

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, Ipari Park 3741/52 hrsz.-ú ingatlan mintegy 2,5 ha nagyságú területre sz  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2022. augusztus 11.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 3741/52 hrsz.-ú ingatlan mintegy 2,5 ha területrészt fajlagos becsült forgalmi értéke:

**1.000,-Ft/m<sup>2</sup>,**

**a 2,5 ha nagyságú területre: 25.000.000,-Ft,  
azaz: Huszonötmillió forint.**

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült nettó pótlási költség, valamint hozamszámításon alapuló becsült 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.

Gyomaendrőd, 2022. augusztus 11.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Ipari Park 3741/52 hrsz. alatti építési terület és árok megnevezésű, ingatlan mintegy 2,5 ha nagyságú területéről 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 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.

### **1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok**

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 ingatlan telekrészéről megalapozott jellemzés készüljön.

Az értékelés piaci hirdetési összehasonlító adatok alapján történt.

### **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 az elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmény leírásánál került értékelésre.

### 3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Ipari Park
Helyrajzi szám:	3741/52
Terület nagysága:	10 ha 0117 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	Gyomaendrőd Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Építési terület és árok
Bejegyzett jogok, terhek:	Vezetékjog gázelosztó vezeték biztonsági övezetére, 1344 m <sup>2</sup> területre

Az ingatlant Gyomaendrőd Város Önkormányzata 2011. évben vásárolta meg a Gyomaszolg Ipari Park Kft-től, az akkor még 11 ha 4200 m<sup>2</sup> nagyságú területet 65.665.000,-Ft vételáron.

### 4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai településrészen lévő Ipari Park területén található. Megközelítése szilárdburkolatú útról letérve. A közvetlen közelében vasútvonal húzódik, azzal határos. Az ingatlan szűkebb környezetében elsősorban ipari ingatlanok és telephelyek, valamint mezőgazdasági hasznosítású létesítmények helyezkednek el.

Az ingatlan nincs ellátva közművekkel. A környezete közművesített, rákötési lehetőség biztosított.

### 5/1. Földterület értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan kerítése betonoszlopos, melyek között drótháló fonat van felhelyezve.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Gk 1” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe tartozik

10. § (1) A Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet területén:

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

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

c) Közműellátás szintje: teljes

(2) A Gk\* jelű építési övezetben kizárólag az Ipari parki humán szolgáltatások (étkeztetés, munkásszállás stb.) számára helyezhetők el építmények.

(3) A Gk 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,

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 (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
<b>Gk1*</b>	Gk	Sz	50	Szabadonálló	50	10,5	2000	25	10	8	10
		10,5	2000								

(4) Az Gk 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) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) igazgatási és egyéb irodaépület,
- d) sportépítmény,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) hulladékgyűjtő udvar.

#### A telek értékcorrekció-szorító értékének meghatározása

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés	0,9	Bejegyzett vezetékJog
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek	1,1	Ipari Parkban való elhelyezkedés
3	Építési szempontból származó eltérések		
4	Használati szempontból eredő eltérés		
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés		
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés		
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont		
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	1,0	

A fajlagos telek árat figyelemmel a 2020 - 2022 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 1.000,- Ft/m<sup>2</sup> -ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: 1,0 x 1.000 Ft = 1.000 Ft/m<sup>2</sup>

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:  
 $25000 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ Ft/m}^2 = 25.000.000 \text{ Ft,}$

Az értékelő egyéni indexének indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása. Jelenleg az ingatlanpiacon túlkínálat van, ebben a térségben alacsonyabbak az árak. Ezért a becsült forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem, figyelemmel az Ipari Parkban történt korábbi értékesítésekre.

Békés megyei összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok.

1. Battonya: építési terület, 5486 m<sup>2</sup>. Közművek közül az áram és a víz van bekötve.
2. **Ár: 6 millió Ft. Fajlagos ár: 1.094 Ft/m<sup>2</sup>.**
3. Gyomaendrőd: Ipar park területéből 5083 m<sup>2</sup> értékesítés 2018. évben **nettó 700 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos áron.**
4. Méhkerék: Külterület, 120.000 m<sup>2</sup>. Alkalmas horgásztó, szabadidőpark vagy akár naperómű létesítésére. A falu határán fekszik. Az ingatlantól 30 m-re közmű hálózattal víz, gáz és villany elérhető. **Ár: 21 millió Ft. Fajlagos ár: 175 Ft/m<sup>2</sup>.**
5. Mezőberény: a belterület, illetve főútvonal mellett 55000 m<sup>2</sup>-es, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású ingatlan. Az ingatlan mellett minden közmű megtalálható, közvetlenül csatlakoztatható (beleértve középvezetű villamosvezeték is). **Irányár: 250 Ft/m<sup>2</sup>.**

### III. Értékbecslés

Az ingatlan becsült 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 ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A műúton való megközelíthetőség.

Értékcsökkentő tényezők:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett védelmi övezet jelleg.

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

#### **IV. Az 2,5 ha területrész becsült forgalmi értéke**

***25.000.000,-Ft, azaz: Huszonötmillió forint.***

***Fajlagos ár: 1.000 Ft/m<sup>2</sup>.***

#### **Záradék**

Jelen értébecslési szakvélemény az ingatlan adásvételéhez készült, csak és kizárólag arra 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 értébecslés 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. augusztus 11.

***Csényi István***



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
3741/52					
a	kivett		6.0459	0.00	
	építési terület				
b	kivett		0.0515	0.00	
	árok				
c	kivett		3.9143	0.00	
	építési terület				
ÖSSZESEN:			10.0117	0.00	

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30560-2/2009.2008.12.19

Megosztva a 3741/48 hrsz-ból

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 35687/2010.07.22

Telekalakítási eljárás

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 30396/2019.01.30

5083 m2 terület átjegyezve a 3741/38 helyrajzi számú ingatlanra

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 30959/2019.03.20

9000 m2 terület átjegyezve 3741/51 helyrajzi számú ingatlanra

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 30049/2011.01.05

Tul.hányad: 38/100

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 30059/2011.01.06

Tul.hányad: 62/100

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 35351/2013.08.23

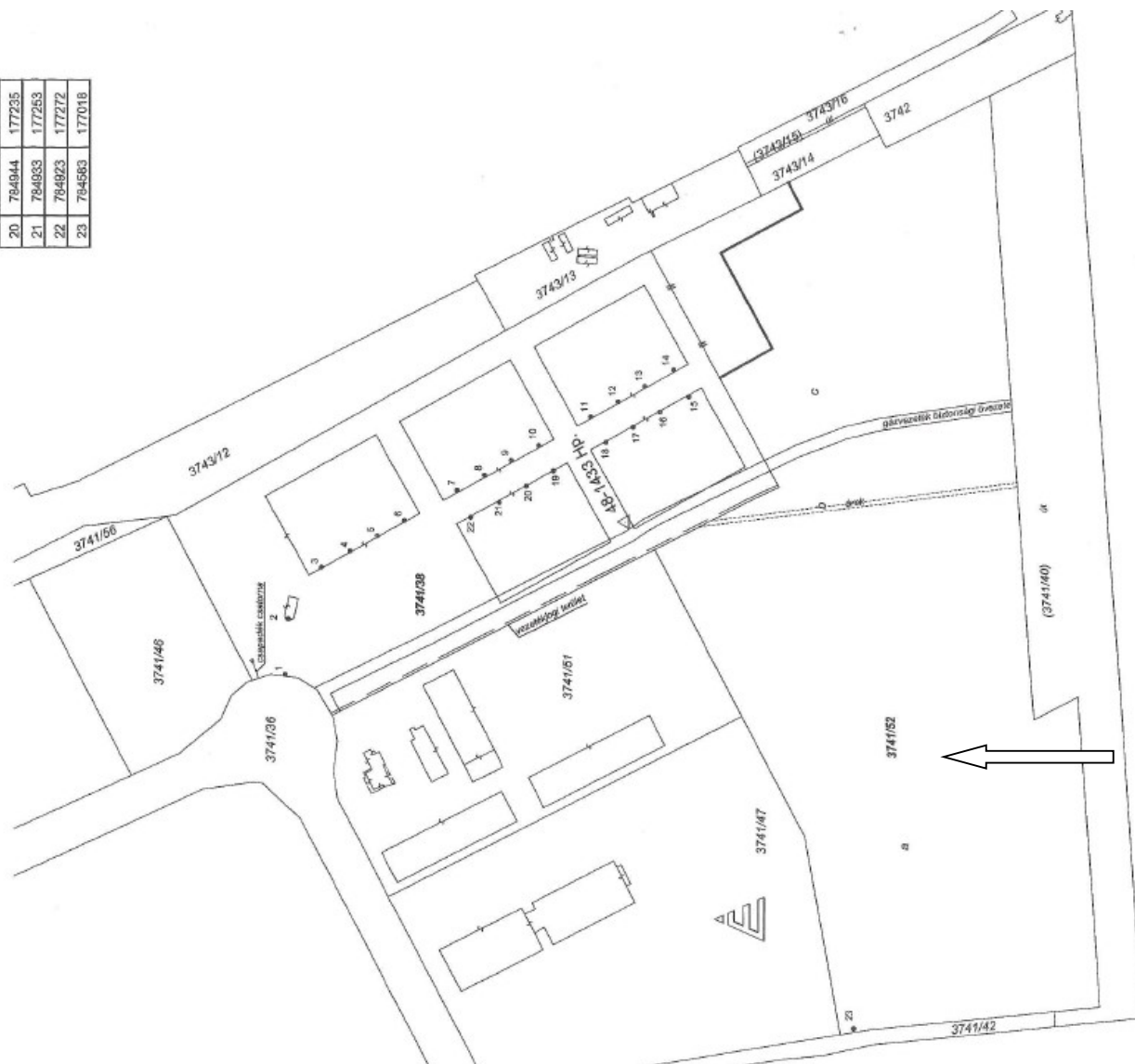
Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT.

Cím: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44

Szöveg: Gázelosztó vezeték biztonsági övezetére, 1344 m2 területre

9	784961	177245
10	784971	177227
11	784980	177192
12	785000	177174
13	785010	177156
14	785021	177137
15	785003	177127
16	784993	177146
17	784983	177164
18	784973	177182
19	784954	177217
20	784944	177235
21	784933	177263
22	784923	177272
23	784563	177018



## Közműterkép







