

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Vízűsor 2. szám alatt lévő 1104 hrsz.-ú társasházi ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2023. február 9.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Vízműsor 2. szám alatt lévő 1104 hrsz. alatti lakóház. udvar megnevezésű társasházi ingatlan 9308/10.000-ed tulajdoni hányadról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: az ingatlan értékesítés előtt a becsült forgalmi érték meghatározása.

A település általános bemutatása

Gyomaendrőd Békés megye északi részén fekvő, járásszékhely település. 1989. március elsején nyert városi rangot, kisvárosi jellegű település, központi belterületből és két sűrűn lakott külterületből - Öregszőlő és Nagylapos -, valamint egyéb tanyás térségből áll. A város külterületeivel együtt 30.394 km²-en terül el, melyből a belterület 1.120 km². A település lakosságszáma: 13 806 fő.

Gyomaendrőd a Hármas-Körös déli oldalán elterülő település, közigazgatási területén jelentős kiterjedésű védett természeti értékek találhatók.

Gyomaendrőd alapvetően kiesik a fő hazai forgalmi folyosókról, ugyanakkor a város az országos közúthálózat rendszerébe szervesen kapcsolódik, hiányzó térségi kapcsolata nincs. Az országos közúthálózati kapcsolatot Békés megye két főútja, a 46. és a 443. számú másodrendű főutak biztosítják Mezőberény-Békéscsaba, Mezőtúr, valamint Szarvas irányába. Mivel a nem megfelelő minőségű és szolgáltatási szintű közúti infrastruktúra hátrányosan érinti a térség fejlődését, ezért az alapvető cél a meglévő hálózati kapcsolatok javítása.

A városi tömegközlekedésnek két formája biztosított: vasúti, valamint autóbusz közlekedés. A település a Budapest-Lökösháza vasúti fővonal mellett helyezkedik el, ehhez csatlakozik itt a Vésztő-Szeghalom-Gyomaendrőd vasúti mellékvonal. A vasútállomás, a pályaszerkezet felújítására és a közúti aluljáró megépítésére az elmúlt években került sor, hogy megfeleljenek a 160 km/h sebesség követelményeinek.

A településen biztosított a helyi autóbusz közlekedés, illetve helyközi járatokkal jól megközelíthetőek a térség és a régió egyéb települései is.

A településen igen jelentős a kerékpáros közlekedés. A meglévő kerékpárút-hálózat kiépítése, illetve folyamatos bővítése hozzájárul a biztonságos kerékpáros közlekedés megteremtéséhez.

A város területén a mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének a megélhetését. Az ipari területen megjelenik a cipő- és nyomdaipar, de számos egyéb területen, így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport- és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának.

A közfoglalkoztatás keretein belül az önkormányzat nemcsak a városüzemeltetési feladatok egy részét végezteti el, hanem mezőgazdasági termelést folytat, továbbá helyben használható utcabútorokat is készített.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Gyomaendrőd Város Önkormányzata az ingatlant megfelelő funkció hiányában pályázat útján értékesíteni kívánja.

A helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az ingatlan telekrészéről megalapozott jellemzés készüljön.

Az értékelés piaci hirdetési összehasonlító adatok alapján történt.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

Az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével és a rendelkezésre álló információk gondos mérlegelésével kiválasztott, a szakmai szempontoknak és alkalmazási feltételeknek megfelelő nemzetközileg elismert ingatlanértékelési módszerek: piaci összehasonlításon, hozamszámításon alapuló, valamint a költség alapú, maradványérték meghatározásán alapuló módszerek összhangban történő alkalmazásával kell meghatározni a becsült forgalmi értéket.

A szakmai ajánlások alapján az értékbecslés során az ingatlanértékelését elsősorban a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel vagy a hozamszámításon alapuló módszerrel szükséges elvégezni. A piaci összehasonlításon és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásától csak akkor javasolt eltérni, ha e két módszer valamelyike nem alkalmas az érintett ingatlan értékelésére, amit részletesen meg kell indokolni.

Az értékbecslés során, ha az adott ingatlan esetén több értékbecslési módszer alkalmazása is szóba jöhet, akkor célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. A végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyik a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekinthető.

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyonértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem az elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmény leírásánál került értékelésre.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Vízműsor 2.
Helyrajzi szám:	1104
Terület nagysága:	4581 m ²
Tulajdoni hányad:	9308/10000 Önkormányzat, 692/10000 magánszemély (az 1104/A/4 hrsz-ú lakás)
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Lakóház, udvar
Bejegyzett jogok:	Tehermentes

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai településrészen az Erzsébet ligethez közel sportlétesítmények és lakóházak környezetében található. Az Erzsébet Liget Fürdő rövid távolságon belül elérhető. A település ezen részén számos vendégház és egyéb kiadó szálláshely van az ideérkezők számára. Az ingatlan aszfaltozott műútról közelíthető meg. Az ingatlanon nincs épület építmény, azok 2022. évben bontásra kerültek. A bontás átvezetésének ténye a földhivatali nyilvántartásban még nem történt meg. A telek drótfonatos kerítéssel van ellátva.

Az önkormányzat a környezetébe nem illeszkedő leromlott állapotú magánszemélyek külön tulajdonban lévő társasházi épületek megvásárlását 2020. évben megkezdte azzal a céllal, hogy lebontja az épületeket ezzel megszünteti a rendezetlen állapotokat.

Az ingatlanvásárlások és a bontás az önkormányzatnak az elmúlt 3 évben 21.600 ezer Ft-ba került.

Az ingatlan elektromos áram és víz közművei szolgáltatások kikötésre kerültek. A közművek rákötése biztosított.

5/1. Földterület értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lke 2” jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.

Lke jelű építési övezet előírásai

7. § (1) Lke jelű kertvárosias lakóövezet területén:

- A közterületek felől és az oldalhatárok előkert szakaszán tömör kerítés nem építhető.
- A telken elhelyezhető állattartási épület alapterülete max. 10 m² lehet.

- c) Az övezetben önálló telket igénylő vállalkozás lakás nélkül nem létesíthető.
d) Utcai telekszélesség: min. 14 m.
e) Az övezetben csak 20-45° közötti tetőhajlású épületek építhetők.
f) Egy rendeltetési egységre biztosítandó legkisebb telekméret: 300 m², amelyben a gépkocsi tárolókat nem kell figyelembe venni.
g) Közműellátás szintje: teljes.
(2) Az Lke jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:
**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez való csatlakozás 0-1,5 m eltéréssel a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m előkertig engedélyezhető.

Jel	Övezeti jel			Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építménymagasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Lke2	Lke	O	30	Oldalh. álló	30	3,5-5,0	550	50	5**	4	6
			5,0	550							

(3) Az Lke jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) sportépítmény,
e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

A telek értékcorrekció-szorító értékének meghatározása

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés korrekciós tényező	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Jogi szempontból eredő eltérés	0,9	A társasházi ingatlanok bontásának ténye nem került átvezettetése az ingatlannyilvántartásban
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő eltérés	1,1	A terület több funkcióban hasznosítható
3	Építési szempontból származó eltérés		
4	Használati szempontból eredő eltérés		
5	Környezeti adottságokból származó eltérés	1,1	Ezen a településrészen magasabbak az ingatlanárak
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés	0,9	A közművek kikötésre kerültek
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont		
	Az eltérések összevont számtani átlaga	1,0	

Gyomaendrődi összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok vizsgálata.

1. Gyomaendrőd, Dobó utcában, amely nem vízparti 2502 m²-es telek 5,5 millió forint.
Fajlagos ár: **2.198 Ft/m²,**
2. Gyomaendrőd, Hantaskerti út holtágparttal rendelkezik, lakótelek, 1700 m², 18 millió Ft. Fajlagos ár: **10.588 Ft/m²,**
3. Gyomaendrőd, Erzsébet liget, üdülőövezeti telek, 1 ha 5531 m², 53 millió Ft,
Fajlagos ár: **3.412 Ft/m²,**
4. Gyomaendrőd, Hősök útja, lakóövezeti telek, 791 m², 2,7 millió Ft.
Fajlagos ár: **3.413 Ft/m².**

Értékesítés:

1. Gyomaendrőd, Fűzfás zug, lakóövezeti telek, nem vízparti, 890 m², 900 ezer Ft
Fajlagos ár: **1.011 Ft/m², 2022. év.**

A fajlagos telek árat figyelemmel a korlátozásokra és a gyomaendrődi piaci hirdetési adatokra 5.000 Ft/m² –ben határoztam meg.

Az önkormányzati 9308/10.000-ed tulajdoni hányad becsült értékének számítása:

$$5.000 \text{ Ft/m}^2 \times 4264 \text{ m}^2 = 21.320.000,-\text{Ft. Kerekítve: } 21.300.000,-\text{Ft}$$

Az értékesítés lehetőségei:

1. A bontást át kell vezetetni a valós állapot földhivatali ingatlan-nyilvántartáson való feltüntetéséhez, a megnevezés „beépítetlen terület”-re változtatásával egyidejűleg,
2. A társasházat meg kell szüntetni közokiratba foglalt szerződéssel,
3. Ezt követően az önkormányzat a 9308/10000-ed tulajdoni hányadát tudja értékesíteni,
4. Az ingatlan úgy is értékesíthető, ha a vevő vállalja az 1. és 2. pontban foglaltak teljesítését

Társasház megszüntetése

A társasház, mint speciális közös tulajdon megszüntetésének, elvileg nincs akadálya. Mivel az alapító okirat a tulajdonostársak szerződése, mint szerződés, meg is szüntethető. Az összes tulajdonostárs egyhangú döntésével hozták létre, ebből következik, hogy csak ilyen módon lehet megszüntetni. A megszüntetést is szerződéses formában kell megtenni, amelyet szintén az összes tulajdonostársnak alá kell írnia, kifejezve ezzel szándékukat. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződést közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, tehát a törléséhez is ugyanilyen alakiságok szükségesek.

Az értékelés indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása.

III. Értékbecslés

Az ingatlan becsült forgalmi értékét befolyásolja:

A település jellege,

- A településen belüli fekvés,
- Az elhelyezkedés,
- A megközelíthetőség,
- Az infrastruktúra,
- A beépíthetőség,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A műúton való megközelíthetőség,
- A több célú hasznosítás lehetősége,
- A település ezen részén értékesebbek az ingatlanok és jól értékesíthetők.

Értékcsökkentő tényezők:

- A bontás még nem került átvezetésre a földhivatali nyilvántartásba,
- Az ingatlanak az önkormányzat mellett 692/10.000-ed tulajdoni hányadban magánszemély a tulajdonosa, akinek elővásárlási joga van. A magánszemély nehezen elérhető, eddig az ingatlanal kapcsolatos megkeresés sikertelen volt.

IV. Az önkormányzati 9308/10.000-ed tulajdoni hányad becsült forgalmi értéke kerekítve

21.300.000,-Ft, azaz: Huszonegymillő-háromszázezer forint.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan értékesítéséhez készült, csak és kizárólag arra a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza általános forgalmi adót.

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

A jelen érték forgalmi érték megállapítás fél évig érvényes.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a már részletezett terhekkal értékeltem az értékebecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

Gyomaendrőd, 2023. február 9.

Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1104/					
	.	kivett	0.4581	0.00	
		lakóház, udvar			
ÖSSZESEN:			0.4581	0.00	

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Vízmű sor 2.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33929/1994.12.01

Társasház

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33929/1994.12.01

A földrészlethez tartozó, közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33929/1994.12.01

Tul.hányad: 1/1

A tulajdonjogot az 1-16 számú számú különlapok tartalmazzák.

HRSZ: 1104/A/4

Helység típusa: lakás

Lakás leírása:

Terület m2: 68

Egész/félszoba szám: 2/0

Eszmei hányad: 692/10000

Tulajdoni forma: magán

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Vízmű sor 2.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33929/1994.12.01

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34230/1998.08.04

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: csere

Név: Mastala Tibor

Szül.idő: 1969.07.15 Szül.hely: -

Anyja neve: Sinyi Éva Ilona

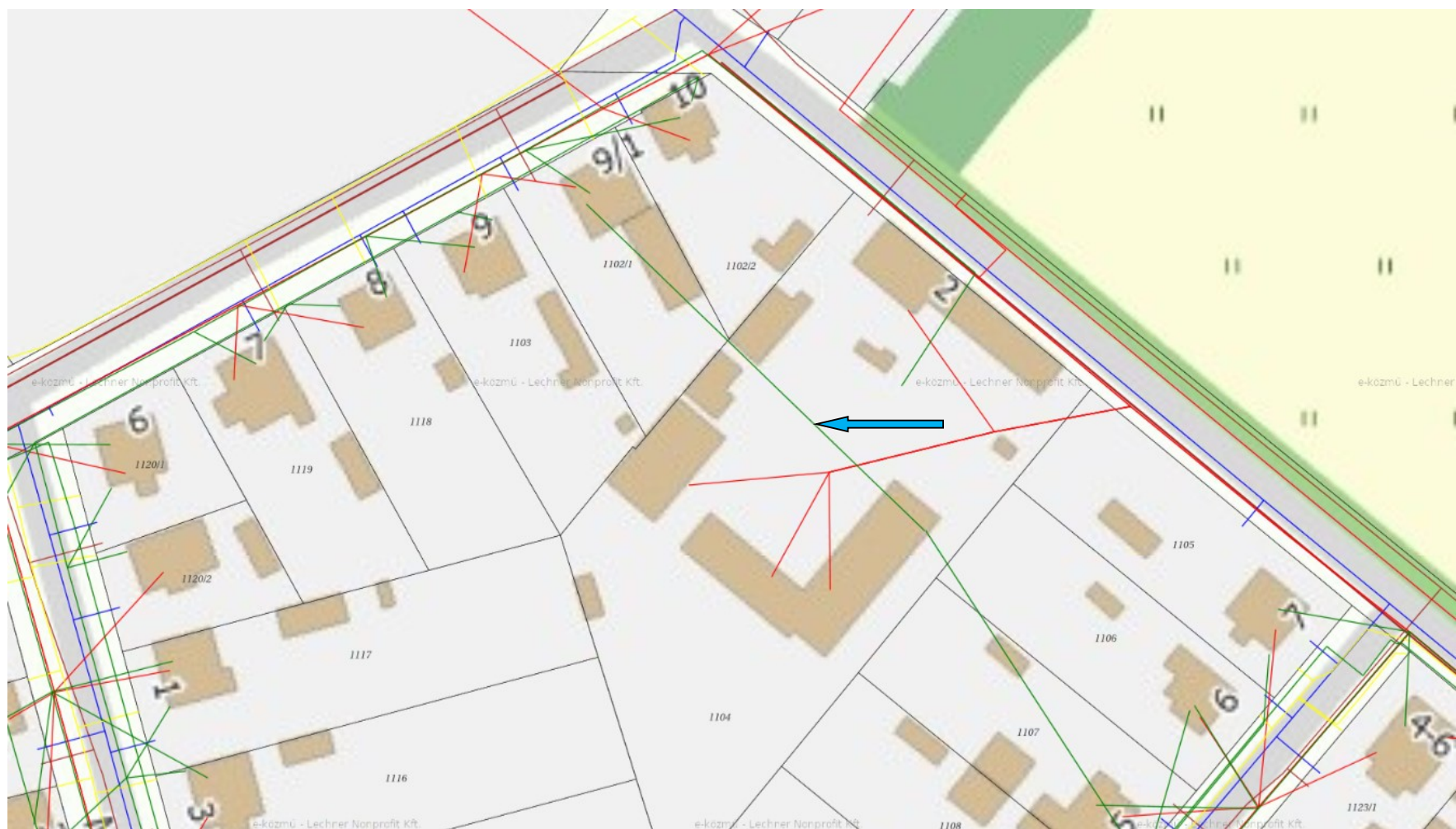
Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Munkácsy Mihály utca 2

Helyi építési szabályozás részlet



Közműterkép



Digitális térképrészlet





