

Tisztelt Polgármester!

A Gyomaendrőd Főút 112/1

2990 H.r. 12. számú

Beépítetlen terület
területi megvásárlási.

Tisztelettel: Keibort Sándor

Tel: r. 06 30 9721154

Gyomaendrőd 2022. 03. 07.

Gyomaendrőd, Főút 112/1.

Gy-2022/5065

Gyomaendrőd Községi Önkormányzat Hivatal	
Erkeztetés, feladás, gyomkph.	
2022. MARCH 16.	
IRATOSZÁM	IV. 246-1
MELLÉKLET	ALGOND

Cef

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, Fő út 112/1. szám alatt lévő 2990 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2022. március 16.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

Az 2990 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

bruttó 900.000,-Ft
azaz: kilencszázezer forint.

Az érték meghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza.

Az értékbecslés féléves időszakra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2022. március 16.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 112/1. szám alatt lévő 2990 hrsz. alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról 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 megközelíthetők 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, Fő út 112/1.
Helyrajzi szám:	2990
Terület nagysága:	890 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Beépítetlen terület
Bejegyzett jogok:	Tehermentes

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan határos a gyomai településrészen található Fűzfás-zugi holtág védtöltésével. Az ingatlan a Fő útról közelíthető meg. Az ingatlanon nincs épület építmény, azok korábban bontásra kerültek. A telek elgazosodott, illetve bontásból visszamaradt téгла- és fölkupac található. A Fűzfás-zugi töltés felől hiányzik a kerítés.

Az ingatlanra, az alábbi közművek rácsatlakozása biztosított:

- Elektromos áram,
- Víz,
- Gáz
- Szennyvíz.

5/1. Földterület értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lk 5” jelű különleges övezetbe tartozik.

Lk jelű építési övezet előírásai

Az Lk jelű kisvárosias lakóövezet területén:

- a) A közterületek felől és az oldalhatárok előkert szakszán tömör kerítés nem építhető.
- b) Hátsókert: min. 6 m.
- c) Állattartási épület nem létesíthető.
- d) Utcai telekszélesség: min. 14 m.
- e) Magastető csak 20-45° tetőhajlással építhető.
- f) Közműellátás szintje: teljes

Az Lk jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

*megjegyzés Új építés, ill. telekosztás csak az övezet egészére kiterjedő terv tervtanácsi véleményezése alapján engedélyezhető,

**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez való csatlakozás 0-1,5 m eltéréssel a telek belseje felé, legfeljebb 5,0 m előkertig engedélyezhető,

***megjegyzés meglévő garázs csak annak pótlása esetén számolható fel,

h = az épület megfelelő homlokzatának építménymagassága oldalkert és hátsókert esetén, de min. 6,0 m

Jel	Övezeti jel			Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építmény-magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
		9,0	400								
Lk5	Lk	O	60	Oldalh. álló	60	4,5-7,5	400	20	5**	h	6

Az Lk jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- igazgatási épület.

Gyomaendrődi összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok vizsgálata.

- Gyomaendrőd, Dobó utcában, amely nem vízparti 2502 m²-es telek 5,5 millió forint.
Fajlagos ár: **2.198 Ft/m²**,
- Gyomaendrőd, Fő úthoz közel, lakótelek, 1868 m², 4,95 millió Ft.
Fajlagos ár: **2.650 Ft /m²**,
- Gyomaendrőd, Erzsébet liget, üdülőövezeti telek, 1 ha 5531 m², 53 millió Ft,
Fajlagos ár: **3.412 Ft/m²**,
- Gyomaendrőd, belterület, Fűzfászug, 808 m², 0,8 millió Ft.
Fajlagos ár: **990 Ft/m²**,
- Gyomaendrőd, Hősök útja, lakóövezeti telek, 791 m², 2,7 millió Ft.
Fajlagos ár: **3.413 Ft/m²**.

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

Az ingatlan becsült értékének számítása:

$$1.000 \text{ Ft/m}^2 \times 890 \text{ m}^2 = 890.000,-\text{Ft. Kerekítve: } 900.000,-\text{Ft}$$

Az értékelés indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása. Jelenleg az ingatlanpiacon túlkínálat van, ebben a térségben alacsonyabbak az árak. Ezért a becsült forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem, figyelemmel.

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.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

IV. Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

900.000,-Ft, azaz: Kilencszázezer forint.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan pályázat útján történő 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 terhekkel 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, 2023. március 16.

Csényi István

Közzététel-azonosító: *GCAS*

2021 APR 15.



IV. 135-4/2021

Békés Megyei Kormányhivatal

Oldal: 1 / 3
 Ügyintéző:
 Lakatos Tiborné

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

146262/2021.04.06

2021.04.12 13:07:51

GYOMAENDRŐD

Szektor : 53

belterület HRSZ: 2990

5500 GYOMAENDRŐD Fő út 112-1.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. ha,m2	kat.jöv. /AK, fill./
	kivett 890		
	beépítetlen terület		
	Földrészlet össz.: 890		

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 32821/2011.05.25

ingatlan cím változás

II. rész

1. Bejegyző határozat: 43480/1990.11.29

Tul.hányad:1/1

Jogcím: tulajdonba adás 1990.évi LXV.Tv, 43480/1990.11.29

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 3

Címe: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

III. rész

2. Bejegyző határozat: 146262/2021.04.06

épület bontása BE/ETDR-EPO/1043-3/2021

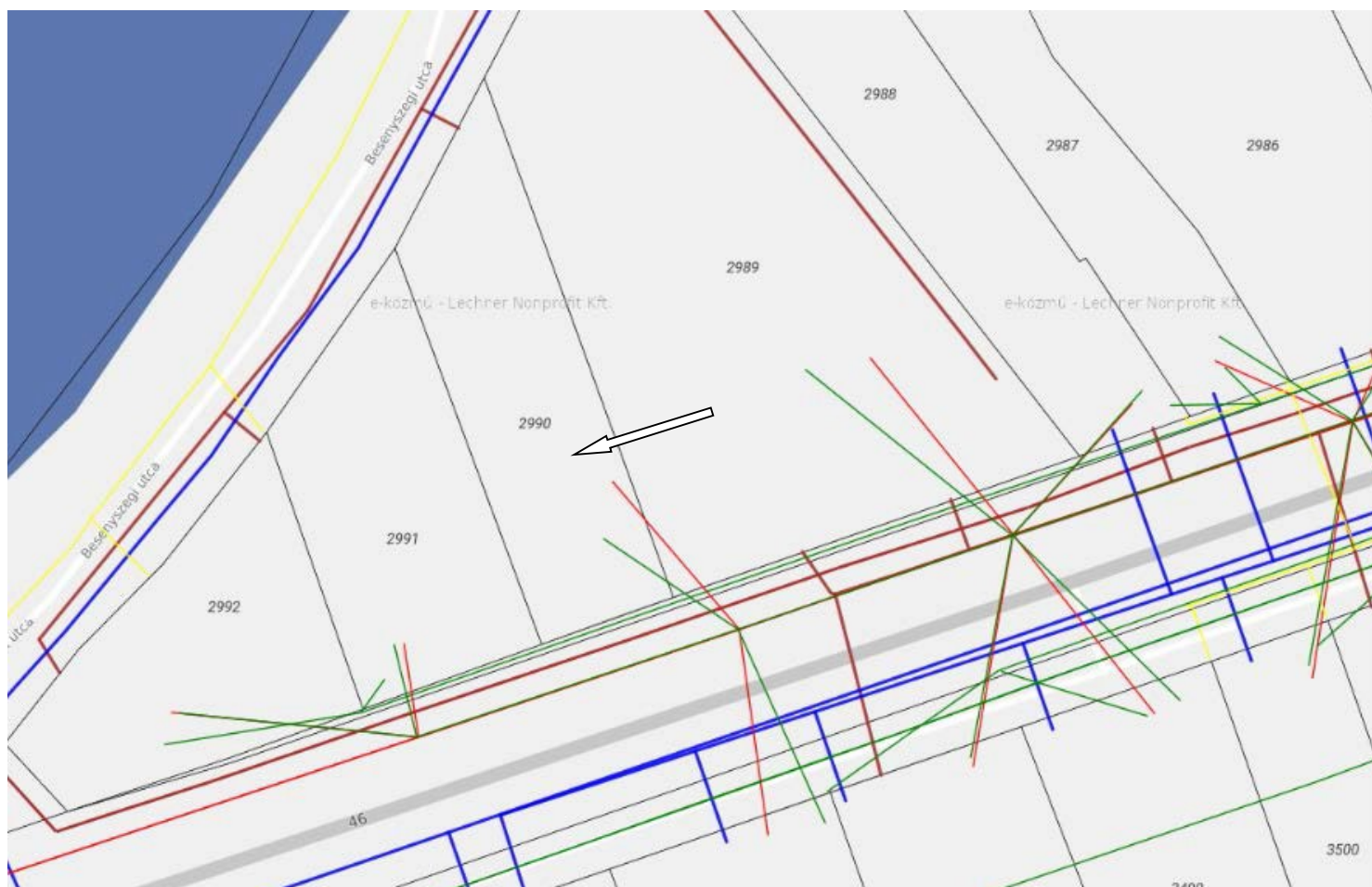
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.

5500 Gyomaendrőd, Kossuth u. 45. Tel.: 66-581-010

KÉR-azonosító: KHIV BEK FHF FHO7; Hivatali kapu: JH04GYOMFH, KRID: 623765762



Közműterkép



Digitális térképrészlet