

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, külterület 01140/11 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2018. július 25.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 01140/11 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

3.250.000,- Ft

azaz: Hárommillió – kettőszázötvenezer forint

mely összeg az ÁFA-t tartalmazza.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely üzleti vagyonérték megállapításához.

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

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

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 készítet.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, 01140/11 hrsz.-ú ingatlanról készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A becsült forgalmi érték meghatározásának célja: Képviselő – testületei döntés előkészítése.

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:

- az ingatlan – nyilvántartás adatai, 2018. július 25.-i állapot,
- 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.

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.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

Az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével 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 figyelembevétele részben szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékeltem, de az épületek egyenkénti jellemzése kiter 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.

Az ingatlant jelenlegi formájában nem lehet bérbe adni, így a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam. A piaci összehasonlító adatok közül a mezőgazdasági telephelyek, állattartó telep ingatlanokra vonatkozó hirdetéseket vizsgáltam.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, külterület gyomai vasúti hídhöz közel
Helyrajzi szám:	01140/11
Terület nagysága:	9798 m ²
Tulajdoni hányad:	Kizárólagos önkormányzati tulajdon
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	gazdasági épület, udvar
Bejegyzett jogok, terhek:	Telhermentes
Jelenlegi funkció:	Használaton kívül, korábban juh nyári szállásként üzemelt

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a gyomai városrészen található a gyomai vasúti hídtól nem messze termőföldek és árvízvédelmi töltés közelében. Megközelítése főúton.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- vízellátás fűt kútból, hidroforral

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, a város átlagos szintmagasságánál magasabban. Az ingatlan besorolása a helyi építési szabályozás szerint „Ma” általános mezőgazdasági terület.

A telek zárt sorú, mértanilag szabálytalan alakú, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan mezőgazdasági környezetben található. A telken térkő burkolat biztosítja a közlekedést az ólak előtt.

A fajlagos telekárát figyelemmel a 2017-2018 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 50,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Telekár: 9.798 m² x 50 Ft/m² = 489.900 Ft. Kerekítve: 490 eFt.

4/1/2. A telken található építmények értékelése

1. Melegedő, 41,16 m²

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: beton.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: tégl.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: vasbeton áthidalókkal.
5. Födém: porított fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: cserép.
8. Nyílászáró szerkezetek: gerébtokos fenyőfa ablakok sík üvegezéssel.
9. Hideg padló burkolatok: simított beton.
10. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
11. Falfestések: belső falfestések DISZPERZIÓS.
12. Bádogos munkák: horganyzott ereszcsonat.
13. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 volt betáplálás.
14. Fűtés: egyedi.
15. Melegvíz ellátás: villanybojlerből.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 41,16 m²

Újraelőállítási érték: 41,16 x 70 eFt = 2.881 eFt

Műszaki állapot, korszerűség: 60 % = 2.881 x 0,60 = 1.729 eFt

Az épület életkora 20 éven alul 1.729 x 0,90 = 1.556 eFt

Az értékbecső 0,4 – 1,6 1.556 x 0,60 = 933 eFt

egyéni indexe között
javasolt

2. Tojóház, 74,10 m²

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: vasbeton
2. Függőleges teherhordó szerkezet: szerfás rendszerű faoszlopok.
3. Vízszintes teherhordó szerkezet: fagerendás áthidalókkal.
4. Fedélszerkezet: fa.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 74,10 m²

Újraelőállítási érték: 74,10 x 15 eFt = 1.111 eFt

Műszaki állapot,
korszerűség: 60 % = 1.111 x 0,60 = 667 eFt

Az épület életkora 20 éven
aluli 667 x 0,90 = 600 eFt

Az értékbecslő
egyéni indexe 0,4 – 1,6
között
javasolt 600 x 0,60 = 360 eFt

3. Birkaól I., 159,74 m²

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: vasbeton
2. Függőleges teherhordó szerkezet: szerfás rendszerű faoszlopok.
3. Vízszintes teherhordó szerkezet: fagerendás áthidalókkal.
4. Fedélszerkezet: fa.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:Hasznos terület: 159,74 m²

Újraelőállítási érték: 159,74 x 15 eFt = 2.396 eFt

Műszaki állapot, 70 % = 2.396 x 0,70 = 1.677 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 20 éven aluli 1.677 x 0,90 = 1.509 eFt

Az értékbecsülő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 1.509 x 0,60 = 905 eFt

4. Birkaól II., 88,50 m²**Szerkezeti leírás.**

5. Alapozás: vasbeton
6. Függőleges teherhordó szerkezet: szerfás rendszerű faoszlopok.
7. Vízszintes teherhordó szerkezet: fagerendás áthidalókkal.
8. Fedélszerkezet: fa.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:Hasznos terület: 88,50 m²

Újraelőállítási érték: 88,50 x 15 eFt = 1.327 eFt

Műszaki állapot, 60 % = 1.327 x 0,60 = 796 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 20 éven alul 796 x 0,90 = 716 eFt

Az értékbecsülő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 716 x 0,60 = 430 eFt

5. Tároló épület, 12 m²

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: tégl.
4. Fedélszerkezet: fa.
5. Tetőfedés: cserép.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 12 m²

Újraelőállítási érték: 12 x 40 eFt = 480 eFt

Műszaki állapot, 50 % = 480 x 0,50 = 240 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 20 év alatt 240 x 0,50 = 120 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 120 x 0,60 = 72 eFt
egyéni indexe között
javasolt

6. Hidroforház, 4 m²

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: tégl.
4. Fedélszerkezet: fa.
5. Tetőfedés: cserép.
6. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
7. Elektromos munkák: 220 volt betáplálás.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: karbantartásra szorul.

Értékmegállapítás:Hasznos terület: 4,0 m²

Újraelőállítási érték: 4,0 x 40 eFt = 160 eFt

Műszaki állapot, korszzerűség: 70 % = 160 x 0,70 = 112 eFt

Az épület életkora 10 év alatt 112 x 0,90 = 101 eFt

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 101 x 0,60 = 61 eFt

Összesítés

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	490000
Melegedő	933000
Tojóház	360000
Birkaól I.	905000
Birkaól II.	430000
Tárló	72000
Hidroforház	61000
Összesen:	3251000

Összehasonlító piaci hirdetési adatok

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Tiszavárkony, főútvonalhoz közel 50 m-ra	14 ha	35 MFt	

Jellemzők: Állattartó telephely, 2 db 600 férőhelyes kocaszállás.

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Végegyháza	2,1 ha	45 MFt	

Végegyházán felújítandó 2ha-os telep, 7db istállóval: 3db 650 m², 1db 750 m², 1db 500 m², 2 db gyengébb: (350, 1000 m²) állapotban, 1db szociális épület (200m² összkomfortos, lakásként van használva), a telep minden állat tartására alkalmassá tehető. Az épületek beton és vasvázás szerkezetűek palafedéssel minden istállótól szennyvízelvezető központi gyűjtőbe. Áram betáplálás 3x35 amper telepen belül mely 160 amperig bővíthető. Saját vízkút ivóvíz minőségű. Földgáz telepen belül. A település halmozottan hátrányos helyzetű pályázat szempontjából. Autópálya 30 km-re.

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Gyomaendrőd	2,5 ha	3,8 MFt	

Eladó tanya ingatlan (Fülöp-tanya). Az ingatlan teljes felújítást igényel. Az összes földterület megközelítőleg 2,5 ha szántó, melyen az ingatlan mellett közvetlen található egy bányagödör, mely halastónak kiválóan alkalmas. Az ingatlan a Hármaskörös partjától 1 km-re fekszik, a dévaványai kövesút mellett közvetlenül. Az ingatlanon fúrt kút (86 méter mély) illetve ásott kút is van. A közművek közül az áram van bekötve. Az ingatlan és a földterület is teljesen belvízmentes.

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:

- Az ingatlan lévő fúrt kút valamint az áramközmű betáplálás.

Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan megközelítése nehéz, különösen csapadékos időjárás esetén,
- A településen alacsonyak az ingatlanárak.

A forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem az összehasonlító adatokat figyelembevéve. Gyomaendrődön, illetve Békés Megyében hasonló adottságú ingatlan értékesítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre összehasonlító adat. A békés megyei hirdetések közül a mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó adatokat vizsgáltam meg. Az értékelési módszerek közül a piaci hirdetési adatokat vettem nagyobb súllyal figyelembe.

IV. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve 3.250.000,-Ft azaz: Hárommillió-kettőszázötvenezer forint.

V. Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan értékesítéséhez készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

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, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

Gyomaendrőd, 2018. július 25.



Csényi István

eFöldkönyv 01140/11 - .

1474 GYOMAENDRŐD KÜLTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
01140/11	.	kivett gazdasági épület, udvar	0	0,9798	0
			Összesen:	0,9798	0

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30024/2/1999.01.05

Megosztva 01140/7 hrsz-ból.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 42323/4/1992.03.27

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34218/2013.05.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

épület létesítés BE-08D/01/30-4/2013,BE-08D/01/29-6/2013,BE-08D/01/28- 6/2013, BE-08D/01/27-6/2013



































