

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Kocsorhegy, 9861 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2017. május 02.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

Az ingatlan becsült forgalmi értéke:

105.000,- Ft, azaz: Százötezer forint.

Az érték meghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült piaci alapú forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely vagyonérték megállapításához.

Az értékbecslés fél évig érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2017. május 02.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Tanya III. kerület 19/2. szám (Kocsorhegy, 9861 hrsz.) alatti kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értékéről készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: értékesítés előtt a becsült forgalmi érték meghatározása.

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

A becsült értéket piaci összehasonlító adatok és végrehajtáshoz kiadott értékelések figyelembevételével határoztam meg.

Az önkormányzati kataszterben az ingatlan az egyéb vagyon részét képezi, amely forgalomképes.

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 árversen (versenyeztetés útján) történhet.

II. Az ingatlan leírása

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan elhelyezkedése:	Gyomaendrőd, Kocsorhegy
Helyrajzi szám:	9861
Telek nagysága:	1050 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	E.ON vezetékjog a mellékelt földkönyv szerint

Az ingatlan tulajdonosa:

– Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Az ingatlan az úgynevezett „kocsorhegyi” településrészen a körös árvízvédelmi védtöltéshez közel tanya és mezőgazdasági ingatlanok között helyezkedik el. A közművek közül az áram rácsatlakoztatása biztosított. A 2015. évi árvízvédekezés során a töltésen átszivárgott a víz, ezáltal a telken lévő épület és egyéb építmény károsodott, így azokat le kellett bontani. Az ingatlan vismajor kárrendezés során 2006. évben került az önkormányzat tulajdonába.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet alapján a terület „Lf” jelű falusias lakóterület.

A telkekre az „Lf 1” jelű építési övezet előírásai vonatkoznak az alábbiak szerint

8. § (1) Az Lf jelű falusias lakóövezet területén:

a) Az övezetben csak 20-45° közötti tetőhajlású épületek építhetők.

b) Egy rendeltetési egységre biztosítandó legkisebb telekméret: 350 m^2 , amelyben a gépkocsi tárolókat nem kell figyelembe venni.

c) Közműellátás szintje: teljes, kivétel Öregszőlő, Kocsorhegy, Nagylapos területe, ahol a részleges közművesítettség is elégséges.

(2) Öregszőlő és Kocsorhegy területén az „építési hely” hátsó határa az utcavonaltól számítva max. 45 m.

(3) Utcai telekszélesség: min. 14 m.

(4) Az O-30/4,5-800 jelű építési övezetben az utcai telekszélesség: min 17 m, saroktelek esetén 20 m.

(5) Az Lf jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

****megjegyzés:** 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez való csatlakozás 0-1,5 m eltéréssel a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m előkertig engedélyezhető.

Az építménymagassági előírás a közterület felőli épület első 15 m-ére vonatkozik, amelytől távolodva 15 m-enként 1,5 m-es építménymagasság-növekedés engedélyezhető az építési helyen belül. Az építmény legnagyobb magassága a 7,5 m-es homlokzatmagasságot sehol sem haladhatja meg.

Je l	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)
Lf 1	Lf O 30	Oldalh. álló	30	3,5-4,5	700	40	5**	4	6

(4) Az Lf jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

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. A helyi építési szabályozás szerint beépíthető.

Értékcsökkentő tényező:

1. A települést jellemző alacsony ingatlan árak.

Ezen a településrészen az önkormányzat 2010 m² területű 8,38 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlant értékesített 2007. évben nyílt árverésen 32.000,- Ft összegben.

A jelenlegi hirdetési adatok között Gyomaendrődön nincs hasonló adottságú ingatlan. Jelenleg a Bogárfő-zugban 300 ezer forintért árulnak 791 m² területű beépíthető telket. Fajlagos ár: 380 Ft/m².

A vizsgált ingatlan környezetében az elmúlt időszakban üres tanyahely nem került értékesítésre.

Végrehajtási eljárásban a kocsorhegyi településrészen 100 Ft/m² fajlagos áron kerültek értékelésre a hasonló tanyahelyek. Ezen végrehajtásra került tanyahelyek értékesítése nehéz, nincs jelentkező a licitálásra.

Az ingatlan elhelyezkedése, beépíthetősége, a rendelkezésre álló információk alapján a fajlagos becsült forgalmi értéket 100,- Ft/m² összegben határoztam meg.

Becsült érték: $100 \text{ Ft/m}^2 \times 1.050, - \text{ Ft/m}^2 = 105.000, - \text{ Ft}$.

IV. Összefoglalás

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) alapján elvégeztem az

a Gyomaendrőd, Tanya III. kerület 19/2. szám (9861 hrsz.) ingatlan értékbecslését

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

105.000,- Ft, azaz: Százötezer forint.

V. Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény a vizsgált ingatlan értékesítéséhez készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték nem tartalmazza az 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, vagyoni jogok 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. május 2.



Csényi István

eFöldkönyv
9861/ - 5500 GYOMAENDRŐD, Tanya III. kerület 19-2.

1474 GYOMAENDRŐD ZÁRTKERT

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
9861/	.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	0,105	0
			Összesen:	0,105	0

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Tanya III. kerület 19-2.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 35794/2006.11.21

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 33031/2013.03.27

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Gyomaendrőd 0,4 kV-os hálózat bel- és külterületi közcélú villamos elosztó hálózatra A 31704/2013. ikt.számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és 1/2013.;





