

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, 14879/8 hrsz.-ú kivett, zártkerti művelés alól kivett terület  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2017. augusztus 9.

Készítette:

Csényi István  
Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, zártkert 14879/8 hrsz.-ú, kivett, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: értékesítés előtt az ingatlan becsült forgalmi értékének a 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 km<sup>2</sup>-en terül el, melyből a belterület 1.120 km<sup>2</sup>. 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.

## 2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A földterület értékbecslésénél figyelembe vettem a külterületen való elhelyezkedését, megközelíthetőségét. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú földterületek jelenlegi piaci értékével.

## 3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomai település rész határához közel, a 46-os fő közlekedési útvonal mellett
Helyrajzi szám:	14879/8
Terület nagysága:	3125 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	1/1
Művelési ága:	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület
Bejegyzett jogok terhek:	A mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint.

## 4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai településrész belterületei határához közel a Mezőberény irányába vezető 46-os főközlekedési útvonal mellett helyezkedik el. Megközelítése a műútról letérve földúton lehetséges.

A város helyi építési szabályzatáról 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet az ingatlanra **Ge1** jelű építési övezet előírásai vonatkoznak.

### *Ge jelű építési övezet előírásai*

11. § (1) A Ge jelű egyéb ipari gazdasági övezet területén:

a) Az építési telkek újonnan történő beépítésére vonatkozó paramétereit az építési övezeti jel tartalmazza.

b) A telkek utcai homlokvonala: kialakult, -új telkek kialakítása esetén min. 25,0 m

c) Közműellátás szintje: teljes

(2) A telkek hátsó kertjét és előkertjét 10 m szélességben 2 fasor beültetési kötelezettség terheli. Szabályozási tervlapon ábrázolt beültetési kötelezettség esetén a szerint kell a zöldfelületet kialakítani.

(3) A Ge jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

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

h = az épület megfelelő homlokzatának építménymagassága oldalkert és hátsókert esetén

Jel	Övezeti jel	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építmény-magasság (m)	Min. telekterület (m <sup>2</sup> )	Min. zöldfelület (%)	Előker t min (m)	Oldalker t min (m)	Hátsóker t min.(m)

Ge1	G	Sz	40	Szabadonál ló	40	10,5	2000	30	10	8	10
*	e										
		10,5	2000								

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

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények, amelyek nem jelentős zavaró hatásúak,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) hulladékgyűjtő udvar.

A rendelkezésre álló adatok alapján a kiinduló fajlagos forgalmi értéket 450 Ft/m<sup>2</sup> összegben határoztam meg.

A közelmúltban az ipari park területén lévő önkormányzati ingatlanok eladására az értékbecslői szakvélemény 700 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árat határozott meg.

A beépítetlen terület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékkorrekció-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	1,1		A helyi szabályozás alapján beépíthető, és több funkcióban hasznosítható

4	Használati szempontból eredő eltérés			
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés	1,1		Főút vonal közelsége
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	1,1		

Korrigált fajlagos kerekített telekár: 500 Ft/m<sup>2</sup>.

Becsült forgalmi érték: 3125 m<sup>2</sup> x 500 Ft/m<sup>2</sup> = 1.562.500,- Ft, kerekítve: 1.560.000,-Ft.

A becsült forgalmi érték meghatározása hozamszámítással nem lehetséges mivel ezen a részen üres telek bérbeadása nem jellemző.

### ***III. Értékbecslés***

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

Az ingatlan értékét

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 környezetvédelem,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,
- A várható hozam,
- A kereslet – kínálat, stb.

Értéknövelő tényező:

- Főútvonalhoz közeli elhelyezkedése.
- Az ingatlan beépíthető, több funkcióban hasznosítható.

Értécsökkentő tényező:

- A településre jellemző alacsony ingatlanárak.

#### ***IV. Összefoglalás***

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) alapján elvégeztem az

a Gyomaendrőd, külterület 14879/8 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi érték meghatározását

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan területrészt fajlagos becsült forgalmi értéke kerekítve a településen, az ingatlanpiaci helyzet alapján és az árak figyelembevételével:

**1.560.000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz: Egymillió-ötszáz-hatvanezer forint**

#### **Záradék**

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza az 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.

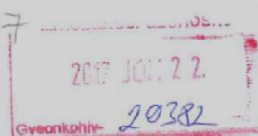
Gyomaendrőd, 2017. augusztus 9.



**Csényi István**



14.161/2017



Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal Oldal: 1 / 3

Ügyintéző:  
Lakatos Tiborné  
Ekeztési azonosító: Gyeonkphiv-

2017 JUN 23

**Egyszerűsített határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32173/2017.06.07

2017.06.20 11:06:09

**GYOMAENDRŐD**

**zártkert HRSZ: 14879/8**

10161-5	ELŐSZÁM:
MELLÉLET	ELŐADÓ: <i>Gedei</i>
Szektor : 53	

----- I. rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)mín.o. ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
		/AK,fill./	/AK,fill./
	kivett 3125		
	zártkerti művelés alól kivett terület		
	Földrészlet össz.: 3125		

----- 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 -----

1. Bejegyző határozat: 32843/2010.02.08

Terhelés: Vezetékjog

Jogosult neve: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSÁ

SÁG Törzsszám: 5274

Címe: 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Mezőtúr-Gyoma 22 KV-os távvezeték és leágazásai 41 m2 területre

Földhivatali osztály

5500 Gyomaendrőd, Kossuth u. 45. Tel.: 66-581-010 Fax.: 66-581-100

E-mail: gyomaendrod.foldhivatal@bekes.gov.hu Honlap: bekas.foldhivatal.hu, www.bekesijarasok.hu

