft
bevétel			
Kalkulált adatok szerint számolva	800 Ft	229	2 198 400 Ft
Kihasználtság		70%	1 538 880 Ft
Figyelembe vehető bevétel			1 183 930 Ft
Éves egyenleg:			1 183 930 Ft

$$\text{tőkeérték (P)} = \frac{\text{nettó működési bevétel (A)}}{\text{tőkésítési ráta (i)}}$$

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke.

hozamszámításos alapú módszerrel kerekítve

12.500.000,- Ft

azaz

tizenkétfmilió-ötszázezer forint.

3.3.6. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

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

Ezek alapján az érékelt ingatlan értéke:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan nettó becsült forgalmi értékét

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétfélmillió forint.

összegben véleményezem.

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 értékelő ehhez előzetesen írásban hozzájárult 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!

M i s k o l c , 2019. november 4.



G o m b o s Á g n e s
ingatlanforgalmi szakértő

Szerencs, Rákóczi u. 87.

„irodaház egyéb épületek”

ingatlan

(telekalakítás utáni hrsz.: 1670/2)

F O R G A L M I

É R T É K B E C S L É S E

A szakvélemény 13 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2019. november 4-én, 3 példányban.

Szerencs, belterület (hrs.: 1670/2)

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY**

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

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

- 4. MELLÉKLETEK**
 - tulajdoni lap másolat
 - előzetes telekalakítás vázrajz
 - HÉSZ kivonat
 - alaprjz
 - fotók

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Szerencs Város Önkormányzata (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából elkészítettem az alábbi ingatlan piaci forgalmi értékbecslését:

Szerencs, Rákóczi u. 87. (telekalakítás utáni hrsz 1670/2)

„irodaház egyéb épületek” ingatlan becsült nettó forgalmi értéke

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétfmillió forint.

Megjegyzés:

Fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, és azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel.

Az értéket a szakvéleményben bemutatott módszerekkel határoztam meg a 2019. október 30-i helyszíni szemle alapján, a 2019. november 4-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a Megbízó részére. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

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

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2019. november 4.



G o m b o s Ágnes
szakértő
isz: 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: tulajdoni lap másolat, térképmásolat, alaprajzok, szabályozási terv részlet.

Az értékbecslés a fenti dokumentáció, az általam szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, valamint a 2019. október 30-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínt a Megbízó képviselőjének jelenlétében tekintetem meg.

A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdonvisztonnyal bír. Az ingatlan műemlék. Terhelési bejegyzés, tulajdonos a mellékelt tulajdoni lap (2019. 10.22.) másolat alapján.

Az ingatlan telekalakítása folyamatban van, még nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba. A melléklet előzetes telekalakítási vázrajz alapján az ingatlan területe 3 részre került felosztásra. Jelen értékelés a Béke utca felől megközelíthető 1670/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.

2.2. Az ingatlan és környezetének bemutatása:

Általános ismertetés:

Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Miskolctól 30 kilométerre a Szerencsi-dombság déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. Tokaj-Hegyalja kapujaként emlegetett gazdag múltú kisváros, nevezetessége a Rákóczi-vár, a Zempléni Múzeum, valamint az országban egyedülálló cukormúzeum.

A valamivel több, mint 10.000 lakosú város Miskolctól észak-keletre, a 37-es főút mentén fekszik. A település fontos kereskedelmi és közlekedési útvonalak metszéspontjában alakult ki; a Taktaköz, a Harangod vidék és a Hegyalja déli részének kereskedelmi és kulturális központja.

Az ingatlan adatai

Cím:	Szerencs, Rákóczi u. 87.
Tulajdonos:	tulajdoni lap másolat szerint
Helyrajzi száma telekalakítás után:	1670/2
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	irodaház egyéb épületek
Telekalakítás utáni telek méret:	1297 m ²

Az ingatlan bemutatása:

Az értékelt terület a városon átvezető 37. sz. úttól északi irányban, közlekedési csomópontban található. Az ingatlan a Polgármesteri Hivatal mögött helyezkedik el. Környezetében lakóházas ingatlan, kereskedelmi és szolgáltatási hasznosítású ingatlanok található. Az ingatlan településközponti vegyes hasznosítású területen fekszik, ahol vegyes hasznosítású

ingatlanok találhatóak. A közbenső fekvésű telek szabályos téglalaphoz hasonlítható alakja északi irányban több ponttal megtörik. Felszíne sík, feltöltött talajjal. Az utcafronti részen garázs építmények zárja le a területet. Gyalogos és gépjármű bejárat a Béke utca irányából. Az ingatlan területe rendezett, a be nem épített részen aszfalt burkolat, a déli oldalon örökzöld növényzet található.

Az ingatlan mérete alapján további beépíthető lehetőség van, ahol a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

Telek alakítás utáni telek méret: 1297 m²

Az épületek bemutatása

Szociális épület:

A telken szabadon állóan került elhelyezésre a téglalap alakú alaprajzi kialakítású épület. A hagyományos szerkezetű épület az 1950-es években épült.

Az épület egy szintes, részben alápincézett. A hagyományos szerkezetes kialakítású épületnek több bejárata van. A főbejárattal szemben lévő lépcsőház biztosítja a pincébe történő lejutást. Az előtérből nyílnak a helyiségek, jobb oldali szárnyban öltözők és vizesblokk, balra étkező és iroda került kialakításra.

Az épület alatti pincében klub helyiség működött.

A helyiségek burkolata elhasználódott, a pvc burkolat bontásra érett. Korszerűtlen nyílászárók vannak az épületben.

Az épület alaprajzi elrendezése, anyaghasználata, kialakítása az építés kori szokásokat mutatja.

Az épület üresen áll, a vizes blokkok használatra alkalmas állapotban vannak.

A funkcionális kapcsolat az épület kialakítására tekintettel a mai igényeknek is megfelel.

Az épület felszereltsége alapján komfortos kialakítású.

Összességében az épület szerkezetileg jó állapotban van. A vastag falak jó állapotban vannak, repedés, süllyedés nyoma nem látható. A tetőszerkezeten szemrevételezés alapján korának megfelelő állapotban van a héjazat felújítása korábbi években megtörtént.

Az épület hasznos alapterülete összesen: 176 m².

A pince hasznos alapterülete összesen: 46 m².

Az épület korrigált alapterülete

A fajlagos értékszámításhoz szükséges az eltérő hasznosítású területeket a fő funkcióhoz viszonyítottan korrekciós számítással figyelembe venni.

megnevezés	terület m²	korr.%	korr.ter. m²
épület	176	1	176
pince	46	0,4	18,4
összesen			194,4

A korrigált alapterülete összesen: 194 m²

Műszaki leírás

Az épület korának megfelelő közepes műszaki állapotban van.

A nyílászárók korszerűtlenek, rosszul zárnak, teljes felújítás szükséges.

Összességében jelen állapotában az épület eredeti célnak megfelelő hasznosításra alkalmas.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton, kő

Függőleges teherhordó szerkezetek: kő, tégl

Födémszerkezet: vb födém és hagyományos fa födém

Tetőszerkezet: fa szerkezetű nyeregtető cserépfedéssel

Nyílászárók: fa szerkezet

Felületképzések: kő lábazat, kőporos falvakolat

belső falfelületen: festés, meszelés, csempe

padlóburkolat: kerámia, pvc, beton

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz

Fűtés: hőtárolós villanykályha

Melegvízellátás: villanyboiler

Funkcionális jellemzés:

A szociális épület funkcióhoz szükséges helyiségek biztosítottak.

Az épület alaprajzi elrendezése, megjelenése, kialakítása a használati módnak megfelelő. Eltérő hasznosítás esetén a funkció váltás lehetősége, esetleges más célú hasznosítása is megoldható.

Garázsok

A Béke utcai telekhatáron lévő melléképületek a műszaki állapotukra tekintettel nem kerültek értékelésre.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a **piaci összehasonlító módszer** alkalmazható, melyhez elegendő összehasonlító adattal rendelkezem.

Az alkalmazott módszer leírása:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek 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. Végző 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. 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.
 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. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 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.

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.

3.2. A forgalmi érték meghatározása**3.2.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

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 átlagos mértékűnek mondható. A műszaki állapota, védettsége, elhelyezkedése és a további hasznosíthatósága alapján speciális keresettségű az ingatlan.

A Szerencs Város Önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 1/2006 (I. 31.) számú rendeletében az ingatlant „Vt” terület célra hasznosítja.

1) Településközpont vegyes terület: (Vt)**A településközpont vegyes területén elhelyezhető:**

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

Nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás a 37. sz. fkl. út katolikus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

2) Központi vegyes terület: (V_K)**Központi vegyes területén elhelyezhető:**

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

Vt	Z-K	50	jelű építési övezet
	8	K	

előírásai az alábbiak:

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság.
- b) Beépítési mód: zárt sorú, kialakult helyzet.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

Városközpontban jelölt településközpont vegyes területeknél az alábbi, a beépítésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni:

- (1) A Rákóczi utcai telkeknél a hátsó kert beépíthető, amennyiben a szomszédos telken lévő épületek elhelyezkedése ezt lehetővé teszi.
- (2) A szabályozási terven jelölt max. építménymagasságot úgy kell figyelembe venni, hogy az összhangban legyen a kialakult utcaképpel és a meglévő épületek magasságával. A homlokzati fal magasság értéke 1,0 m-rel kisebb legyen az építménymagasság értékénél (pl. 6,0 m ép. magasságnál legfeljebb 5,0 m lehet a homlokzati fal magasság).
- (3) Az új épületek tetőkialakításánál a hajlásszög a történelmileg kialakult, amennyiben ahhoz igazodni nem lehet, úgy 38-43° lehet.
- (4) A területen lévő lapostetős épületekre magastető építhető, tetőtérbeépítés engedélyezhető, az építménymagasság legfeljebb 2,0 méterrel emelhető..
- (5) Védett területen és védett épületeknél és azokkal érintkező telkeken követelmény a település és a védett értékek értékes építészeti karakterének megőrzése és helyreállítása, illetve az új épületeknél az azokhoz történő illeszkedés.
- (6) Rákóczi u. 85. sz. (1677 hrsz.) lakóépületnél az építménymagasság egyenlő: jelenlegi homlokzati magasság + 2 m.
- (7) A Rákóczi utca északi oldala a Kárpáti és Mikszáth u. közötti szakaszon, az oldalhatáron álló Vt övezetben az épületek csak utcával párhuzamos gerinccel épülhetnek.

Az ingatlan értékelése

3.2.2. Alkalmazott módszer:

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

3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	Rákóczi u. 87.	Bástya u 27	Tatay u. 19	Alsópincesor
funkció	szociális épület	üzlet	műhely	vendéglátás
telek területe m ²	1 297		843	
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m ²)	194	380	616	109
értékesítési/kínálati ár (Ft)		29 900 000	22 000 000	12 000 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2019	2019	2019
ajánlat jellege		hirdetés	hirdetés	hirdetés
hivatkozási szám ingatlan.com		214201	204618	95 653 672
fajlagos ajánlati ár (Ft/m ²)		78 684	35 714	110 092
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		hirdetés	hirdetés	hirdetés
elhelyezkedés		jobb	jobb	rosszabb
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
épületállomány nagysága		hasonló	hasonló	hasonló

az épület kora, kialakítása		jobb	jobb	jobb
műszaki állapot		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektíós tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1,1	1,1	0,9
piaci kereslet		1	1	1
alapterület nagysága		1	1,05	0,9
műszaki állapot		0,9	0,8	1
az épület kora, kialakítása		1,1	1,15	1
elhelyezkedés		1,1	1,1	1
felszereltség		1	1	0,8
funkció		1	1,05	0,8
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		89543	41641	54218
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m²)</i>	61801			
<i>kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m²):</i>	61801			
Becsült érték (Ft):	11 989 306			
Becsült érték kerekítve	12 000 000			

Összehasonlító adatok bemutatása:

- Élelmiszergyártó, sütő üzem eladó Szerencsen, Miskolctól 30 km-re, M3 autópálya leosztól 11 km-re, a 37 számú főút mellett. Több irányból könnyen megközelíthető saroktelek. A pékség 100 éves tradicionális múltra tekint vissza, Hegyalja legrégebbi sütőüzeme. Az építmény nagyrészt téglából, tetejét cserép borítja. Az ingatlan 380 négyzetméter. Termelésre, raktározásra kiválóan alkalmas. Épületben 30m² nagyságú hűtőkamra található. Ipari méretű közművekkel rendelkezik (pl.: ipari áram). Az épületben található iroda, tárgyaló, szociális blokkok, öltözők, alapanyag- és készáruraktár, csomagoló, valamint termelőrészt. Alkalmas pékségeknek és cukrászüzemeknek, - akár berendezésekkel együtt is - de bármilyen ipari tevékenységre/funkcióra alkalmas. A 2017 nyarán leállított termelés újraindítható.
- Értékesítésre kínáljuk a 3900 Szerencs, Tatay Z. u. 19. szám alatt lévő - kivett épület, udvar megnevezésű - üres szerkezetkész állapotú szolgáltatóházat (hrs. 1137/7). Az ingatlan teljes közművel ellátott. A telek nagysága 843 m², az épület nettó alapterülete 616 m². A telken 2 szintes földszint + tetőtér -, az 1980-s évek elején kivitelezett épület van. Az ingatlant 1999-ben bővítették, de a beruházás a mai napig nem fejeződött be, használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik.
- A Tokaj-hegyaljai borvidéken lévő Szerencsen, a történelmi pincesoron - a belvárostól 5 percre - belterületi, kitűnő elhelyezkedésű, vendéglátásra kialakított, teljesen új kivitelezésű, tölgyfaajtókkal, led hangulatvilágítással, prémium minőségű klímaberendezéssel, 69 m²-es présház + 28 m² + 12 m²-es pinceággal eladó.

Az ingatlan mind vendéglátásra, nyilvános szórakozóhelyként, mind prémium minőségű magánpinceként is hasznosítható.

Borozó működéshez szükséges engedélyekkel, berendezési tárgyakkal, bejárattal vendéggörrel (amely még tovább növelhető), és kimagasló üzleti eredményekkel rendelkezik!

A teljes ingatlant extra műszaki és esztétikai tartalom valamint kiváló anyag illetve kivitelezői minőség jellemzi!

forrás: ingatlan.com

Érték megállapítás:

Az értékbecslésben szerzett közel 40 éves szakmai tapasztalatom és az összehasonlító adatok korrekciója alapján a tárgyi ingatlan fajlagos értékét az alábbiak szerint véleményezem:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétfélmillió forint.

3.3.4. Az ingatlan újraelőállítási költség alapú értékelése:

Az ingatlan értékét újraelőállítási költséggel is meg lehet meghatározni. Az adatokat a Business Media Magyarország Kft. Baudata Divízió adatszolgáltatásából és korábbi szakértői munkáinkból vettem.

A telek értéke: **2.000.- Ft/m²**

Érték megállapítás:

megnevezés	alapt. m2	fajlagos ér Ft/m2	korr. %	korr. Fajl. Ár	forg. Érték
épület	194	150 000	0,5	75 000	14 550 000
telek	1297	2 000	1	2 000	2 594 000
összesen					17 144 000

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

újraelőállítási költség alapú módszerrel kerekítve

17.100.000,- Ft

azaz

tizenhétmillió-egyszázezer forint.

3.3.5. Direkt tőkésítés

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan bérbe adható, melynek *fajlagos alapdíja, az alábbi táblázat szerint.*

Kihasználtság: 80 %.

Karbantartási költség a pótlási költség 50 %-a.

kiadás			
menedzselési költség	800 Ft	194	155 200 Ft
karbantartási költség	75 000 Ft	194	145 500 Ft
összes költség			300 700 Ft
bevétel			
Kalkulált adatok szerint számolva	800 Ft	194	1 862 400 Ft
Kihasznátság		80%	1 489 920 Ft
Figyelembe vehető bevétel			1 189 220 Ft
Éves egyenleg:			1 189 220 Ft

$$\text{tőkeérték (P)} = \frac{\text{nettó működési bevétel (A)}}{\text{tőkésítési ráta (i)}}$$

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

hozamszámításos alapú módszerrel kerekítve

12.500.000,- Ft

azaz

tizenkétfmilió-ötszáz ezer forint.

3.3.6. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

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

Ezek alapján az érékelt ingatlan értéke:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült nettó forgalmi értékét

12.000.000,- Ft

azaz

tizenkétfmilió forint.

összegben véleményezem.

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 értékelő ehhez előzetesen írásban hozzájárult volna, jóváhagyva azt a formát és szöveggörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült semmilyen más célra nem használható fel!



Miskolc, 2019. november 4.

Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő

GEODÉZIA-BORSOD KFT.
 3527 Miskolc, Kőrcsi Cs. S. u. 6
 A nyilvántartás neve

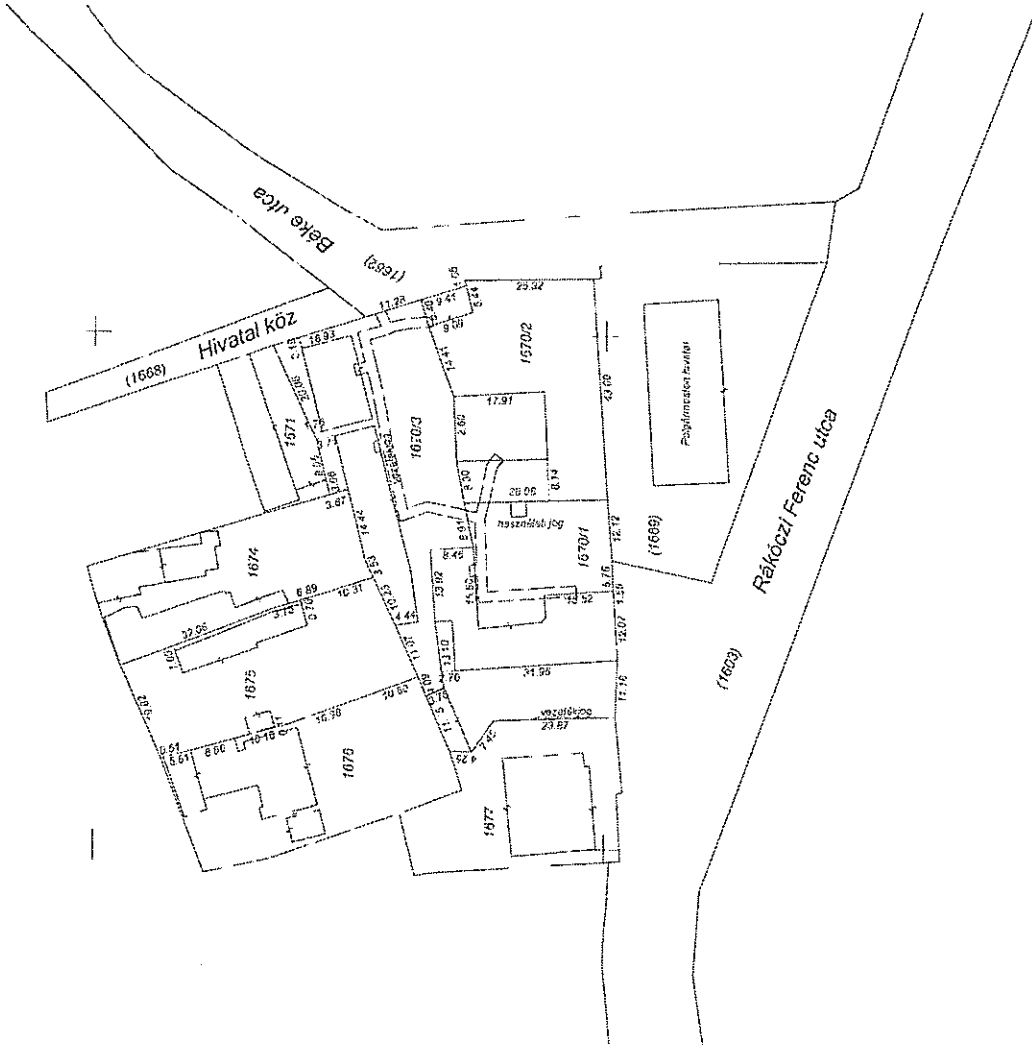
Kivonat száma

SZERENCS
 belterület
 vörös
 Adatszolgáltatás iratalszám

TELEKALKITÁSI HELYSZINRAJZ

az 1670 és az 1675 hrsz-ú földrészelek megosztásáról

Méretarány = 1 : 1000



Beépítési %

Telekalakítás előtti
 1670 hrsz. = 23,01%
 1675 hrsz. = 16,02%

Telekalakítás utáni
 1670 hrsz. = 24,50%
 1675 hrsz. = 31,80%
 1676 hrsz. = 12,78%

Készítette: Miskolc, 2019. november 5.

Készítők
 Dalmik Tímea
 Bőrbényi út, szám: 6475
 3527 Miskolc, Kőrcsi Cs. S. u. 6
 MK 05-1423

Munkáját tanúsítom:
 Borsos Gyula
 Rgy. irat. min. szám: 0925/1990
 Geod. ierv. Sz. 0105/2010-1 00-20900
 (előzmény ir. szám: 6474)

GEODÉZIA-BORSOD KFT.
 3527 Miskolc, Kőrcsi Cs. S. u. 6
 Tel: 3527-6474
 Fax: 3527-6475

