

Gyomaendrőd - 5048/1018. 12.01.

Tárgy: 9621 hrsz. ingatlan
indoklás

Gyomaendrőd Város Önkormányzata
5500 Gyomaendrőd Selyem utca 124

Tisztelt Toldi Balázs Polgármester Úr!

Vásárlási szándékkal ajánlatot kívánok tenni a 9621 Hrsz. számú ingatlanra.
Az ingatlant, és a hozzá tartozó területet Pardi Lászlóval közösen megtekintettük.
A telek gondozatlan, a rajta lévő kis ingatlan komfort nélküli, teljes felújításra szorul.

Várom mielőbbi válaszát.

Üdvözlettel:
Kovács László 5500 Gyomaendrőd Béke utca 14.
Tel : 30 9634409

Gyomaendrőd 2018. November 30.

Kovács László



INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, zártkert 9621 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2018. december 3.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A Gyomaendrőd, zártkert 9621 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke

2.000.000,- Ft, azaz: Kettőmillió forint.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült piaci alapú forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely 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.

1. Előzmények, helyszíni szemle

A Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, zártkert 9621 hrsz-ú ingatlanról forgalmi értékéről készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értébecslés célja: értékesítés előtt az ingatlan becsült forgalmi értékének a megállapítása.

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 adottságából adódóan a város szociális ellátásában 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.

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

2. Az értébecslés módszere és szempontjai

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A telek értébecslésénél figyelembe vettem a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát, a rajta lévő felépítmény 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.

Az értékelés nettópótlási költségalapú, piaci összehasonlító adatok és hozamalapú számítás módszerével történt.

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a 46-os országos fő közlekedési útvonalhoz közel található az Endrődi hidat elhagyva, a Templom-zugi holtággal határosan. Az ingatlan üdülő övezetben helyezkedik el. Funkciója hétvégi ház. Megközelítése műúton.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- Szennyvízelvezetése a derítő aknába.

4/1/1. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, zártkert, Templom-zug
Helyrajzi szám:	9621
Telek nagysága:	274 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Zártkert
Művelési ága:	Zártkerti művelés alól kivett terület
Bejegyzett jogok, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Az ingatlan az önkormányzat kataszteri nyilvántartásában az üzleti vagyon részét képezi, amely forgalomképes.

Az ingatlant Gyomaendrőd Város Önkormányzata 2015. évben vásárolta meg 1.631.000 Ft összegben. A tulajdonjog átvezetése 2017. évben történt meg. Az ingatlanon egy hétvégi ház található. A vízparton stég van elhelyezve.

A 2016-2018. évi értékelések alapján a fajlagos telek árat 1.500,- Ft/m² összegben határoztam meg. A telekárnál figyelemmel voltam a kis méretére.

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékcorrekció-szorzó 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	0,9		Kisméretű telek
4	Használati szempontból eredő eltérés			

5	Környezeti adottságokból Származó eltérés	1,1		Vízparttal rendelkezik
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont	1,1		Üdülő övezetben található
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	1,1		

A korrigált fajlagos érték: $1,1 \times 1.500 \text{ Ft} = 1.650 \text{ Ft/m}^2$

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:

$274 \text{ m}^2 \times 1.650 \text{ Ft/m}^2 = 452.100 \text{ Ft}$, kerekítve: 452.000,- Ft.

4/1/2. A telken található épület értékelése

Az épület földszintjén szoba, előtér, WC, míg az emeleten előtér és szoba helyiség került kialakításra.

Alap, lábazat: vasbeton.

Függőleges teherhordó szerkezet: Teherhordó falak 30 cm vastag téglafalak.

Vízszintes teherhordó szerkezet: Nyílásáthidalások vasbeton áthidalókkal készültek,

Lépcsőszerkezet: A tetőtérbe feljutást faszerkezetű lecsukható létra biztosítja.

Válaszfalak: 10 cm-es választéglából készültek.

Tetőszerkezet: Fenyőfaszerkezet, nyeregtető cserépfedéssel.

Vízszigetelések: Bitumenes vastaglemezből készült padló - és falszigetelés. A tető szerkezetében hungisol fólia ad biztonsági szigetelést. Hőszigetelések védelmét a polietilén fólia biztosítja.

Nyílászáró szerkezetek: Faszerkezetűek, sík üvegezéssel, illetve 3 ablak műanyag hőszigetelő üvegezéssel. Belső ajtók ragasztott pallótokosak,

Burkolatok: a szobákban simított beton padlószőnyeg borítással. A többi helyiség mázas kerámia burkolattal van ellátva.

Homlokzatképzés: Az épület lábazata, a tervezett két oromfal, valamint a teraszok elválasztó falai terméskő burkolatot kaptak. A homlokzati falak halvány okker nemesvakolattal készültek.

Kémények, fűtés: Az épületben nincs fűtés és melegvizellátás.

A hétvégi ház helyiségei.

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Burkolat
<u>Földszint</u>		
Előtér + tetőtér feljáró	9,64	mázás kerámia
WC	0,89	mázás kerámia
Szoba	12,24	padlászőnyeg
Fedett terasz	7,72	simított beton
Földszint összesen:	30,49	
<u>Tetőtér</u>		
Előtér	8,50	padlászőnyeg
Szoba	11,98	padlászőnyeg
Tetőtér összesen:	20,48	
Mindösszesen:	50,97	

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: jó.

Értékmegállapítás

Hasznos terület: 50,97 m²

Újraelőállítási érték: $50,97 \times 100 \text{ eFt} = 5.097 \text{ eFt}$

Műszaki állapot, korszerűség: $60 \% = 5.097 \times 0,6 = 3.058 \text{ eFt}$

Az épület életkora 31 $3.058 \times 0,90 = 2.752 \text{ eFt}$

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt $2.752 \times 0,55 = 1.513 \text{ eFt}$

Összesítés

<i>Megnevezés</i>	<i>Kerekített érték</i>
Telek	452000
Hétvégi ház	1513000
Összesen:	1965000

Összehasonlító piaci hirdetési adatok

Elhelyezkedés	Hasznos alapterület	Telek területe	Ár	Egyéb
Gyomaendrőd Holt Körös vízparti	30 m ²	1028 m ²	2,8 MFt	Az ár tartalmazza a horgászati jogot és az alumínium csónakot.
Jellemzők: A teleken található egy beton alapon lévő beépített lakókocsi, amit konyharésszel kibővítettek és különálló 3 részből álló tároló, amelyben külön zuhanyzót, WC-t és szerszámtárolót alakítottak ki. A gyümölcsfákkal ültetett telken kerti bográcsozó és a vízpart mellett közvetlenül, egy fedett kerti kiülő van. Az ingatlanhoz saját jó állapotú stég tartozik.				
Gyomaendrőd, Pap-zug	20 m ²	800 m ²	2,7 MFt	
Jellemzők: a telek vízparti. A nyaraló helyiségei: 1 szoba, konyha és teraszból. A telken villany,víz van fűt kúttal házi vízmű, meleg víz villanybojlerből biztosítva. A telken termő gyümölcsfák szilva, cseresznye. A parton saját stég is van.				
Gyomaendrőd, Német-zug		3057	3,5 MFt	
Jellemzők: a telek vízparti gyümölcsös.				
Gyomaendrőd, Peresi-holtág	60	1148	4 MFt	
Jellemzők: Az ingatlan közvetlen vízparti. A telek gyümölcsfákkal ültetett, csendes, jól megközelíthető helyen van. Az épület kb. 70 %-os készültégű, téglalapítású, 2 szintes, összesen 60 nm. Az alsó szinten konyha, nappali és fedett terasz, a tetőtérben 2 szoba van. Villany bekötve és fűt kút biztosítja a vízellátást. A ház fűtése vegyes tüzelésű kályhával vagy kandallóval megoldható. A kertben kerti zuhany van kialakítva. Az ingatlanhoz saját stég tartozik.				

Hozamalapú számítás alapján.

Bevételek	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bérleti díj piaci adatok szerint	30 000 Ft	360 000 Ft
Kihasználtság	80 %	
Valós teljes bevétel		288 000 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 5 %-a	14 400 Ft
Menedzselési költségek		0 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 5 %-a	14 400 Ft
Egyéb költségek		0 Ft
Éves tiszta működési bevétel		259 200 Ft
Tőkésítési ráta	13 %	
Tőkésített érték		2 492 308 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke (kerekítve)		1 994 000 Ft

III. Értékbecslés

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

Az ingatlanok 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.

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A telken lévő épület jó műszaki állapota,
- Az ingatlan vízparttal rendelkezik

Értékcsökkentő tényezők:

- A telek kis mérete, és a főút közelsége,
- nyílászárók és egyéb szerelvények karbantartási igénye,
- Az ingatlan nehezebben értékesíthető.

VI. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve 2.000.000,-Ft azaz: Kettőmillió forint.

VI. Záradék

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

A megállapított becsült forgalmi érték nem 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. december 3.

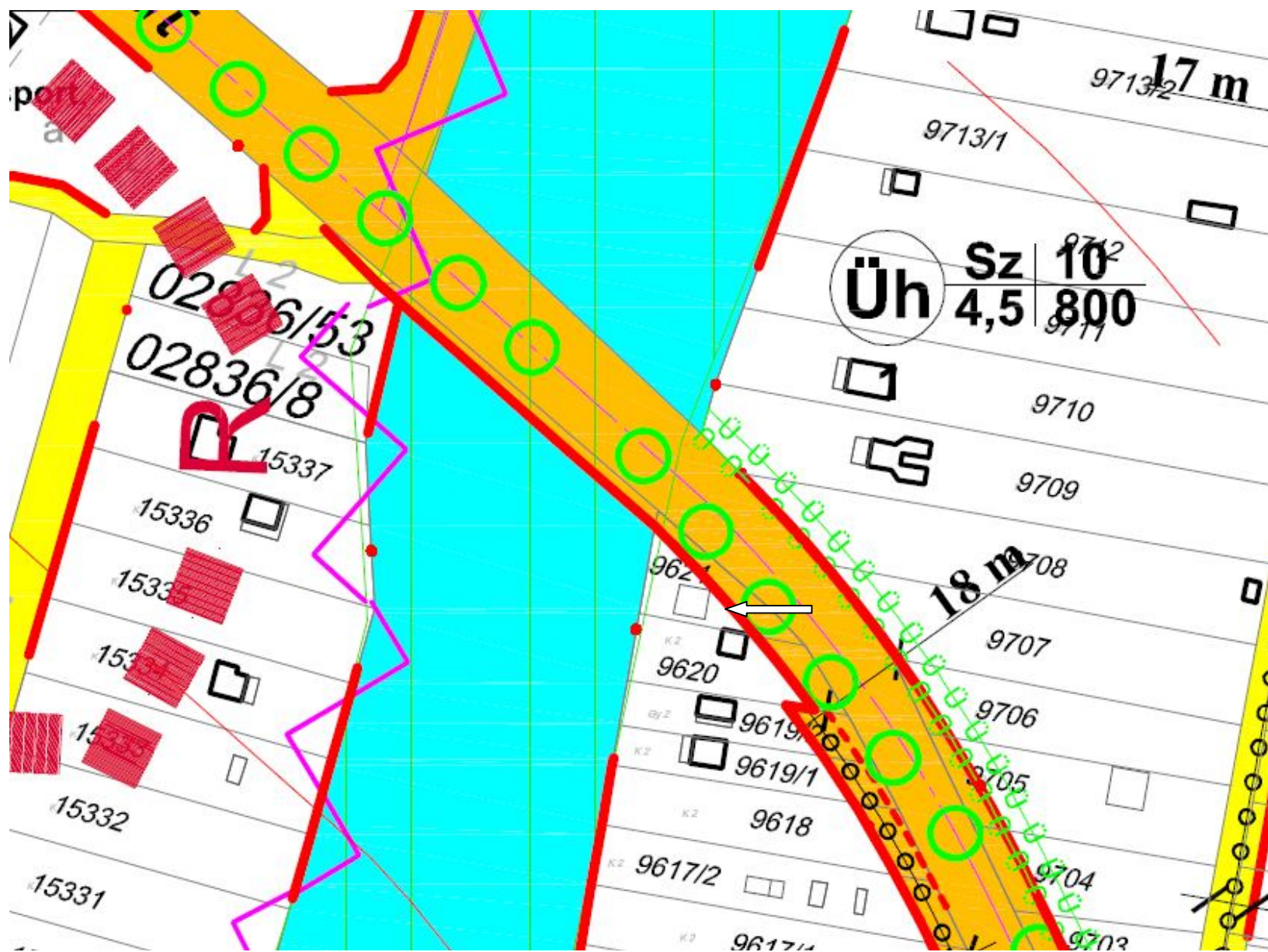


Csényi István

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. eFöldkönyv kivonat,
2. Térképmásolat,
3. Fotók.





Fotók**Földszint**

Földszint

Emelet

Emelet







14. 209/2017

44/2017. 4. 4. - 45/163/2017. 10. 05.



Varga

DR. VARGA ÁRENY

2017. AUG. 2. B.

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal Oldal:

1 / 3

Ügyintéző:

Csatáriné Kéle Mónika CS

Érkeztetési azonosító: Gyomaendrőd

2017 OKT 06.

OKTATÁSI	OKTATÁSI
W. 209-16	
MELLÉK: Szektor : 53	Pacsi

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32971/2017.08.18

2017.08.23 11:11:04

GYOMAENDRŐD

zártkert HRSZ: 9621

----- I. rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatai			Alosztály adatai		
jel	muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2	kat.jöv.
			/AK,fill./		/AK,fill./
	kivett	274			
	zártkerti művelés alól kivett terület				
	Földrészlet össz.:	274			

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

2. Bejegyző határozat: 30921/3/2017.03.06

Földrészletből 68 m2 átjegyezve a 9614/2 hrsz-ba

----- II. rész -----

2. Bejegyző határozat: 34129/2000.09.25 Törölő határozat: 32971/2017.08.18

Tul.hányad:1/2

Jogcím: adásvétel, 34129/2000.09.25

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Radics István sz.:1964 a.n.:Miklós Zsuzsanna

Címe: 2234 MAGLÓD, Aradi utca 41

3. Bejegyző határozat: 34129/2000.09.25 Törölő határozat: 32971/2017.08.18

Tul.hányad:1/2

Jogcím: adásvétel, 34129/2000.09.25

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Németh Istvánné sz.n.:Parkas Mária sz.:1960 a.n.:Nagy

Erzsébet

Címe: 2234 MAGLÓD, Aradi utca 41

4. Bejegyző határozat: 32971/2017.08.18

Tul.hányad:1/1

Jogcím: adásvétel, 32971/2017.08.18

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 3

Címe: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

----- III. rész -----

Földhivatali osztály

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

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

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal Oldal: 2 / 3
 Ügyintéző: Csatáriné Kele Mónika CS

Egyszerűsített határozat - szemle

ulajdoni lap másolatként nem használható!

32971/2017.08.18

2017.08.23 11:11:04

Gyomaendrőd

Szektor : 53

Írtkért HRSZ: 9621


----- III. rész -----

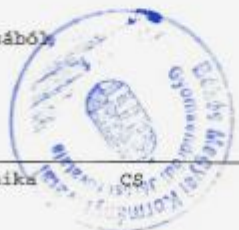
BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

A bejegyzés a Gyomaendrődön 2017. augusztus 16-án kelt okirat és kérelem alapján történt.
 Döntésem ellen a közléstől számított 30 napon belül fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Békés Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc biztonsági és Földhivatali Főosztályának (5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1.) címezve a Gyomaendrőd Járási Hivatalhoz (Földhivatali Osztálya) kell benyújtani. A fellebbezés díja 10.000,-Ft., amelyet a fellebbezés benyújtásával egyidejűleg a pénztárába kell befizetni, vagy a Békés Megyei Kormányhivatal 10026005-00321127-00000000 számú keretszámlájára történő készpénz átutalási megbízással, illetve banki átutalási megbízással lehet teljesíteni.
 A döntés elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) bekezdése biztosítja. A fellebbezés határidejét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése határozza meg. A járási hivatal hatáskörét az 1997. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdése és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése, illetékességét ugyanezen Kormány Rendelet 1. számú melléklete állapítja meg.

Dr. Pacsika György hivatalvezető nevében és megbízásából

Gyomaendrőd, 2017.08.23


 Csatáriné Kele Mónika CS,
 szakügyintéző



Értesülnek:

Földhivatali osztály

5600 Gyomaendrőd, Kosuth u. 45. Tel.: 66-581-016 Fax.: 66-581-106

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