

Polgármesteri Hivatal

Képviselő Testülete

5500 Gyomaendrőd

Selyem út 124.

Érkezett azonosító
2016. MÁRC 01.
Gyemphiv- 13624

Tárgy: Roszik Ivett Kitti lakása

Tárgy: Kérelem	
2016. MÁRC 01.	
IV. 262	13624
Mely	

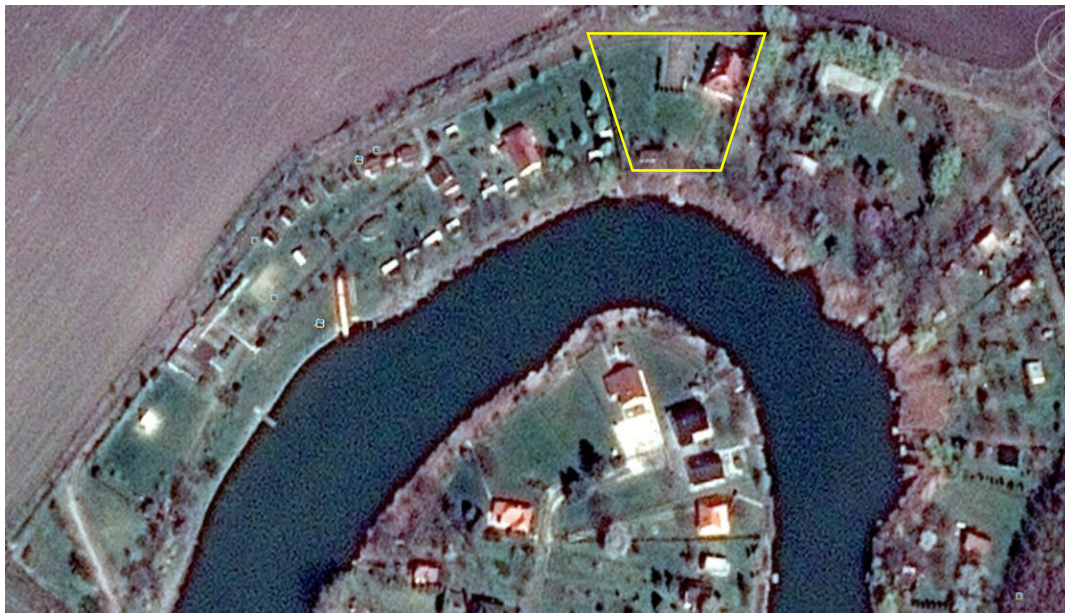
Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Roszik Ivett Kitti (5500 Gyomaendrőd, Bajcsy 78, Anyja neve: Cselei Piroska) azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a 5502 Gyomaendrőd, Templom Zug 7701/4 hrsz ingatlan önkormányzati tulajdon részét részemre értékesíteni szíveskedjenek.

Gyomaendrőd, 2016.március 01.

Roszik Ivett Kitti
Tisztelettel: Roszik Ivett Kitti

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Templom – zug 7701/4 hrsz.-ú ingatlan 2882/3062-ed tulajdoni hányad
becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2016. március 9.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A Gyomaendrőd, Templom – zug 7701/ 4 hrsz.-ú ingatlan 2882/3062-ed tulajdoni hányad
becsült forgalmi értéke

4.600.000 Ft, azaz: Négymillió-hatszázezer Ft.

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, 2016. március 9.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrőd Város Polgármestere (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Templom - zug 7701/4 hrsz.-ú ingatlan 2882/3062-ed tulajdoni hányad becsült forgalmi értékéről készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: a telekrész értékesítése előtt a becsült forgalmi érték meghatározása. A területek hasznosítása Képviselő - testületi hatáskörben hozott döntés alapján történik.

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.

Az önkormányzati kataszterben a 7701/4 hrsz.-ú ingatlan 2882/3062-ed tulajdoni hányada az ingatlan az üzleti kategóriájába tartozik, amely forgalomképes.

II. Az ingatlanok leírása

Az ingatlanok nyilvántartási adatai

Az ingatlan elhelyezkedése:	Gyomaendrőd, belterület Templom - zug
Helyrajzi szám:	7701/4
Tulajdoni hányad:	1. Gyomaendrőd Város Önkormányzata 2882/3062-ed, 2. Roszik Ivett Kitty 180/3062-ed.
Jellege:	Kivett
Terület nagysága:	3062 m ²
Művelési ága:	lakóház, udvar
Bejegyzett jogok, terhek:	Az önkormányzati tulajdonrész Tehermentes

Az ingatlan üdülő övezetben található a „Pájer Kemping” után. Megközelítésük földúton. A közművek közül a telekre áram van bekötve

Az ingatlan résztulajdona az állami vállalatok privatizációja során került bejegyzésre az önkormányzat javára, oly módon, hogy a felépítmény a jogutód Csabai Konzervgyár Rt. tulajdonát képezte. A földhivatali ingatlan – nyilvántartásban nem válik el az épület és a telek tulajdonjoga.

A Csabai Konzervgyár Rt. tulajdonát képező felépítményt 2000. évben értékesítette. Gyomaendrőd Város Önkormányzata, mint társtulajdonos lemondott a felépítmény tekintetében az elővásárlási jogáról.

Az építményt a 2000. március 27.-én kelt adásvételi szerződés alapján Roszik János 5500 Gyomaendrőd, Bajcsy Zs. u. 78. szám alatti lakos vásárolta meg. Később 2011. évben Roszik Ivett Kitty tulajdonába került a 180/3062 tulajdoni hányad rész.

Összegzésképpen Gyomaendrőd Város Önkormányzata a telek területéből a 2882/3062 tulajdoni részét tudja értékesíteni.

A polgári jog [2013. évi V. törvény 5:81.§(1)] alapján az ingatlan tulajdonosait egymással szemben elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzati kataszterben a 7701/4 hrsz.-ú ingatlan a forgalomképes üzleti vagyron kategóriájába tartozik.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet alapján az ingatlanokra az „Üh” jelű építési övezet előírásai vonatkoznak, melyek az alábbiak.

12. § (1) Az Üh jelű hétvégi házas övezet területén:

- Az épületek vízparti telekhatártól legalább 15 m-re, úttengelytől legalább 10 m-re helyezendők el.
- Az építési telkek újonnan történő beépítésére vonatkozó paramétereit az építési övezeti jel tartalmazza.
- Tömör kerítés nem építhető
- Közműellátás szintje: teljes, kivétel külterületen, ahol a részleges közművesítettség is elégséges.
- Sz (szabadon álló) jelű beépítési mód esetén a beépítés 12 m telekszélességig szabadon álló, 9 m telekszélességig az adottságok függvényében ikres, vagy oldalhatáron álló. A 9 m-nél keskenyebb telek újonnan nem építhető be.
- K (kialakult) jelű beépítési mérték és telekterület esetén új épületet a meglévő épületek figyelembe vételével, az illeszkedés szabályai szerinti építési helyen szabad építeni.

(2) Az Üh jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

Jel	Övezeti jel	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építmény-magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Üh1	Üh Sz 10	Szabadonálló	10	4,5	800	60	5	3	15
	4,5 800								
Üh2	Üh Sz 10	Szabadonálló	10	3,5	500	60	5	3	6
	3,5 500								
Üh3	Üh O 20	Oldalh. álló	20	4,5	360	60	5	4	6
	4,5 360								
Üh4	Üh O 20	Oldalh. álló	20	4,5	Kialakult	60	5	4	6
	4,5 K								
Üh5	Üh O K	Oldalh. álló	Kialakult	4,5	Kialakult	Kialakult	5	4	6
	4,5 K								
Üh6	Üh Sz 10	Szabadonálló	10	4,5	500	60	5	3	6
	4,5 500								
Üh7	Üh O 20	Oldalh. álló	20	4,5	360	60	5	4	6
	4,5 360								

(3) Az Üh jelű építési övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek építhetők.

(4) Az építési övezetben az országos érvényű előírások alapján elhelyezhető egyéb különálló épületek és melléképítmények az építési telek előkert felőli oldalától távolabb, az üdülőépület által takartan, az építési helyen belül helyezendők el.

A 7701/4 ingatlanra a táblázatban az Üh 1 sor előírásai vonatkoznak.

A rendelkezésre álló adatok alapján a kiinduló fajlagos forgalmi értéket 1.600 Ft/m² összegben határoztam meg.

A beépítetlen terület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékkorrekció-szorító 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			
4	Használati szempontból eredő eltérés	0,9		a telken lévő épület külön tulajdonban van
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés	1,1		Templom-zug, üdülő – pihenő övezet
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	1,00		

Korrigált érték: 7701/4 hrsz. : 1.600 Ft/m².

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:

$$7701/4 \text{ hrsz.: } 1.600 \text{ Ft/m}^2 \times 2882 \text{ m}^2 = 4.611.200,- \text{ Ft, kerekítve: } 4.600 \text{ eFt.}$$

A becsült forgalmi érték meghatározása hozamszámítással nem lehetséges mivel ezen a részen üres telek bérbeadása nem jellemző.

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:

- üdülő övezetben való elhelyezkedése.

Értécsökkentő tényező:

- csak áram közműbekötéssel rendelkezik.

IV. Összefoglalás

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

*a Gyomaendrőd, Templom – zug 7701/4 hrsz-ú ingatlan 2882/3062-ed tulajdonrész
értékbecslését*

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

4.600.000 Ft, azaz: Négymillió-hatszázezer forint

V. Záradék

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

Gyomaendrőd, 2016. március 9.

Csényi István

Összehasonlító hirdetési adatok

1. Gyomaendrőd vonzáskörzetében megóvott szép környezetben, tájvédelmi területen, a Kőrös Peresi-holtágán közvetlen vízparti, kerítéssel körülkerített 831m²-es építési telek. A telekre az áram 2 éve lett bekötve. Megközelítése aszfaltozott és köves úton lehetséges. Kitűnő hely a nyugodt pihenésre, feltöltődésre, remek horgásztelek, vadonatiúj stéggel. **Irányár: 1.350 eFt. Fajlagos ár: 1.624,- Ft/m².**

2. Gyomaendrőd Város Önkormányzata a szomszédos 7701/9 hrsz.-ú 2676 m² nagyságú telket 2015. év végén 4,8 millió Ft összegben értékesítette. A telek áram és vízközművel ellátott, a rajta lévő épület külön tulajdonban van. **Fajlagos ár: 1.794,- Ft/m².**

3. A közel múltban a Hantoskerten egy 375 m²-es telek, valamint egy 336 m² területű könnyűszerkezetű épülettel ellátott telek összesen 6 millió Ft összegben kelt el. **A visszszámított fajlagos telekár: 3.766 Ft/m².**

4. Gyomaendrőd endrődi részén, a Soczó-Zug belső oldalán eladó egy 1795 m²-es telek közvetlen a vízpartnál. Burkolt úton lehet megközelíteni, elektromos vezeték a telek előtt található. A telek üdülőövezetbe tartozik, maximálisan nettó 80 m²-es alapterületű nyaraló építhető rá. **Ár: 2,9 millió Ft. Fajlagos ár: 1.615,- Ft/m².**



5. Az Önkormányzati Hivatal hagyatéki eljárás ügyei során a Templom – zugban található 1600 m² – 1900 m² vízparti ingatlanok 2,5 – 3 millió Ft összegben lettek értékelve. Fajlagos ár: 1.570,- Ft/m² körül.

