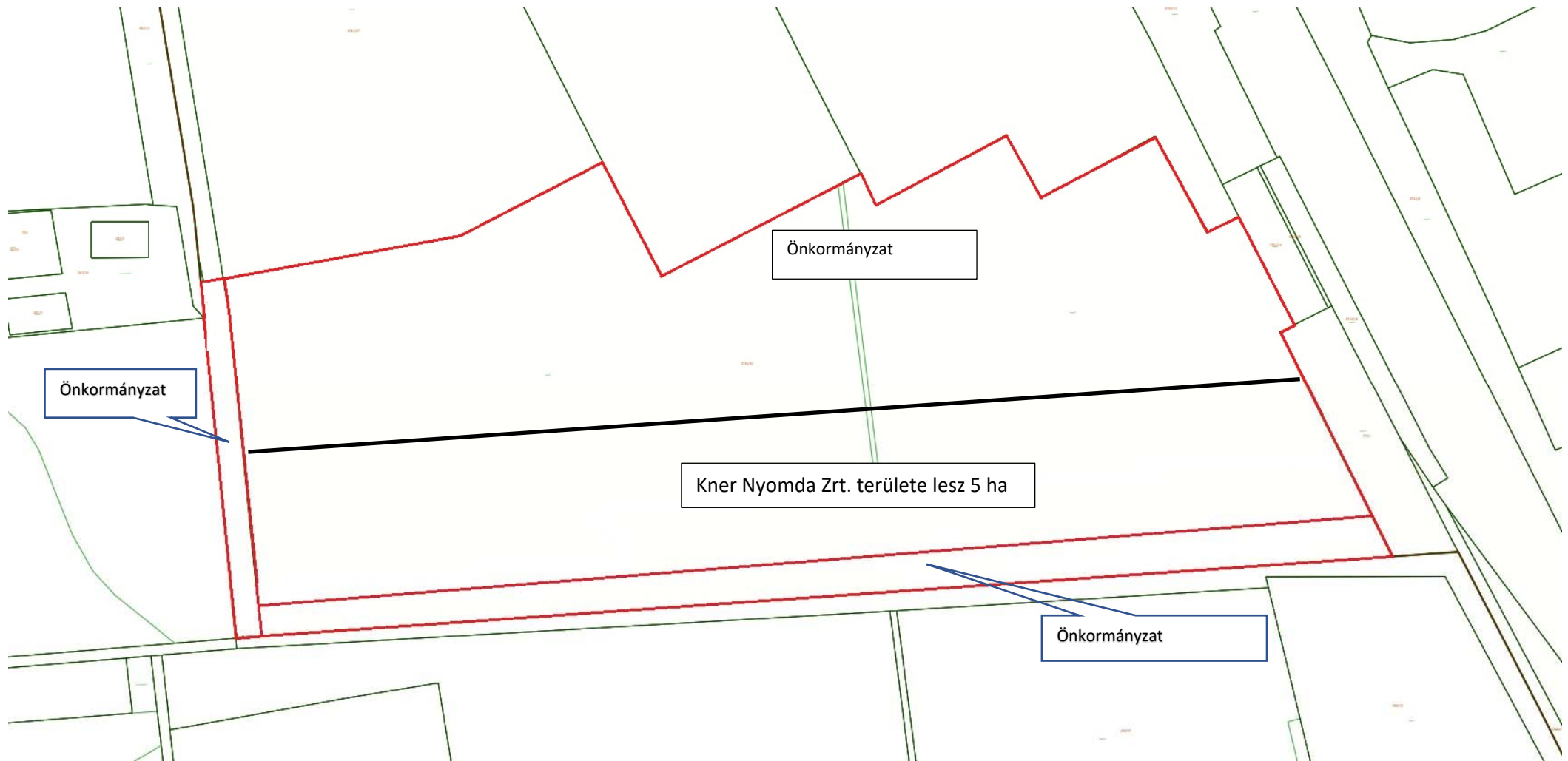


Jelenlegi állapot



Telekalakítás után



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd Ipari Park Építő és Szolgáltató Kft. tulajdonát képező 3741/42 hrsz.-ú ingatlanból kivonásra kerülő mintegy 1200 m² nagyságú terület rész becslt forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2022. december 9.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 3741/42 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kivonásra kerülő mintegy 1200 m² területrészt fajlagos becsült forgalmi értéke:

700,-Ft/m²,

**amely az 1200 m² nagyságú területre: 840.000,-Ft,
azaz: Nyolcszáznegyvenezer 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.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrőd Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Ipari Park 3741/42 hrsz. alatti udvar és adóállomás megnevezésű, ingatlanból telekalakítást követően kivonásra kerülő mintegy 1200 m² nagyságú területéről készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: az ingatlan adásvétele 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.

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: 3741/42
Terület nagysága: 8096 m²
Tulajdoni hányad: Gyomaendrődi Ipari Park és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában van
Jellege: Kivett
Művelési ága: Udvar és adóállomás
Bejegyzett jogok, terhek: Per, teher és igénymentes

4. Az ingatlan leírása

A területrészt a gyomai településrészen lévő Ipari Park és termőföldek közt az önkormányzat tulajdonát képező 3741/29 hrsz.-ú út mellett található. Megközelítése szilárdburkolatú útról letérve. A területet a termőföldek megközelítéséhez használják.

Az ingatlan a helyi szabályozáson közlekedési út funkcióval van ellátva.

5/1. A kivonásra kerülő mintegy 1200 m² területrész értékelése

A területrész sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban. Nem beépített, földútként van használatban a környező termőföldek megközelítéséhez.

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		
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek		
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	0	

A fajlagos telek árat figyelemmel a 2020 - 2022 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 700,- Ft/m² –ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: $1,0 \times 700 \text{ Ft} = 700 \text{ Ft/m}^2$

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:
 $1.200 \text{ m}^2 \times 700 \text{ Ft/m}^2 = 840.000 \text{ Ft},$

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 m². Közművek közül az áram és a víz van bekötve.
2. **Ár: 6 millió Ft. Fajlagos ár: 1.094 Ft/m².**
3. Gyomaendrőd: Ipar park területéből 5083 m² értékesítés 2018. évben **nettó 700 Ft/m² fajlagos áron.**
4. Méhkerék: Külterület, 120.000 m². Alkalmas horgásztó, szabadidőpark vagy akár naperőmű 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/m².**
5. Mezőberény: a belterület, illetve főútvonal mellett 55000 m²-es, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású ingatlan. Az ingatlan mellett minden közmű megtalálható, közvetlenül csatlakoztatható (beleértve középvezettségű villamosvezeték is). **Irányár: 250 Ft/m².**

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 műútról való megközelíthetőség.

Értékcsökkentő tényezők:

- A területrész földútként funkcionál. A használata nem gyakori.

IV. Az 1.200 m² területrész becsült forgalmi értéke

840.000,-Ft, azaz: Nyolcszáznegyvenezer forint.

Fajlagos ár: 700 Ft/m².

Záradék

Jelen értékbecslési 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 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, 2022. december 9.

Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
3741/42					
	.	kivett	0.8096	0.00	
		udvar és adóállomás			
			ÖSSZESEN:	0.8096	0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30625-6/2006.02.08

A földrészlet kialakítva a 3741/37 Hrsz.-ú ingatlan területéből

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30625-6/2006.02.08

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: apport

névváltozás

csere

Név: GYOMASZOLG IPARI PARK ÉPÍTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Ipartelep utca 2

Telekalakítás után

