

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Hunya, Széchenyi utca 11. szám alatti beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékesítés előtti becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2016. március 3.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

Az ingatlan becsült forgalmi értéke:

80.000,- 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 3.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Hunya, belterület Széchenyi utca 11. szám alatti beépítetlen terület megjelölésű ingatlan becsült forgalmi értékéről készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: értékesítés előtt a becsült forgalmi érték meghatározása.

Az ingatlant helyszíni szemrevételezés útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltém. Vizsgáltam az ingatlanok elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét. A terület hasznosításával, beépítésével kapcsolatban egyeztettem a település főépítészével.

A becsült értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztam meg.

Az önkormányzati kataszterben az ingatlan az üzleti vagyon kategóriájába tartozik, amely forgalomképes.

A forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosítása az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2008. (V. 23.) önkormányzati rendelet alapján 250 000 Ft értékhatár alatt megengedi a pályáztatás nélküli vagyonértékesítést.

II. Az ingatlan leírása

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan elhelyezkedése:	Gyomaendrőd, Széchenyi utca 11.
Helyrajzi szám:	137
Telek nagysága:	2100 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Beépítetlen terület
Bejegyzett jogok, terhek:	Telhermentes

Az ingatlan tulajdonosa:

– **Hunya Község Önkormányzata**

A helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (XII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a terület Lf -4 jelű építési övezetbe tartozik.

Az Lf-4 jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1200 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely léhatárolása a következő:
 - előkert mérete 3,0 méter,
 - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - hátsókert mérete 6,0 méter.

- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) A főrendeltetésű épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, minimum 3,5 méter, tetőgerinc iránya és az utcafronti homlokzat utcafronttól mért távolsága a két szomszédos épület valamelyikével kell, hogy megegyezzen.
- (6) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (7) A zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 18,0 méter.
- (9) Terepszint alatti építmények közül tűz - és robbanásveszélyes nem létesíthető.

A telekre az áram, villany és gázközművek bekötése biztosított

Hunya Településen és ebben a térségben alacsonyabbak az ingatlan árak. Összehasonlító adat Hunya településről nem áll rendelkezésre. Békés megyében kisebb településen, mint Ecsegfalva az önkormányzat 2014. évben 1500 m² feletti építési telket 70 Ft/m² fajlagos áron értékesített. A térségben jelenleg túlkínálat van az ingatlanpiacon, sok az árverés alá vont ingatlan, az építkezés minimális.

Mindezt figyelembe véve a becsült értékét 80.000 Ft összegben határozom meg.

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:

1. Az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése a közművek rácsatlakoztatásának lehetősége.

Értécsökkentő tényező:

1. A településre jellemző alacsony árak, a kereslet kínálat hiánya.

IV. Összefoglalás

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

a Hunya, Széchenyi utca 11. szám alatt lévő ingatlan értékbecslését

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

80.000,- Ft.

V. Záradék

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

Gyomaendrőd, 2016. március 3.

Csényi István

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tula

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8961/2015

2015.08.10

Szektor : 53

HUNYA

Belterület 137 helyrajzi szám

5555 HUNYA Széchenyi utca 11.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alorvály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

2100

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33666/2009.07.02

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: HUNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5555 HUNYA Rákóczi utca 19

törzsszám: 15346786

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34127-2/2008.09.23

Épület lebontása a Gyomaendrődön, 1999. augusztus 12-én kelt I.1543/1999 számú jogerős
bontási kötelezés alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35760/2013.10.08

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szarvasi Járási
Földhivaltól a Szarvasi Járási Földhivatal Gyomaendrődi Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



Image © 2015 CNES / Astrium
© 2015 Google

Google earth