

E: IV. 1116/2012

Dr. Borzán Tibor

5600 Békéscsaba, Mednyánszky utca 17.

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal

Toldi Balázs Polgármester Úr részére

5501 Gyomaendrőd, Pf.:3

2017 FEBR 15.

15.

74/13

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önnel és a Városüzemeltetési Osztály munkatársaival folytatott telefonos egyeztetéseknek megfelelően ezúton kívánom írásban is megerősíteni szándékomat, miszerint a tulajdonomat képező Gyomaendrőd belterület 3743/5 hrsz-ú 1342 m² nagyságú beépítetlen terület megjelölésű ingatlant megvételre felajánlom a Gyomaendrődi Önkormányzat részére.

Az ingatlan a gyomai vasútállomás és Vásártéri lakótelep között található. A terület a valóságban gyeppel borított, karbantartott zöldterület. A helyi építési szabályozás értelmében a terület zöldövezet, közpark megjelöléssel. Az ingatlan-nyilvántartásban a megnevezése beépítetlen terület.

Az övezeti besorolás módosítását nem tartom célravezetőnek, mivel az ingatlan a főépítész úr korábbi tájékoztatása szerint alakja miatt beépíthetetlen, gazdasági hasznosítása, nem lehetséges. A terület kizárólag a közösség számára képvisel értéket, nyilván ezért került sor zöldövezeti besorolásra és közpark kialakítására.

Előrebocsátom, hogy nem célom az ingatlant valóságtól elrugaszkodott, irreálisan magas értéken eladni. Ellenértékként csupán a tisztességes piaci árát szeretném megkapni.

Az adásvétel részleteire vonatkozó szíves javaslatukat tisztelettel várnok.

Tisztelettel:



dr. Borzán Tibor

Budapest, 2017.02.09.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, belterület 3743/5 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének
megállapításáról

Készült: 2017. március 7.

Készítette:

Handwritten signature of Csényi István.

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A Gyomaendrőd, belterület 3743/5 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

670.000,- Ft

azaz: Hatszázhetvenezer forint, mely összeg az ÁFA-t tartalmazza.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült piaci alapú forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely 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 BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, belterület 3743/5 hrsz.-ú ingatlanról forgalmi értékéről készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: a tulajdonos által megvásárlásra felajánlott 3743/5 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének a meghatározása Képviselő-testületi döntés előkészítéséhez.

Dr. Borzán Tibor a tulajdonát képező 3743/5 hrsz.-ú ingatlant felajánlotta megvételre Gyomaendrőd Város Önkormányzatának. Az ingatlan vételárát az ajánlatában nem jelölte meg.

II. Az értékbecslés módszere és szempontjai

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyonértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telkek jelenlegi piaci értékével.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében kerültek értékelésre.

Tanulmányoztam a felhasználható forgalmi adatokat, a település ingatlanpiaci sajátosságait.

III. Nyilvántartási adatok

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Belterület
Helyrajzi szám:	3743/5
Telek nagysága:	1342 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Beépítetlen terület
Bejegyzett jogok, terhek:	A mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

IV. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai vasútállomás és Vásártéri lakótelep között található. A terület a valóságban gyeppel ellátott, karbantartott zöldterület. A helyi építési szabályozás értelmében a terület zöldterület közpark jelöléssel. Az ingatlan-nyilvántartásban a megnevezés beépítetlen terület. A jelenlegi tulajdonos a szabályozás folytán gyakorlatilag nem építhet a területre. Ennek megfelelően az ingatlan feltehetően eladhatatlan. A terület az önkormányzat számára válhat eladhatóvá, amennyiben bővíteni kívánja a Vásártéri lakótelep körül lévő zöldterületet. A zöldterületekre vonatkozó minimális beépítési előírások miatt a területbővítés folytán pl.: játszótér elhelyezése lehetséges.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan besorolása: „Zkp” jelű.

A területre vonatkozó előírások az alábbiak:

A Zkp jelű közparkokat és a Zkt jelű, nem közlekedési célú közterületeket (fásított köztér) a szabályozási terv jelöli. Közpark területének legalább 80%-án, fásított köztér területének legalább 50%-án aktív zöldfelület biztosítandó.

A Zkp-kegyeleti park jelű övezetben játszótér, sport célokat szolgáló terület, kegyeletsértő rendezvény, egyéb célokat szolgáló telek nem létesíthető.

Békés Megyei hirdetési adatok.

Település	Telek nagysága, egyéb jellemzője	hirdetési ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Békéscsaba, Dobozi út	1500 m ² , építési telek, teljes közmű	2,5 millió	1.666
Füzesgyarmat	714 m ² , lakóövezeti telek, nincs közmű	1 millió	1.400
Gádosor	1250 m ² , lakóövezeti telek, nincs közmű	1,5 millió	1.200
Újkígyós	726 m ² , lakóövezeti telek	1 millió	1.377
Tótkomlós	475 m ² , lakóövezeti telek	1,2 millió	2.516

Értékesítés.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata 2016. évben a Gutenberg utcában 442 m² nagyságú telek, amely beépíthető 464.000,- Ft összegben került értékesítésre, fajlagos ár 1.050,- Ft/m².

Az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv a zöldterületek értékelésénél a pázsitfelület valamennyi fű-, gye-, ösgyepfelület értékét 300 Ft/m² összegben határozza meg. A zöldfelületek megállapításánál avulási értékkel nem kell számolni.

Figyelemmel arra, hogy a terület nem építési telek, ezért a piaci ár és az irányelv közötti értéket határoztam meg 500 Ft/m² összegben.

Telekár meghatározása: 500 Ft/m² x 1342 m² = 671.000 Ft, kerekítve: 670 eFt.

V. 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.

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A Vásártéri lakótelep zöldterülete melletti elhelyezkedés.

Értékcsökkentő tényezők:

- A helyi szabályozás korlátozásai.

VI. Értékmegállapítás

<i>Megnevezés</i>	<i>Kerekített érték</i>
Telek	670000
<i>Összesen:</i>	<i>670000</i>

Kerekítve: 670.000,-Ft azaz: Hatszázhetvenezer forint.

VII. Összefoglalás

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízása alapján elvégeztem az

Gyomaendrőd, belterület 3743/5 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi érték alapú értékelését

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

670.000,-Ft
azaz: Hatszázhetvenezer forint.

VIII. Záradék

Jelen értébecslési szakvélemény a dr. Borzán Tibor ajánlatához készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza 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 értébecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

Gyomaendrőd, 2017. március 7.



Csényi István

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2663/2017

2017.03.07

GYOMAENDRŐD

Szektor : 61

Belterület 3743/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1342

0.00

2. bejegyző határozat: 33590/3/1999 1998.05.25
Megosztva a 2743/1 hrsz-ból.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36850/2002.12.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Borzán Tibor

szül. : 1980

a.név : Csiffári Margit

cím : 5600 BÉKÉSCSABA Mednyánszky utca 17

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE





