

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, Vásártéri lakótelep 1/1. 2901/B/2 hrsz.-ú garázs
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2022. május 11.

Készítette:

Csényi István

Ingyanfanfargalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Vásártéri lakótelep 2901/B/2 hrsz.-ú garázs ingatlanról készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: az ingatlan értékesítése 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

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

A vizsgálathoz rendelkezésemre álló adatok, információk:

- a 2021. 146920/2021.05.28 számú földhivatal egyszerűsített határozat szemle,
- a műszaki nyilvántartásból rendelkezésre álló helyszínrajzok, építési dokumentációk.

A fenti adatszolgáltatás alapján a megbízó által közölt információk, továbbá a helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét, speciális adottságukból adódóan a város kereskedelmében, idegenforgalmában betöltött szerepét.

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 összehasonlító adatok figyelembevételével történt.

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 összehasonlítás, 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 összehasonlításra alapuló módszerrel vagy a hozamszámításra alapuló módszerrel szükséges elvégezni. A piaci összehasonlításra és a hozamszámításra 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 - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát, a rajta lévő felépítmények funkcióját. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telkek jelenlegi piaci értékével.

Az épületek, építmények vagyoneértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegéből kiinduló és az összehasonlító adatok figyelembevételével került megállapításra.

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

A műszaki állapot felmérése az elhasználódás foka, a korszerűség figyelembevétele részben szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékeltem, 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, Vásártéri lakótelep 1/1.
Helyrajzi szám:	2901/B/2
Terület nagysága:	27 m ²
Tulajdoni hányad:	Önkormányzat kizárólagos tulajdona
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Garázs
Bejegyzett jogok, terhek:	Tehermentes

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a gyomai városrészben a Vásártéri lakótelepen található.

A garázs nem rendelkezik bekötött közművel.

4/1.1. Telek jellemzése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lk” jelű kisvárosias lakóövezet övezetbe tartozik

Lk jelű építési övezet előírásai

6. § (1) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezet területén:

a) A közterületek felől és az oldalhatárok előkert szakaszán 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

(2) 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)
Lk4	Lk	O	40	Oldalh. álló	60	6,0-9,0	400	20	5**	h	6
			400								
		9,0									

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

a) 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,

f) szálláshely-szolgáltató épület,

g) igazgatási épület.

4/1/2. A telken található garázs értékelése

Szerkezeti leírás.

A garázs favázszerkezetű. Oldalán pozdorja lapokkal borított. Fedése hullámpala. Műszaki állapota leromlott. Hosszabb ideje nem használt. Szerkezetileg egybenyitott a mellette lévő garázzsal.

Békés megyei garázsokra vonatkozó összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok.

1. **Gyula Törökzugi városrészén, 5,5 MFt, 18 m².** A garázs saját villanyórával rendelkezik és egy lépcsőház alatt található, ahol a lépcsőház fűtés csövei folyamatosan biztosítják a meleget télen.

A garázs mérete: 5,3 méter hosszú és 3,4 méter széles.

Fajlagos ár: 305.555,-Ft/m².

2. **Gyula, Budapest körút 8 MFt, 17 m².** Lakóház alatti fűtött garázs.

Fajlagos ár: 470.588,-Ft/m².

3. **Békéscsaba, Batthyány utca, 3 MFt, 13 m².** Az ingatlan egy zárt társasházi udvar végében helyezkedik el. Az alakja hosszú és keskeny, ami autó szempontjából, csak kisebb autó jöhet számításba. Egyéb esetben pl. tárolónak is kiváló, biztonságos. Saját helyrajzi számon van, és egyedi villanyórával rendelkezik.

Fajlagos ár: 230.769,-Ft/m².

4. **Gyula, Szarkaláb utca, garázshely 3,5 MFt, 16 m²)**

Fajlagos ár: 218.750,-Ft/m².

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.

A 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 ingatlanok esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A gyomai városrészen való elhelyezkedése,

Értékcsökkentő tényezők:

- A szerkezet elhanyagolt műszaki állapota, amely gyakorlatilag felújításra vár.

A forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem az összehasonlító adatokat figyelembevéve. Gyomaendrődön hasonló adottságú ingatlan értékesítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre összehasonlító adat.

III. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

***1.000.000,-Ft azaz: Egymillió forint,
amely nem tartalmazza az ÁFÁ-t.***

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan értékesítéséhez 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 vagyont 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. május 11.

Csényi István

HRSZ: 2901/B/2

Helység típusa: garázs

Lakás leírása:

Terület m2: 27

Egész/félszoba szám: 0/0

Eszmei hányad: /

Tulajdoni forma: önkormányzati

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Vásártéri lakótelep 1/1.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 1886/2/1983.05.17

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 43480/1990.11.29

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: eredeti felvétel

tulajdonba adás 1990.évi LXV.Tv.

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124









