

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Zrínyi Miklós utca 4. szám alatti ingatlan forgalmi értékének
megállapításáról

Készült: 2022. február 7.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforralmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 5500 Gyomaendrőd, Zrínyi Miklós utca 4. szám alatti ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt adásvételt megelőző értékelés céljából.

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

Jelen szakértői vélemény magába foglalja a telek, épületek, építmények és a hozzájuk szervesen tartozó épületgépészeti rendszerek vizsgálatát, értékelését.

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 egyes területeken lévő valamennyi épületről megalapozott jellemzés készüljön, amely magába foglalja az objektumok műszaki jellemzőit, a műszaki állapot meghatározását, gépészeti ellátottságát.

Az értékelés piaci hirdetési összehasonlító adatok alapján készült.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

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 a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telek jelenlegi piaci értékével.

Az épületek, építmények vagyonértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegéből kiinduló nettó pótlási költség szerint került megállapításra.

Az újraelőállítási érték kialakításánál azonos mértékű, szerkezetű, hasznosíthatóságú, felszereltségű, funkciójú új épület előállításának költségeit a jelenlegi árak alapján vettem számításba.

A műszaki állapot felmérése az építési év, elhasználódási fok, korszerűség figyelembevételével szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékelttem, de az épületek egyenkénti jellemzése kitér az épületgépészeti felszereltségre. Az épületre megállapított műszaki állapot százalékos értéke a gépészeti rendszerek állapotát is magába foglalja.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmények és egyéb építmények leírásánál kerültek értékelésre.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Zrínyi Miklós utca 4.
Helyrajzi szám:	2173/2
Terület nagysága:	1343 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	Per, teher és igénymentes
Az épület használatbavétele:	Nem ismert, vélhetően 50 éven felül

Az ingatlan tulajdonosa:
– mellékelt földkönyv adatai szerint

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan kiépített szilárdburkolatú út mellett a gyomai település részen, a 120-as vasútvonalhoz közel, valamint a Körös folyó védtöltéséhez kb. 350 m távolságon belül helyezkedik el.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram,
- Vezetékes víz, az udvaron kerti csap formájában, a lakóépületbe nincs bevezetve.

A területen található építmény

1. 1 db 2 db szobás leromlott állapotú lakóépület.
2. 1 db 45 m² alapterületű, és 1 db 16 m² alapterületű gazdasági épület.

5. Szerkezeti műszaki leírás

5/1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik. A telek szabályos téglalap alakú. Talajminőség jó, talajvízszint átlagos időjárási viszonyok között 2,0 méter mélységben. Beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. A telek elhanyagolt, dimbes-dombos, építési törmelék helyenként, illetve különböző bokrokkal, cserjékkel és fa növényzettel benőtt. A telek utcafronti részén a közelmúltban mintegy 29. méteren hosszan betonaljzattal ellátott felületkezelt acéllemez kerítés került megépítésre.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lf-1” jelű falusias lakóövezetbe tartozik.

Lf jelű építési övezet előírásai

8. § (1) Az Lf jelű falusias lakóövezet területén:

- Az övezetben csak 20-45° közötti tetőhajlású épületek építhetők.
- Egy rendeltetési egységre biztosítandó legkisebb telekméret: 350 m², amelyben a gépkocsi tárolókat nem kell figyelembe venni.
- Közműellátás szintje: teljes, kivétel Öregszőlő, Kocsorhegy, Nagylapos területe, ahol a részleges közművesítettség is elégséges.

(2) Öregszőlő és Kocsorhegy területén az „építési hely” hátsó határa az utcavonaltól számítva max. 45 m.

(3) Utcai telekszélesség: min. 14 m.

(4) Az O-30/4,5-800 jelű építési övezetben az utcai telekszélesség: min 17 m, saroktelek esetén 20 m.

(5) Az Lf 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.

Az építménymagassági előírás a közterület felőli épület első 15 m-ére vonatkozik, amelytől távolodva 15 m-enként 1,5 m-es építménymagasság-növekedés engedélyezhető az építési helyen belül. Az építmény legnagyobb magassága a 7,5 m-es homlokzatmagasságot sehol sem haladhatja meg.

Jel	Övezeti jel	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építménymagasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókerület min.(m)
Lf 1	O 30 Lf	Oldalh. álló	30	3,5-4,5	700	40	5**	4	6
	4,5 70 0								

(4) Az Lf jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely-szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény,
- h) nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékcorrekció-szorító értékének meghatározása.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1.	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2.	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés			
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek			
3	Építési szempontból származó eltérések			
4	Használati szempontból eredő eltérés			
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga			

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, Fő úthoz közel, lakótelek, 1868 m², 4,95 millió Ft.
Fajlagos ár: **2.650 Ft /m²**,
3. Gyomaendrőd, Erzsébet liget, üdülőövezeti telek, 1 ha 5531 m², 53 millió Ft,
Fajlagos ár: **3.412 Ft/m²**,
4. Gyomaendrőd, belterület, Fűzfászug, 808 m², 0,8 millió Ft.
Fajlagos ár: **990 Ft/m²**,

5. Gyomaendrőd, Hősök útja, lakóövezeti telek, 791 m², 2,7 millió Ft.
Fajlagos ár: **3.413 Ft/m²**.

A fajlagos telek árat figyelemmel a gyomaendrődi piaci hirdetési adatokra 1.000 Ft/m² –ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: $1,0 \times 2.000 \text{ Ft} = 2.000 \text{ Ft/m}^2$

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:
 $1343 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2 = 2.686.000 \text{ Ft}$, kerekítve: 2.686 eFt.

5/2. Épület értékelése

5/2/1. Újraelőállítási érték és a piaci adatok alapján.

Funkció:

Lakás.

A lakóépület helyiségei:

1. szoba, 24,40 m², döngölt föld, linóleum burkolattal,
 2. szoba, 18,24 m², döngölt föld, linóleum burkolattal,
 3. konyha, 14,88 m², döngölt föld, linóleum burkolattal.
- Összesen: 57,76 m².

Szerkezete:

1. Alapozás: téglasávalap.
2. Lábazati fal: vályogtégla.
3. Független teherhordó szerkezet: vályog.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: fenyőfa gerendák.
5. Födém: porított fafödém.
6. Tetőszerkezet: állószékes nyeregtető, cserépfedéssel.
7. Hőszigetelés: nincs.
8. Nyílászáró szerkezetek: fenyőfaszerkezetek síküvegezéssel.
9. Burkolatok: A szobákban linóleum.
10. Belső munkák: tapasztott belső vakolatok, festett felülettel.
11. A bádogos munkák horganyzott lemezből.
12. Melegvzellátás: nincs.
13. Elektromos munkák: elavult, kevés csatlakozó aljzattal. Huzamosabb ideje használaton kívül
14. Fűtés: egyedi.

Műszaki állapota:

Szerkezetileg több helyen sérült. Az épület hátsófalazata a szomszédos ingatlan felé kivan mozdulva. A fal kitüremkedése belülről is markánsan megjelenik. Az épület elhanyagolt, gazdaságosan nem felújítható. Jelen formájában lakhatásra nem alkalmas. Adásvétel esetén a lakóépületet bontani szükséges. Ezért a lakóépületet külön nem értékeltem.

A 45 m² és 16 m² alapterületű gazdasági, tároló épületek falazata vegyesen téglá és vályog, félnyereg fenyőfa tetőszerkezet, fedésük hullámpala és cserép.

Műszaki állapotuk: elhanyagolt.

A két melléképületet együttesen 300.000,-Ft összegben értékeltem.

Összehasonlító Békés Megyei statisztikai adatok

Négyzetméterre vonatkozó statisztikák adásvétel			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
137	103 101	47 500	185 714
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
14 640 571	2 000 000	52 000 000	

forrás: KSH, illetve ingatlannet.hu

Négyzetméterre vonatkozó statisztikák albérlet			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
75	1 530	1 075	2 181
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
149 632	50 000	588 000	

forrás: KSH, illetve ingatlannet.hu

Adásvétel 2020-2021

Ssz.	Cím	Alapterület m ²	Vételár Ft	Műszaki állapot
1	Vízmű sor 2.	38	2 millió	leromlott
2	Vízmű sor 2.	42	3,5 millió	leromlott
3	Vízmű sor 2.	42	2,7 millió	leromlott
4	Vízmű sor 2.	46	3,8 millió	leromlott

Ssz.	Cím	Alapterület	Vételár Ft	Műszaki állapot
1	Rózsa F. utca 12.	telek: 575 m ² tégla lakóépület: 53 m ²	2,8 millió	közepes
2	Gyóni Géza utca 27.	telek: 1486 m ² vályog lakóépület: 78 m ²	2,5 millió	Közepes

Az építmények összesítése

Ssz.	Megnevezés	Becsült érték (Ft)
1	Telek	2686000
2	2 db Melléképület	300000
Összesen:		2986000

5/2/2. Hozamalapú számítás alapján.

Ez a módszer jelen ingatlan esetében nem alkalmazható, mivel bérlet útján való hasznosításra alkalmatlan.

III. Értékbecslés

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat – európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint:

Az ingatlan

forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

Az ingatlan 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:

- Közlekedési útvonalról való jó megközelíthetősége,
- A telek nagysága,
- Az utcafront kerítés újszerű állapota.

Értékcsökkentő tényezők:

- A telken lévő lakóépület leromlott műszaki állapota, amely gazdaságosan nem újítható fel,
- Az egyéb építmények elhanyagolt állapota,
- A telek rendezetlensége,
- A jelenlegi lakástulkinálat.

IV. Vizsgálati módszerek alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve 3.000.000,-Ft azaz: Hárommillió forint.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelemmel voltam arra, hogy jelenleg a településen a lakóingatlanokból túlkínálat van. Jelenleg is több lakó ingatlan van folyamatosan hirdetve bírósági végrehajtás kapcsán árverésre.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény Gyomaendrőd Város Önkormányzata részére a lakásállomány piaci alapú értékeléséhez 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 értékbecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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, 2022. február 7.



Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
2173/2					
	.	kivett	0.1343	0.00	
		lakóház, udvar, gazdasági épület			
ÖSSZESEN:			0.1343	0.00	1

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Zrínyi Miklós utca 4.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 35157/2001.10.27

Az ingatlan megosztva a 2172 hrsz-ból.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33932-2/2009.10.21

Az ingatlabar beolvadt a 2173/1 hrsz-u ingatlan 671 m2 területtel.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 8 Bejegyző határozat: 33932-2/2009.10.21

Tul.hányad: 671/1343

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Vaszkó Lajos

Szül.idő: 1989.03.09 Szül.hely: -

Anyja neve: Koós Beáta

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Zöldfa utca 1

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 33932-2/2009.10.21

Tul.hányad: 672/1343

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Vaszkó Lajos

Szül.idő: 1989.03.09 Szül.hely: -

Anyja neve: Koós Beáta

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Zöldfa utca 1

































