

Csényi István

Feladó: varosuzem@gyomaendrod.hu
Küldve: kedd 2023. január 17 14:47
Címzett: 'Csényi István'
Tárgy: FW: Érdeklődés

From: Önkormányzat <onkormanyzat@gyomaendrod.hu>
Sent: Tuesday, January 17, 2023 1:56 PM
To: varosuzem@gyomaendrod.hu
Subject: FW: Érdeklődés

From:
Sent: Tuesday, January 17, 2023 11:14 AM
To: onkormanyzat@gyomaendrod.hu
Subject: Érdeklődés

Tisztelt Önkormányzat !

Az ingatlannyilvántartás szerint az Önök tulajdonában van a Gyomaendrőd / Nagylapos Mester utca 1. HRSZ: 7669 számú ingatlan.

Jártam kint a helyszínen. Az ingatlan, elhanyagolt, az épület bontásra vár.

Ezzel kapcsolatban szeretnék Önökkel egyeztetni.

1. Van egy horgásztanyám a peresi holtágon. Sajnos, jó minőségű víz vételezésére nincs lehetőségem. Mint láttam, az Önök tulajdonát képező Mester utcai ingatlanon van bevezetett központi víz. Elvetemült ötletem: megkérem Önöket, mint tulajdonost, hogy használhassam vízvételi lehetőségként az ingatlanon lévő kerticsapot. Természetesen írásbeli megállapodással a költségek teljes átvállalásával. (vízdíj, alapidj, megfizetésével.) A vízóra aknát zárhatóvá tenném, a kerticsapot minden alkalommal vízteleníteném, felelősséggel. Egyébként, átlagosan havi 1 esetleg 2 alkalommal van szükségem vízre. Ez, alkalmanként 600 – 1200 liter vizet jelent. Kérem higgyék el, nagy segítség lenne. Én 63 éves vagyok, nem szokásom bárkit is becsapni, „átverni”. Tisztességgel gondját viselném annak a kis területnek és a vízóra aknának.
2. Ha nem látnak lehetőséget a víz vételezésemre, akkor adódik a másik kérdés. Esetleg, eladnák e nekem ezt az ingatlant ? Higgyék el, csak azért venném meg, hogy hozzájussak egy normális vízvételi lehetőséghez. Kezdem megunni a közkútról való kannázást. A vételárról egyeztethetünk, remélve, hogy elképzeléseink közel állnak egymáshoz. Bizonyára tudják, hogy egy kihaló félben lévő faluról beszélünk. Egyre több ház marad üresen, kezd az enyészetté válni.

Várom megtisztelő válaszukat.

Nem titkolom, hogy a víz vételezés megengedése, számomra kedvezőbb lenne. Megfizetnék minden költséget, tisztességgel.

Üdvözlettel:

Mágó Mihály



**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Gyomaendrőd, Nagylapos, Mester utca 1. lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2023. február 7.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforralmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

A Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Nagylapos, Mester utca 1. szám alatt lévő 7669 hrsz.-ú ingatlanról készítsen 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. november 16.-i adóföldkönyv nyilvántartási adatai,
- 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 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, a rajta lévő felépítmények funkcióját. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telkek jelenlegi piaci értékével.

Az épületek, építmények vagyonértéke 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 figyelembevételével 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-Nagylapos, Mester utca 1.
Helyrajzi szám:	7669
Terület nagysága:	1154 m ²
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Lakóház, udvar
Bejegyzett jogok, terhek:	A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Nyilvántartás szerinti bruttó érték:	800.000,-Ft
Nyilvántartás szerinti nettó érték:	421.732,-Ft
Nemzeti vagyon szerinti besorolása:	Egyéb vagyon, amely forgalomképes

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan Nagylaposon található falusias környezetben. Hosszabb ideje üresen áll. Az udvar elgazosodott. A lakóépület leromlott műszaki állapotban van. A lakhatóvá tételéhez jelentős mértékű felújításra van szükség. Az áram - és vízközmű kikötésre került.

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik átlagos szintmagasságban, a telek téglalap alakú.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lf-1” jelű falusias övezetbe 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	O Lf	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:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) 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.

A telek értékcorrekció-szoró értékének meghatározása

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés korrekciós tényező	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Jogi szempontból eredő eltérés		
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő eltérés		
3	Építési szempontból származó eltérés		
4	Használati szempontból eredő eltérés		
5	Környezeti adottságokból származó eltérés	0,9	Ezen a településrészen nagyon alacsonyak az ingatlanárak
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés	0,9	A közművek kikötésre kerültek
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont		
	Az eltérések összevont számtani átlaga	0,9	

Gyomaendrődi összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok vizsgálata.

1. Gyomaendrőd, Fő úthoz közel, lakótelek, 1868 m², 4,95 millió Ft.

Fajlagos ár: **2.650 Ft /m²**,

2. Gyomaendrőd, belterület, Fűzfászug, 808 m², 0,8 millió Ft.

Fajlagos ár: **990 Ft/m²**,

3. Álmosdomb utca 26., tanya kivett terület, 400 m², 160.000,-Ft

Fajlagos ár: 400 Ft/m².

A fajlagos telek árat figyelemmel a gyomaendrődi az összehasonlító adatokra 400 Ft/m² – ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: 400 Ft/m² x 0,9=360Ft/m².

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:

360 m² x 1154 Ft/m² = 415.440,- Ft, kerekítve: 415 eFt.

4/1/2. A telken található lakóépület értékelése

A lakóépület kiürített jelenleg nem lakják.

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: vályogból készültek.

4. Vízszintes teherhordó szerkezet: fenyőfa áthidalókkal.
5. Födém: fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tető: nyeregtető.
8. Tetőfedés: kiscserép.
9. Nyílászáró szerkezetek: fenyőfa gerébtokos ablakok sík üvegezéssel, valamint faszerkezetű ajtók.
10. Burkolatok: a helyiségek betonozottak.
11. Vakolatok: tapasztott külső belső vakolatok.
12. Falfestések: meszelt belső és külső falak
13. Bádogos munkák: horganyzott ereszcatorna.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: romos állapotban van. A falak helyenként repedezettek, a nyeregtető és cserépfedés erősen elhasználódott. Az épület belső és külső vakolatai, burkolatai több helyen hiányosak, a nyílászárók leromlott állapotúak. Az épület több helyen ledobta a tapasztást. A fennálló szerkezeti károsodások miatt az épület gazdaságosan nem felújítható.

Az épület helyiségei:

Szoba	22 m2
Szoba	12 m2
Előtér	4 m2
Konyha	12 m2
WC	1 m2
Fürdőszoba	8 m2
Mindösszesen:	59 m2

Az épületet a leromlott állapota miatt nem értékeltem.

Gyomaendrődi hirdetési adatok

Ssz.	Cím	Alapterület m2	Hirdetési ár Ft	Műszaki állapot
1	Vásártéri ltp.	54	11,5 millió	jó
2	Vásártéri ltp.	54	15 millió	felújított
3	Vásártéri ltp.	49	9,4 millió	közepes
4	Október 6 ltp	85	12,5 millió	jó
5	Nyárszegi utca	81	15 millió	felújítandó
6	Gárdonyi Géza	85	19,99 millió	felújított
7	Széchenyi István	110	14,7 millió	felújított
8	Endrőd cím nélkül	125	7,5 millió	belül felújítandó
9	Zrínyi Ilona	90	12,9 millió	közepes

Adásvétel 2020-2022

Ssz.	Cím	Alapterület m2	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
5	Rózsa F. utca 12.	53	2,8 millió	közepes
6	Álmosdomb utca 26.		400 ezer	Leromlott

Az értékelés összesítése

Ssz.	Megnevezés	Becsült érték (Ft)
1.	Telek	415000
2.	Lakóépület	0
Összesen:		415000

Az egyéni index alkalmazásánál figyelemmel voltam arra, hogy a lakóépület lakhatóvá tétele jelentős felújítási munkát igényel, továbbá ezen a településrészen nagyon alacsonyok a telek és lakóház árak. A településrésze jellemző a népesség csökkenése.

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 telek nagysága, illetve a közművek rácsatlakoztatásának lehetősége.

Értékcsökkentő tényezők:

- A település és térség gazdasági lehetőségei miatti alacsonyabb ingatlanárak.
- Az épületek, építmények leromlott műszaki állapota, melyek az önkormányzat számára megfelelő funkció hiányában haszontalanok.

IV. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

1. Piaci elemzés alapján: 400.000,-Ft,
2. Hozamszámítás alapján: nem alkalmazható. Ezen a településrészen nem jellemző a bérbeadás.

Kerekítve 400.000,-Ft azaz: Négy százezer forint.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelemmel voltam arra, hogy jelenleg a településen a lakóingatlanokból túlkínálat van. Jelenleg is 85 db lakóingatlan van folyamatosan hirdetve bírósági végrehajtás kapcsán árverésre.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan adásvételéhez 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 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, 2023. február 7.



Csényi István

<i>HRSZ</i>	<i>JEL</i>	<i>Műv.ág</i>	<i>Min.oszt.</i>	<i>Terület(ha.m2)</i>	<i>Kat.jöv.</i>
7669/					
	.	kivett	0.1154	0.00	
		lakóház, udvar			
ÖSSZESEN:			0.1154	0.00	1

Cím: 5502 GYOMAENDRŐD, Mester utca 1.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 35305-2/2007.11.16

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124































