

Gyomaendrőd Polgármesteri Hivatal
5500 Gyomaendrőd Selyem út 124.

Toldi Balázs Polgármester Úr
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Varga Lajos (Született: 1946 02.13. , lakcím: 5502 Gyomaendrőd, Ifjúsági Ltp. 5/1
anyja neve: Szmola Irén, személyi igazolvány száma: 787819IA)
vételi szándékot szeretnék bejelenteni a Gyomaendrőd 02712/15 hrsz-ú 1273 m2 területű
csatornára!
Kérem szíves tájékoztatását a vételi ügylettel kapcsolatban.

Gyomaendrőd 2017.04.12.

Tisztelettel:



Varga Lajos

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, 02712/15 hrsz.-ú csatorna becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2017. április 10.

Készítette:

Csényi István
Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, külterület 02712/15 hrsz.-ú, csatorna megnevezésű ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: értékesítés előtt az ingatlan becsült forgalmi értékének a meghatározása.

A település általános bemutatása.

Gyomaendrőd Békés megye északi részén fekvő, járásszékhely település. 1989. március elsején nyert városi rangot, kisvárosi jellegű település, központi belterületből és két sűrűn lakott külterületből - Öregszőlő és Nagylapos -, valamint egyéb tanyás térségből áll. A város külterületeivel együtt 30.394 km²-en terül el, melyből a belterület 1.120 km². A település lakosságszáma: 13 806 fő. Gyomaendrőd a Hármas-Körös déli oldalán elterülő település, közigazgatási területén jelentős kiterjedésű védett természeti értékek találhatók.

Gyomaendrőd alapvetően kiesik a fő hazai forgalmi folyosókról, ugyanakkor a város az országos közúthálózat rendszerébe szervesen kapcsolódik, hiányzó térségi kapcsolata nincs. Az országos közúthálózati kapcsolatot Békés megye két főútja, a 46. és a 443. számú másodrendű főutak biztosítják Mezőberény-Békéscsaba, Mezőtúr, valamint Szarvas irányába. Mivel a nem megfelelő minőségű és szolgáltatási szintű közúti infrastruktúra hátrányosan érinti a térség fejlődését, ezért az alapvető cél a meglévő hálózati kapcsolatok javítása.

A városi tömegközlekedésnek két formája biztosított: vasúti, valamint autóbusz közlekedés. A település a Budapest-Lökösháza vasúti fővonal mellett helyezkedik el, ehhez csatlakozik itt a Vésztő-Szeghalom-Gyomaendrőd vasúti mellékvonal. A vasútállomás, a pályaszerkezet felújítására és a közúti aluljáró megépítésére az elmúlt években került sor, hogy megfeleljenek a 160 km/h sebesség követelményeinek.

A településen biztosított a helyi autóbusz közlekedés, illetve helyközi járatokkal jól megközelíthetőek a térség és a régió egyéb települései is. A településen igen jelentős a kerékpáros közlekedés. A meglévő kerékpárút-hálózat kiépítése, illetve folyamatos bővítése hozzájárul a biztonságos kerékpáros közlekedés megteremtéséhez. A város területén a mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének a megélhetését. Az ipari területen megjelenik a cipő- és nyomdaipar, de számos egyéb területen, így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport- és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának.

A közfoglalkoztatás keretein belül az önkormányzat nemcsak a városüzemeltetési feladatok egy részét végezteti el, hanem mezőgazdasági termelést folytat, továbbá helyben használható utcabútorokat is készített.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

1. Kiindulási adatok

A vizsgálathoz a rendelkezésemre állt:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai,
2. térképvázlat.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

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

Az önkormányzati ingatlan vagyon nyilvántartásával és adatszolgáltatásával kapcsolatos feladatokról szóló 1026/2001. (III. 27.) Kormány határozat 2. pontjában és a helyi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlan vagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet módosítására kiadott 48/2001. (III. 27.) Korm. rendelet 3. §-ának (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján - a Központi Statisztikai Hivatal bevonásával - az önkormányzati ingatlan vagyon egységes és egyedi értékeléséhez szükséges módszertanra kiadott 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv alapján a forgalomképtelen ingatlanok értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet, melynek általános szabályai a következők:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései az alábbiak:

- a) A telekérték meghatározása.
- b) A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- c) Avulások számítása.
- d) A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

A közcélú vizek (vízfolyások, állóvizek), közcélú vízi létesítmények (vízelvezető árok, elválasztott rendszerű zárt csapadécsatorna, árvízvédelmi mű, belvízvédelmi mű). Az értékelésnél 2001. január 1-jei árszinten számolunk.

A természetes vizeket nem értékeljük, melyek a következők:

- vízfolyások: folyó, vízfolyás (patak, ér, csobogó) és belvízcsatorna;
- állóvizek [holtág, tó, (tározó) bányató].

A közcélú vízi létesítményeket értékeljük; ezek a következők:

- vízelvezető árok,
- elválasztott rendszerű zárt csapadécsatorna,
- árvízvédelmi mű,

- árvízvédelmi és belvízvédelmi művek műtárgyai

A közcélú vízi létesítmények értékének megállapítása

Az értékelésnél az alábbi bekerülési értékekkel indokolt számolni:

a) vízelvezető árok értéke:

Nyílt árok (1,0-20,0 m ² szelvényméretig)	1 500-10 000 Ft/méter
Folyóka (< 1,0 m ² szelvényméretig)	1 500-5 000 Ft/méter
Burkolt árok (1,0-20,0 m ² szelvényméretig)	10 300-26 900 Ft/méter
Övárók (0,5-5,0 m ² szelvényméretig)	1 000-3 000 Ft/méter
Vápas vízelvezető: útteknő burkolatszélességig)	15 000-22 000 Ft/méter

Az becsült forgalmin érték meghatározásánál figyelembe vettem a piaci adatokat. Vizsgáltam a Gyomaendrőd külterületén értékesített tanyahelyek árait. Az ingatlan hasznosítása erősen korlátozott jelenlegi formájában.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Endrődi település rész, külterület, „Csejt”
Helyrajzi szám:	02712/15
Terület nagysága:	1273 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Művelési ága:	kivett, csatorna
Bejegyzett jogok terhek:	Per, - teher és igénymentes

Az ingatlan tulajdonosa:

– Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Az önkormányzati kataszterben az ingatlan a törzsvagyron részét képezi, amely forgalomképtelen. Az ingatlant értékesítés előtt ki kell vonni a forgalomképtelen vagyonelemek közül és átminősíteni üzleti vagyonná.

A forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosítása Gyomaendrőd Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 14/2003.(VI.5.) önkormányzati rendelet, a helyi versenyeztetési szabályzat értelmében nyílt versenyeztetés útján történhet.

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan az endrődi településrész külterületén az úgynevezett „Csejt”-i részen termőföldek között helyezkedik el. Megközelítése földúton lehetséges.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet alapján az ingatlan mellett „Ev” erdő és „Má” mezőgazdasági általános övezet előírásai vannak érvényben.

5. A csatorna értékelése

A csatorna hossza 109 m, amely 51 m hosszúságban 19 m széles és 58 m hosszúságban 5 m széles. A csatorna nem folytonos, mintegy 4 m szélességben feltöltésre került a szomszédos termőföldek irányából. A csatorna 19 m széles szakasza csapadékvíz elvezető csatornába torkollik. A csatorna növényzettel benőtt, akácfával benőtt. Az elhelyezkedése, mérete és jelenlegi állapota miatt csatorna funkciót nem tud betölteni. Feltehetően már hosszabb ideje nem funkcionált csatornaként.

1. Az 1/2002. (BK 8.) irányelv alapján: $109 \text{ m} \times 1.000,- \text{ Ft/m} = 109.000,- \text{ Ft}$.
2. Piaci adatok alapján: $1273 \text{ m}^2 \times 80 \text{ Ft/m}^2 = 101.840,- \text{ Ft}$.

Kifüggesztett adásvételek az elmúlt időszakban.

1. Gyomaendrőd, 0107/3 hrsz. kivett, tanya 2158 m², 200.000 Ft. Fajlagos ár: 93 Ft/m².

Hirdetés.

1. Gyomaendrőd, Bogárzó-zug, beépíthető telek, kert, 791 m², 300.000 Ft. Fajlagos ár: 379 Ft/m².

Az értékelés időpontjában békés megyére vonatkozó más összehasonlító adat nem áll rendelkezésre.

ÖSSZEFOGLALÁS

Az előzőekben ismertetett értékelési módszerek alapján a termőföldek becsült forgalmi értékét az alábbi táblázatban foglaltam össze.

- | | |
|--|---------------------|
| 1. az Az 1/2002. (BK 8.) irányelv szerint | 109.515,- Ft |
| 2. piaci kínálati árak a gyűjtött adatok alapján | 101.840,- Ft |

A csatorna becsült forgalmi értéke a vizsgálati módszerek összevetése alapján kerekítve:

105.000,-Ft

Záradék

A megállapított becsült forgalmi érték nem 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 értékbecslés időpontjában megismert állapotban kivett „csatorna” művelési ág szerint.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom.

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

Gyomaendrőd, 2017. április ...



Csényi István

eFöldkönyv

02712/15 - .

1474 GYOMAENDRŐD KÜLTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m ²)	Kat.jöv.
02712/15	.	kivett csatorna	0	0,1273	0
			Összesen:	0,1273	0

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 12/27/1997.02.12

A földrészlet területe 40 m2 területtel csökkent a kárpótlási kiosztási föld könyv alapján.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 31604/2004.03.17

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Igazlás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

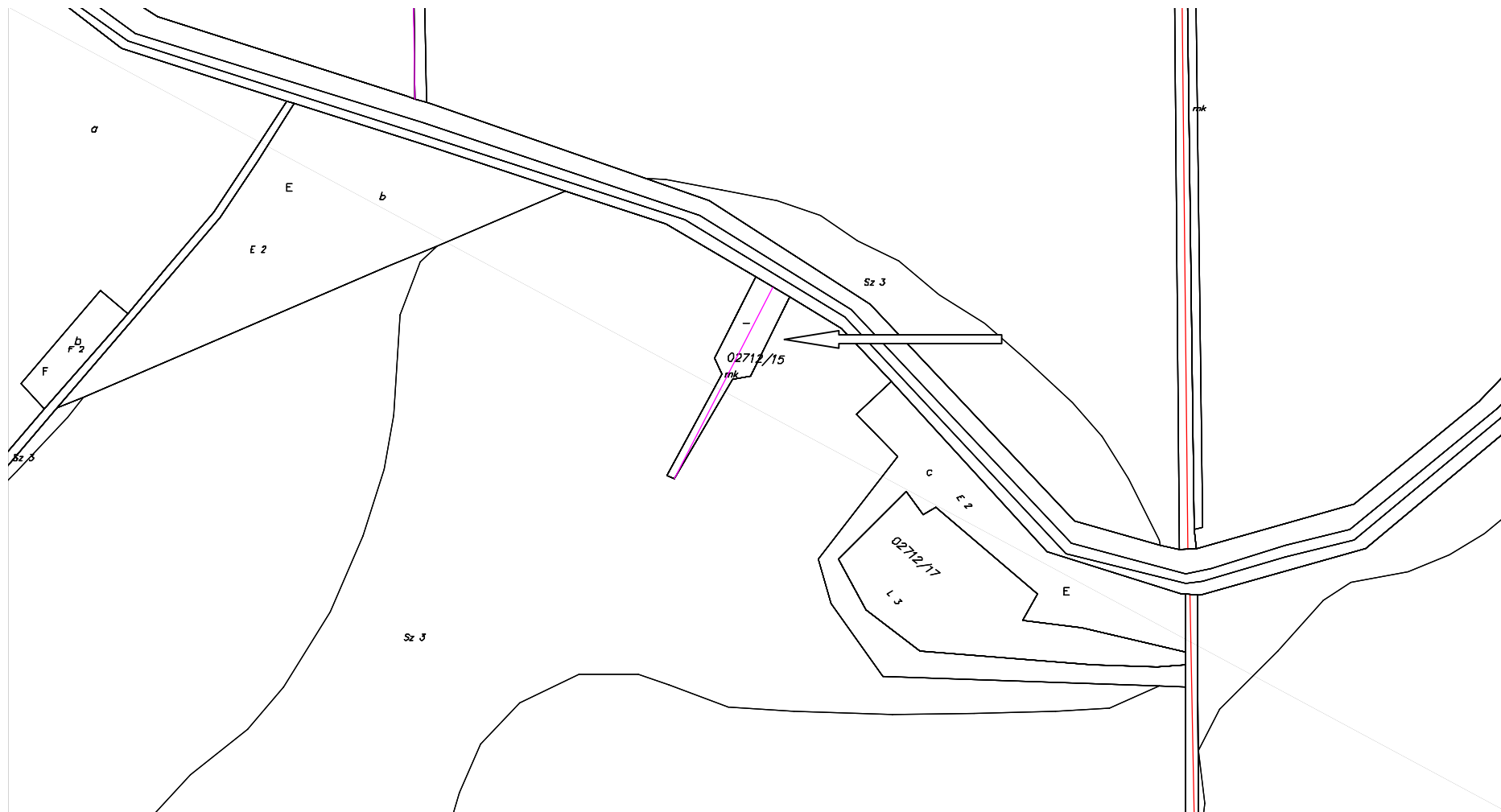




Image © 2016 CNES / Astrium

Google



Itt a csatorna folytonossága megszakadt.













A csatorna itt csatlakozik.



A csatorna itt csatlakozik.



