

társadalombiztosítási szakjogász
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 13.

E-mail: iroda@drvargaimre.hu

Honlap: www.drvargaimre.hu

Telefon, fax: +36/66/444-568, +36/66/636-236, irodai mobil: +36/30/9685-457

közvetlen mobil: +36/30/9457-101

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Dr. Uhrin Anna jegyző
részére

JOGI ÁLLÁSFOGLALÁS

a Gyomaendrőd 7701/4 hrsz-ú ingatlan
tulajdonosi szerkezetéről

Alulírott dr. Varga Imre ügyvéd (5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 13.) a részemre a gyomaendrődi 7701/4 hrsz-ú, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában átadott, IV/262/2016. számú ügyirat alapján az alábbiakat állapítottam meg.

1. Az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartás szerinti változásai

Az ingatlan tulajdoni lapjának teljes másolata alapján – amely az ingatlan tulajdonosi viszonyainak teljes előéletét tartalmazza – megállapítható, hogy a 7701/4 hrsz-ú ingatlan 2882/3062 tulajdoni hányada 1990. november 29-én, az 1990. évi LV. tv. alapján került az önkormányzat tulajdonába a Magyar Államtól, tulajdonba adás jogcímen.

Az ingatlan fennmaradó 180/3062 tulajdoni hányadát 1995. május 19-én adásvétel jogcímen a Magyar Befektetési Fejlesztési Bank Rt. szerezte meg, aki 1996. július 22-én a privatizációban létrejött Csabai Konzerv, Élelmiszer-Feldolgozóipari Kft-be apportálta. Az időközben átalakulással létrejött Csabai Konzervgyár Rt. az ingatlanhányadot a 2000. március 27-én kelt adásvételi szerződéssel Roszik János részére eladta az ingatlanon álló felépítménnyel együtt. Az adásvételi szerződésben az eladó egyértelműen kijelenti, hogy az adásvétel időpontjában az ingatlanon található felépítmény a Csabai Konzervgyár Rt. saját beruházásában épült a tulajdonostárs hozzájárulásával. Azt is tartalmazza az adásvételi szerződés továbbá, hogy az ingatlanhányad megszerzésével a vevő az ingatlanon lévő felépítmény használatára szerez kizárólagos jogot.

2011. február 4. napján Roszik János az ingatlanban őt megillető 180/3062 tulajdoni hányadot haszonélvezeti joggal terhelten Roszik Ivett Kitti részére elajándékozta, aki jelenleg is az ingatlanhányad, valamint a felépítmény tulajdonosának tekinthető.

2. A felépítmény tulajdonjogával kapcsolatos megállapítások

Az önkormányzat a 2000. március 22-én kelt nyilatkozatával elismerte a Csabai Konzervgyár Rt. kizárólagos tulajdonjogát a felépítmény vonatkozásában, és hozzájárult annak Roszik

társadalombiztosítási szakjogász
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 13.

E-mail: iroda@drvargaimre.hu

Honlap: www.drvargaimre.hu

Telefon, fax: +36/66/444-568, +36/66/636-236, irodai mobil: +36/30/9685-457

közvetlen mobil: +36/30/9457-101

János egyéni vállalkozó részére történő értékesítéséhez, mely az 1. pontban is hivatkozott, 2000. március 27-én kelt adásvételi szerződéssel meg is történt.

Ezt követően 2009 augusztusában az önkormányzat újabb nyilatkozatot tett arra, hogy a Gyomaendrőd 7701/4 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítmény Roszik János tulajdonát képezi.

A fenti önkormányzati nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a tulajdonostársak között nem volt vitás a felépítmény tulajdonosának személye annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmény külön tulajdonként nem került feltüntetésre.

3. Jogi értékelés

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:18. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.

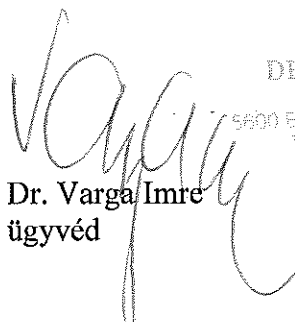
Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló iratok szerint a tulajdonostárs az építkezéshez hozzájárult, és később a felépítmény tulajdonjogát elismerte, megvalósult az a feltétel, hogy a felek úgy állapodtak meg a felépítmény vonatkozásában, hogy annak tulajdonosa az építő. Az építést követő tulajdonos változások nem változtattak a felépítmény jogi jellegén, vagyis az az 1. pontban hivatkozott átruházási szerződések alapján jelenleg Roszik Ivett Kitti tulajdonát képezi.

Megállapítható, hogy a tulajdonostárs 2016. március 1-jén benyújtott kérelme a 7701/4 hrsz-ú ingatlan földterületének az önkormányzatot illető 2882/3062 tulajdoni hányadának megvásárlására irányul.

Mindezek figyelembe vételével az önkormányzat az 5502 Gyomaendrőd Templomzug 7701/4 hrsz-ú ingatlan földterülete 2882/3062 tulajdoni hányadának tulajdonosa, ennek megfelelően kizárólag annak értékesítésére jogosult.

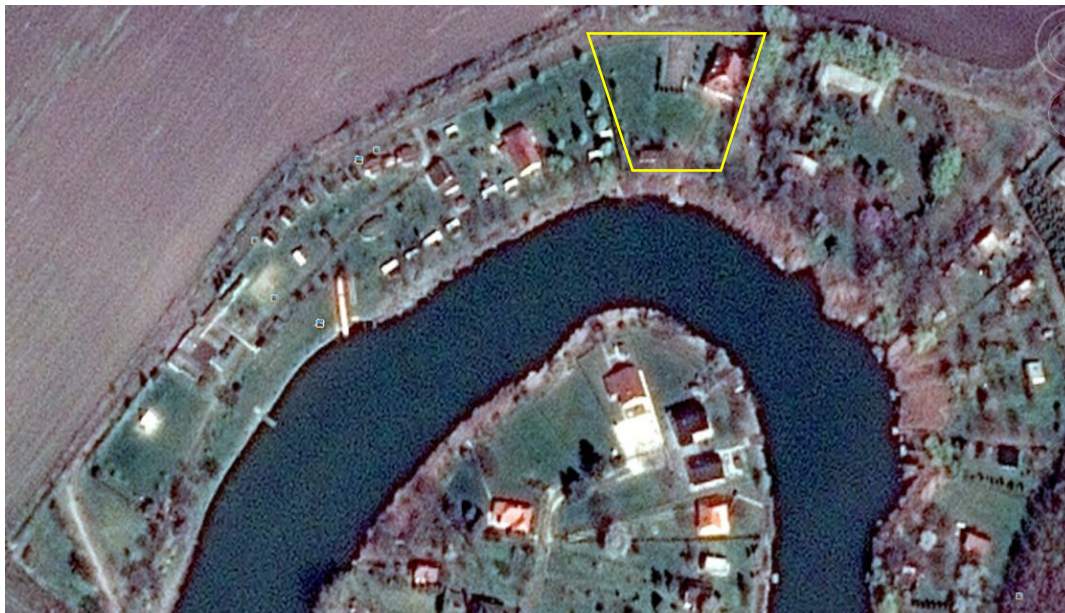
Ez a megállapítás tartalmilag megegyezik a Csényi István által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény 4. oldalának első mondatában leírtakkal.

Békéscsaba, 2016. április 6.


Dr. Varga Imre
ügyvéd

DR. VARGA IMRE
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 13
Telefon/fax: 444-568

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 földterület 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 földterület 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 földterület 2882/3062-ed tulajdoni hányada az ingatlan az üzleti kategóriájába tartozik, amely forgalomképes.

II. Az ingatlan 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 Kitti 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 az 1990. évi LV. törvény alapján. Az ingatlan fennmaradó 180/3062 tulajdoni hányadát a Magyar Befektetési Fejlesztési Bank Rt. szerzete meg. A bank a tulajdonrészét a Csabai Konzerv, Élelmiszer-Feldolgozóipari Kft-be apportálta. Az átalakulással létrejött Csabai Konzervgyár Rt. az ingatlanhányadot 2000. évben értékesítette Roszik János részére.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata, mint társtulajdonos lemondott a felépítmény tekintetében az elővásárlási jogáról.

Ezt követően az ingatlan 180/3062 tulajdoni hányada 2011. évben Roszik Ivett Kitti tulajdonába került.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy a felépítmény tulajdonosa Roszik Ivett Kitti, annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmény külön tulajdonként nem került feltüntetésre.

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:

a) Az épületek vízparti telekhatártól legalább 15 m-re, úttengelytől legalább 10 m-re helyezendők el.

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

c) Tömör kerítés nem építhető

d) Közműellátás szintje: teljes, kivétel külterületen, ahol a részleges közművesítettség is elégséges.

e) 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.

f) 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 földterület 2882/3062-ed tulajdonrész értébecslését

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.

