

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Losonczy István utca 23. szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2022. február 22.

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-Öregszőlő, Álmosdomb utca 26. szám alatti ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékebecslés célja: értékesítés előtt a 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

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. A hozamszámítás módszerével nem értékelhető az ingatlan, mivel nem hasznosítható bérbeadás útján.

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-Öregszőlő, Álmosdomb utca 26.
Helyrajzi szám:	8694
Terület nagysága:	2510 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett és szántó
Művelési ága:	Kivett: Lakóház, udvar, gazdasági épület 400 m ² , Szántó 4. minőségi osztály, 4,77 Ak, 2110 m ²
Bejegyzett jogok, terhek:	Vezetékjog
Könyvszerinti bruttó érték:	800.000,-Ft
Könyvszerinti nettó érték:	570.328,-Ft
Az épület használatbavétele:	Nem ismert

Az ingatlan tulajdonosa:

- Gyomaendrőd Város Önkormányzata

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan az öregszőlői településrészen földút mellett a külterülethez közel helyezkedik el termőföldekkel határosan. Az ingatlan korábban szociális bérlakásként szolgált. Az épület a karbantartás hiánya miatt folyamatosan romlott le, mára már csak a falak romos beomlott állapotban maradtak meg. Az ingatlan közművei kikötésre kerültek. Az ingatlanhoz tartozó szántóföld el van gazosodva, hosszabb ideje nem volt művelve.

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 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:

a) Az övezetben csak 20-45° közötti tetőhajlású épületek építhetők.

b) Egy rendeltetési egységre biztosítandó legkisebb telekméret: 350 m², amelyben a gépkocsi tárolókat nem kell figyelembe venni.

c) 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)	Hátsókert min.(m)
Lf 1	Lf O 30	Oldalh. álló	30	3,5-4,5	700	40	5**	4	6
	4,5 700								

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

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

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 400 Ft/m² –ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: 500 Ft/m²

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:

400 m² x 400 Ft/m² = 160.000,- Ft.

5/2. Épület értékelése

Az épület romos állapotban van. a tetőszerkezet beomlott, illetve teljes egészében megsemmisült. A külső és belső nyílászárók szintén megsemmisültek. Az épület maradványait el kell bontani.

Kifüggesztett adásvételek 2022

Ssz.	Hrsz.	Megnevezés	Vételár Ft	Jellemzők
1	8598	Öregszőlő, kivett lakóház, udvar, gyümölcsös, 2572 m ² , 5,67 Ak, közel a kondorosi úthoz	5,5 millió	kifogástalan műszaki állapot, rendezett gyümölcsös
2	9625	Templom-zug, zártkert, 1136 m ² , 2,96 Ak, nem vízparti, közel a belterülethez	1,2 millió	Közkedvelt üdülő övezet
3	15643	Danzug, kert, gazdasági épület, 807 m ² , nem vízparti	3,25 millió	

Szántó termőföld értékelése

Szántó 4. minőségi osztály, 2110 m², 4,77 Ak. OTP agrár kalkulátor szerinti településszintű ár: 423.000,-Ft. A termőföld gazos, tele van akáchajtásokkal. Figyelemmel a termőföld állapotára a becsült forgalmi értéket 223.000,-Ft összegben határoztam meg.

Az értékelés összesítése

Ssz.	Megnevezés	Becsült érték (Ft)
1.	Telek	160000
2.	Lakóépület	0
3.	Szántó	223000
Összesen:		383000

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 tényező:

- A szántó termőföld hasznosításának lehetősége.

Értékcsökkentő tényezők:

- A romos épület bontásának kiadásai,
- A termőföld művelés előtti megtisztításának költségei,
- A település ezen részén nagyon alacsony az ingatlan árak,

III. Becsült forgalmi érték

Piaci elemzés alapján: 383.000,-Ft,

Kerekítve 400.000,-Ft azaz: Négyszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelemmel voltam arra, hogy a település ezen részén nagyon nehéz az lakóéplettel ellátott ingatlanok értékesítése.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény Gyomaendrőd Város Önkormányzata részére az ingatlan értékesítés előtti becsült forgalmi meghatározásához készült, csak és kizárólag arra a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték nem 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 értébecslés 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 22.



Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
<hr/>					
8694/					
a	kivett		0.0400	0.00	
	lakóház, udvar, gazdasági épület				
b	szántó	4	0.2110	4.77	
<hr/>					
	ÖSSZESEN:		0.2510	4.77	1

Cím: 5502 GYOMAENDRŐD, Álmosdomb utca 26.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 34955/2000.11.07

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 32791/2013.03.27

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41

Szöveg: Gyomaendrőd 0,4 kV-os hálózat bel- és külterületi közcélú villamos elosztó hálózatra A 31704/2013. ikt.számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 1 m2 területre. eng.szám: CSS/01/676-1/2013.;













