

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, 3445 hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan megvásárlás előtti
becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2015. augusztus 18.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

Az ingatlan becsült forgalmi értéke

430.000 Ft,
azaz. Négyszázharmincezer forint.

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

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

Gyomaendrőd, 2015. augusztus 18.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, belterület 3445 hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan becsült forgalmi értékéről készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értébecslés célja: vásárlás előtt a becsült forgalmi érték meghatározása.

A terület megvásárlása Képviselő - testületi hatáskörben hozott döntés alapján történik.

A területek megvásárlásának célja: A kistérségi start közfoglalkoztatási program keretein belül használt terület bővítése.

Az ingatlant helyszíni szemrevételezés útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlanok elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

A becsült értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztam meg.

II. Az ingatlanok leírása

Az ingatlano nyilvántartási adatai

Hrsz.:	3445
Elhelyezkedés:	belterület
Terület nagysága:	5371 m ²
Megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
Bejegyzett jogok, terhek:	per és tehermentes
Tulajdonos:	Gellai Ferenc
Tulajdoni hányad:	1/1

Az érintett terület besorolása a helyi építése szabályozás alapján „Vt” jelű településközpont vegyes övezet. Az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen megjelölésű az ingatlan.

Ezen területeket a tulajdonosok mezőgazdasági művelés alatt tartják. Korábban az ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt álltak, szőlő és egyéb gyümölcsös volt telepítve.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet alapján a terület „Vt” jelű építési terület.

A telkekre az „Vt” jelű építési övezet előírásai vonatkoznak az alábbiak szerint

9. § (1) A Vt jelű településközpont vegyes övezet területén

- A közterületek felől és az oldalhatárok előkertjén szakszerű tömör kerítés nem építhető.
- Állattartási épület nem létesíthető.
- Utcai telekszélesség: min. 14 m.
- Magastető csak 20-45° tetőhajlással építhető.
- Közműellátás szintje: teljes.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt utcafronton (Fő út 71-109) új épület elhelyezése esetén a feltüntetett (5,0 m) előkert létesítendő.

(3) A Vt 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 hátsóker esetén

Jel	Övezeti jel			Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építménymagasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előker t min (m)	Oldalker t min (m)	Hátsóker t min.(m)
Vt1*	V	Sz	40	Szabadonálló	40	9,0	2000	30	–	h/2	6
		9,0	2000								
Vt2*	V	Sz	40	Szabadonálló	40	7,5	2000	30	–	h/2	6
		7,5	2000								
Vt3	V	Sz	40	Szabadonálló	40	6,5	800	30	–	h/2	6
		6,5	800								
Vt4	O	45	Oldalh. álló	45	7,5	500	27,5	–	h	6	
		7,5	500								
Vt5	Z	45	Zárt sorú	45	7,5	500	27,5	–	–	6	
		7,5	500								
Vt6	K	45	Kialakult	45	7,5	500	27,5	–	K	h	
		7,5	500								
Vt7	K	45	Kialakult	45	7,5	Kialakult	27,5	–	K	h	
		7,5	500								

	t										
		7, 5	K								

(4) A Vt jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztatóépület, amennyiben nincs zavaró hatása az egyéb funkciókra,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

A vizsgált ingatlanok környezetében 2011 – 2013 év közötti időszakban 120 – 200 Ft/m² áron történt értékesítés. Gyomaendrőd Város Önkormányzata a vizsgált ingatlan környezetében 3 területet vásárolt meg, melyek az alábbiak voltak

Hrsz.	Terület (m ²)	Vételár (Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
3448	2095	310.000	148
3449	4065	500.000	123
3452	4121	500.000	121
Összesen:		1.310.000	

Gyomaendrődön jelenleg túlkínálat van az ingatlanpiacon, sok az árverés alá vont ingatlan, az építkezés minimális. Mindezt figyelembe véve határoztam meg a becsült forgalmi értéket.

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:

- A belterület közelsége.

Értékcsökkentő tényező:

- beépítése esetén a közművek létesítésének magasak a költségei a rácsatlakozási távolságok miatt,
- a területek jelenleg földúton közelíthetők meg,
- alacsony kereslet.

Becsült érték számítása

Hrsz.	Terület (m ²)	Becsült forgalmi érték számítása	Becsült forgalmi érték kerekítve (Ft)
3445	5371	80 Ft/m ² x5371 m ² = 429.680	430.000

IV. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) alapján elvégeztem az

a Gyomaendrőd, belterület 3445 hrsz-ú ingatlanok értékbecslését

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

430.000,- Ft,
azaz: Négyszázharmincezer forint.

V. Záradék

Az értékelési bizonyítvány egészként kezelendő, abból részletet kivenni és azt önállóan értelmezni nem lehet.

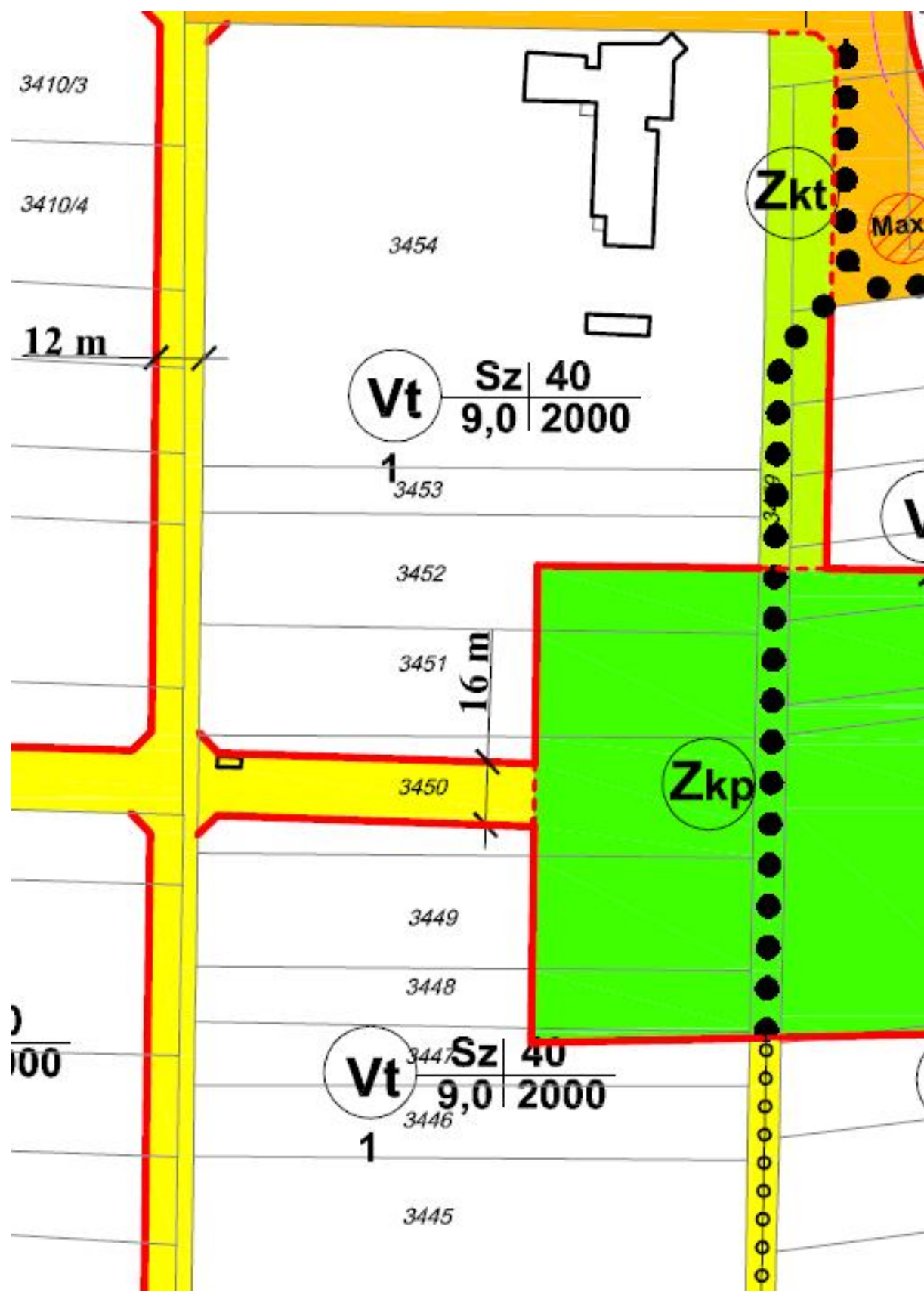
Gyomaendrőd, 2015. augusztus 18.

Csényi István

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. Térképrészletek.





Gyomaendrőd phl - 34510/2015. 02.02.

Törvény: GELLAI FERENC
MAGYARORSZÁG

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Gyomaendrőd

Selyem u.124.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő Testület!

Gyomaendrőd Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkeztetési azonosító: Gyoonkphiv	
2015 JÚL 10.	
IRATOSZÁM: V. 727	ELŐZSAR:
MELLÉKLET:	ELŐADÓ: Gellai Ferenc

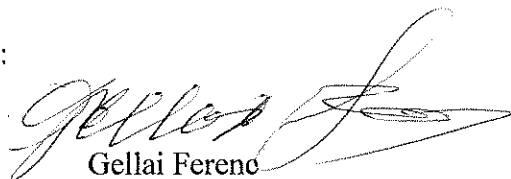
Alulírott Gellai Ferenc (sz.Gyoma, 1934.július 16., an:Hornok Krisztina) 5502 Gyomaendrőd, Dr Csókási Béla tér 21.szám alatti lakos ezúton felajánlom megvételre 380.000,-Ft vételár mellett a kizárólagos 1/1 arányban tulajdonomat képező

gyomaendrődi 3445 hrsz alatt nyilvántartott

5571 m2 területű, beépítetlen elnevezésű ingatlanomat, úgy ahogyan az jelenleg áll, az összes törvényes tartozékával együtt.

Gyomaendrőd, 2015. július 6.

Tisztelettel:


Gellai Ferenc

5502 Gyomaendrőd, Dr Csókási Béla tér 21.sz.