

Szarvas Város Önkormányzata által készített
ingatlanforgalmi szakvélemény

35.765 m² területre

Megjegyzés: nem a teljes terület került értékesítésre nyilvános pályázat lefolytatását követően, így külön ingatlanforgalmi szakvélemény készült az értékesített területről

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNYA

Ingtalan címe: Szarvas, Belterület
művelési ága: kertészet
jellege: kemping
Helyrajzi szám: 5325/9
Telek nagysága: 35 765 m²
Megrendelő: SZARVAS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

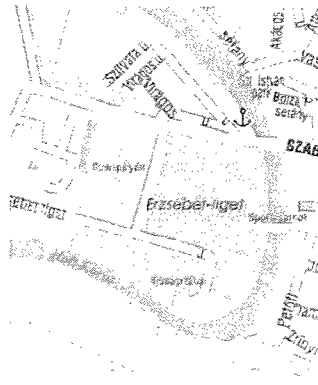
5540 Szarvas, Szabadság út 25/27

Megbízott: CSETI BT. Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
5540 Szarvas, Szabadság út 17/A

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás, majd az azt követő értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a kertészet, megtekintett állapotban, az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően

180 000 000.-Ft

Az Egyszáznyolcvan millió forint tehermentes értéket képvisel (Áfa nélkül)



Szarvas, 2008 május 19.

"CSETI" Kereskedelmi Bt.

5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A. 1/5.

Adószám: 20827670-3-04

Tak.szöv.: 53900014-13000213

Tel.: 66/312-136; 30/9637-922

Készítette:

Tímár László

Ingtalan-értékbecslő

Eng.sz.: II/1490/1993

Telek értékbecslése
SZARVAS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
SZARVAS KERTÉSZETI TELEPÉNEK
INGATLANFORGALMI-ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁSA

MEGBÍZÁS

Szarvas Város Polgármesteri Hivatalának (I. 137/32/2008 ikt.sz.-ú) megbízása alapján társaságunk (a szarvasi **CSETI BT.**) Ingatlanforgalmi szakvéleményt készít a Polgármesteri Hivatal tulajdonát képező, az Erzsébet ligettől délre fekvő kemping (kertészet), napi forgalmi érték megállapítása céljából. A szakvélemény megállapításait az alábbiakban rögzítjük.

Bevezetés

Szarvas Város Polgármesteri Hivatal tulajdonában van a Szarvasi Erzsébet liget és a Holt Körös közötti területen lévő kertészet, amely alapterülete, a 2008. március 20-án készült vázrajz szerint: 35 765 m².

A földingatlan értékesítésével kapcsolatos eljárásban történő felhasználás céljából a tulajdonos megbízást adott a CSETI BT-nek, hogy az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékét határozza meg.

A feladat elvégzéséhez szükséges engedélyek, jogosítványok birtokában, tevékenységi körünkben eljárva, 2008. május 15. és 19. napja között-, szakképzett értékbecslőkként végeztük el a szükséges adatrögzítői és értékelési feladatokat. A megbízó azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, az erre vonatkozó okiratok, rendelkezésére állnak.

Az ingatlan fekvése

A műszaki leíráshoz csatolt anyagban a „Változási Vázrajz”-ról jól látható, hogy a vizsgált terület az Erzsébet ligettől délre, a Liget Wellness és Konferencia Hotel szomszédságában található.

A „kertészet” művelési ágú ingatlan a városrendezési tervek alapján a KI 7-es övezeti besorolást kapta. A vizsgált terület az Erzsébet liget és a Holt Körös között helyezkedik el kb. 300 méteres utcafronttal, és kb. 200 m-es **vízparti sétánnyal**.

Az értékelés célja

A terület értékének meghatározása a **megbízó** számára fontos pénzügyi tranzakció érdekében vált szükségessé, ezért a feladat végrehajtásakor olyan mélységű elemzést végeztünk el, amely egyébként a hitelfedezeti-érték meghatározása során is alkalmazott módszerünknek felel meg. A megbízó a jelenleg a „**Liget Wellness és Konferencia Hotel**” által **kempingként** használt ingatlan értékének megállapítását azért kérte, mert a szabadpiaci forgalmi értékek tekintetében nem rendelkezik kellő információkkal, adatokkal.

Az értékbecslést úgy állítottuk össze, hogy annak megállapításai az ingatlannal kapcsolatos bármilyen üzleti tárgyalás során kiindulási alapként szolgálhassanak.

Az értékelés módszere

A becslési eljárás egyik fázisa összehasonlító adatok kutatása. A konkrét adatok összevetése azonban azért nehéz (néha szinte lehetetlen) feladat, mert egy realizálódott jogügyletben szereplő értékek felhasználásához szükség volna több fontos elem ismeretére.

Hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy városon belül területrészenként is akkora különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

Az érték megállapításakor azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy az adott terület mire alkalmas, ott milyen létesítmény valósítható meg.

A terület különleges célokat szolgáló intézmények, elhelyezésére szolgál.

A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A műszaki dokumentáció összeállításához felhasználtuk az ingatlan értékére utaló okmányokat, a tulajdonos adattárában szereplő információkat, és figyelemmel voltunk az ingatlanpiacon kialakult keresleti-kínálati pozíciókra.

Az elemzések során megvizsgáltuk több folyamatban lévő kisebb-nagyobb ingatlan beruházás normatíváit, költségbecslését, továbbá figyelembe vettük az elmúlt hónapokban végzett értékbecslések során elfogadott adatokat is.

Az összeállított ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS a tehermentes forgalmi értékről szól adatait a megbízó belátása szerinti tartalommal (a becslést végzők értesítése nélkül, a záradékban szereplő korlátozással) hozhatja harmadik személy tudomására.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség-, esetleg komolyabb átalakítás nélkül is funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak. A saját tapasztalataink szerint (a gyakorlatban) a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzé-

sek segítették elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést. Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

A becslés műszaki dokumentációját (az ÁVÜ 001/1992. számú Módszertani Útmutatására is figyelemmel) úgy állítottuk össze, hogy annak alapján az értéket növelő és csökkentő tényezőkre ható körülmények megállapíthatóak legyenek:

1.) Műszaki szempontok

A telekrendezésről a Változási Vázrajz 2008. március 20-án készült, ingatlan-nyilvántartás átvezetése folyamatban van.

2.) Létesítési szempontok

Az ingatlan a művelési ág szerint „Különleges intézményi terület” 7. övezeti besorolással. Különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére alkalmas.

A telkek beépítetlen, ill. közlekedésre igénybe nem vett területeit maximálisan parkosítani, fásítani kell, a kapcsolódó utak és közművek kiépítése, az ehhez kapcsolódó járulékos költségek az építetöt terhelik.

3.) Jogi szempontok, hatósági szabályozás

A tulajdonviszonyok rendezettek, az ingatlan információnk szerint nem terhelt, az OÉSZ és a helyi építési előírások jelentősen nem korlátozzák az ingatlan használhatóságát.

II. A FORGALMI ÉRTÉK NEVESÍTÉSE

- a.) A forgalmi érték megállapítását a megbízó az ingatlan értékesítéséhez szükséges eljárás megindítása érdekében. kérte.
- b.) Ezért az ingatlan piaci forgalmi értékének, azaz a várható eladási árának a meghatározása volt a feladatunk.
- c.) A becslési igazolás összeállításához szükséges adatokat a megbízó szolgáltatta, a helyszíni szemlét követően az értékelési eljárás anyagának összeállítása, a szakértői konzultációt követően a mai napon fejeződött be.
- d.) A jelen becslési igazolás a **nyíltpiaci tehermentes forgalmi értékről** szól.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált objektum teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján-, és a 2008-ra várható ármozgások hatásait is figyelembe véve határoztuk meg.

ALTERNATÍVÁK:

- 1.) A jelenlegi állapotban szabálytalan mértani alakzatú telek található, üzleti szempontból kedvező fekvésű, mert a szomszédságában található „**Liget Wellness és Konferencia Hotel**” fejlesztésére lehetőséget biztosít.
- 2.) A terület közművekkel (vezetékes víz, vezetékes gáz, villamos energia, szennyvízcsatornázás, csapadékvíz elvezetés) ellátott.
Így nagy valószínűséggel azt lehet becsülni, hogy a terület egyben csak 5 000.-Ft/m² kínálati áron lehet piacképes.

Minden más lehetőséget- és ennél nagyobb eladás ár elérését véleményünk szerint az övezeti besorolás kedvezősége ellenére rendkívül kétségessé teszi

- a terület földrajzi elhelyezkedése,
- a városon belül (az ingatlanpiacon is!) elfoglalt helye
- a tevékenység bizonyos kötöttsége
- a telkek mérete, de nem utolsósorban
- annak a vevőkörnek a szűk kerete, akik a mai viszonyok között építkezni tudnak (vagy mernek).

A Szarvasi 5325/9 helyrajzi számú összesen 35 765 m² alapterületű föld-ingatlan szabadpiaci forgalmi értéke az összes körülmény együttes vizsgálata alapján, a számított forgalmi értéket aktualizálva az a véleményem, hogy az ingatlant értékesítési szándék esetén, a jelenlegi keresleti-kínálati viszonyok mellett, (kerekítve)

180 000 000.- Ft.

azaz Egyszáznyolcvan millió forintban határozható meg.(ÁFA nélkül)

Ennek meghatározása során figyelembe vettem azt is, hogy az ingatlan több adottsága csak egy szűkebb vevői kör igényeinek kielégítésére alkalmas.

Egyéb megjegyzések

A jelen **Értékelési Bizonyítvány** csak az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek, csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve értékeltük a nevesített összegre.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A **forgalmi érték** alatt azt a pénzösszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még **biztonsággal el lehet érni** az adott időpontban.

A tényleges érték a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

A fenti vagyonértékelés 6 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

Mellékletek: 1.) Szabályozási tervlap,
2.) Változási vázrajz,
3.) Fényképek.

Szarvas, 2008. május 19.

"CSETI" Kereskedelmi Bt.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A. I/5.
Adószám: 20827670-3-04
Tak.szöv.: 53900014-13000213
Tel.: 66/312-136; 30/9637-922

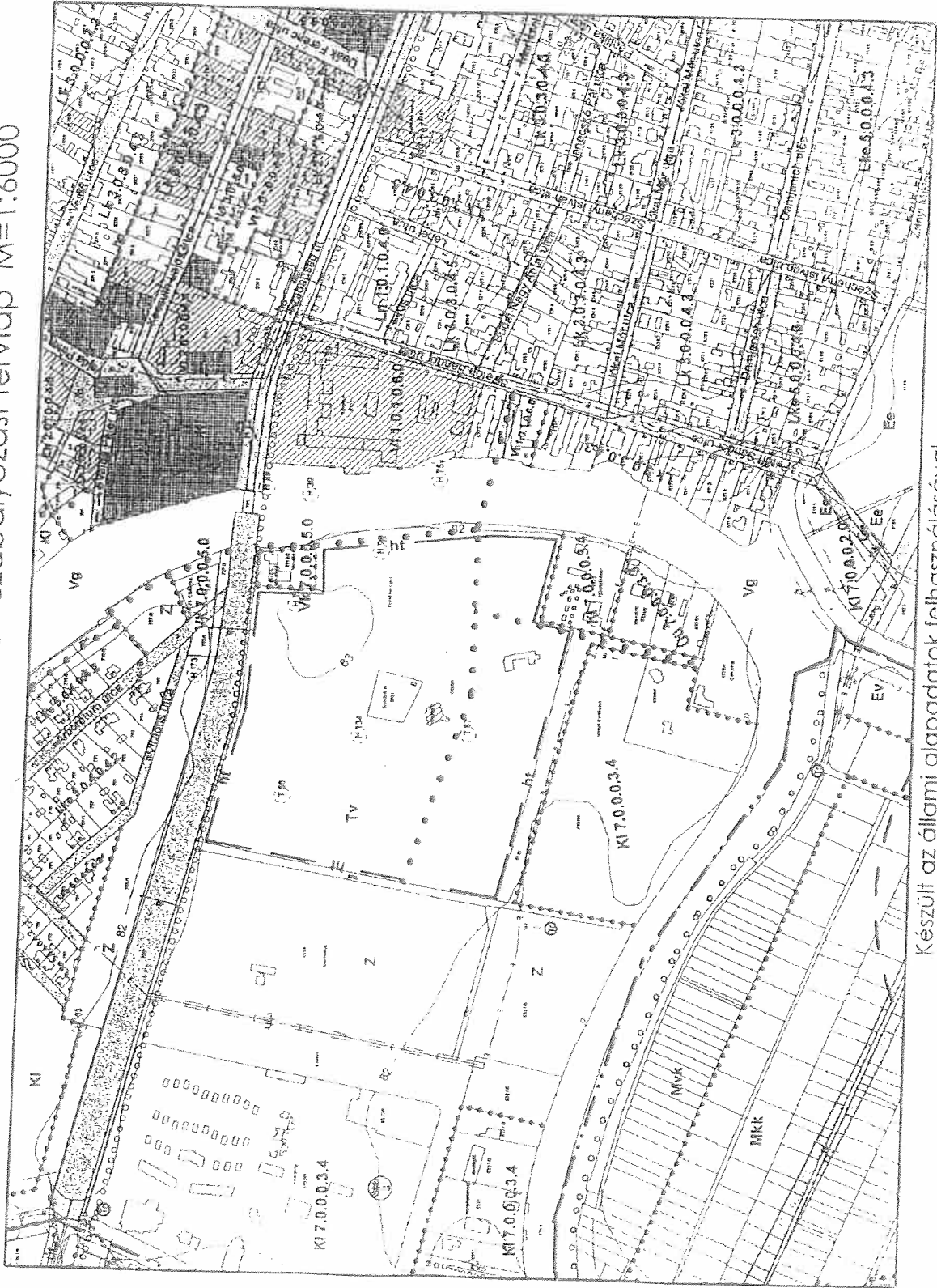


Tímár László

Ingyatlan-értékbecslő
Eng.sz:II/1490/1993

MELLÉKLETEK

Szarvas településrendezési terve - Szabályozási tervlap M=1:6000



Készült az állami alapadatok felhasználásával

10/2008

terület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5325/8, 5327/6 helyrajzi számú földrészletek telekrendezéséről
 Méretarány: 1:1000 Szelvényszám: 21.12

Változás előtt							Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület			AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv.	ág	Min.	ha	m ²			jel	műv.	ág	Min.	ha		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
5325/8		kertészet	0	3	7967	0.00		5325/9		kertészet	0	3	5765	0.00	
								5325/10		kertészet	0		2101	0.00	telekalkitós utór
5327/6		gyep(L)	2	2	1318	33.26		5327/6		gyep(L)	2	2	1419	33.12	-14.00AK
Összesen:				5	9285	33.26						5	9285	33.12	

Készítette: Miskolc, 2008. március 20.

[Handwritten signature]

Éz a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő

"2. Szabványos terület" és pontosságú

CSICSELY LÁSZLÓ

old.földmérő üzememrnök

Békéscsaba, Bartók B. út 27. I.em. 5

Adószám: 71562410-1-24

Ing. rend. min. sz.: 1615/2000

Műtörök Kamarai reg. szám: 04-394-2006

minőségügyi tanúsító fiókaméro: KAMM/MSZ-1615/2000

Békés Megye: Mernök, Kamarai reg.szám: 04-394-2006

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Éz a vázrajz a vételezési számított: 1. évf. érvényes, későbbi felmérésztőlés előtt a vázrajzot 1:1000

arányoktatott. Kelt: Szarvas, 2008. március 20.

F.H. (később)

műteremminiszter

terület

A változás adatainak megfelelőben
 terület



