

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Ingatlan (altalaj) értékesítés az OVM-Karsai Zrt. részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az OVM-Karsai Zrt. levélben kérelemmel fordult Orosháza Város Önkormányzata felé. A Zrt. jelezte azon szándékát, hogy rendezni kívánja az Önkormányzat tulajdonában álló Orosháza, belterület 4684. hrsz-ú, 686 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Orosháza, Szarvasi utca 4. szám alatti ingatlan, valamint az általa az altalajra emelt - az Orosházi Polgármesteri Hivatal 14-522-2/1996. ikt. számú, 1996. december hó 20. napján kelet "ideiglenes jellegű anyagtároló szín építésére szóló használatba vételi engedélye" alapján - felépítmény (anyagtároló szín és raktár) jogi helyzetét.

Az altalaj az Önkormányzat tulajdonában áll, a felépítményt az OVM-Karsai Zrt. jogelődje a Vas-Műanyagipari Ipari Szövetkezet - az OVM-Karsai Zrt. által rendelkezésre bocsátott iratok szerint - jóhiszeműen, az Önkormányzattal kötött földhasználati megállapodás alapján és Önkormányzat Építéshatóságának építési és használatbavételi engedélye alapján építette rá. Jelenleg a felépítmény nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

A Szövetkezet jogutódja az OVM-Karsai Zrt. a fentiek alapján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a felépítmény és az altalaj tulajdonjogának rendezése iránt akként, hogy az altalaj és a ráépített anyagtárolószín egységes tulajdont képezzen. A Zrt. az altalaj tulajdonjogát meg kívánja szerezni adásvétel útján.

Az ügyvel kapcsolatos előzmények a következők:

Az OVM-Karsai Zrt. jogelődje az Orosházi Vas- és Műanyagipari Szövetkezet az Önkormányzat jogelődjének, az Orosházi Városi Tanács Vb. vagyonezelésében, de a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanra jóhiszeműen (ideiglenes építési engedély, ideiglenes használatbavételi engedély alapján), a földtulajdonossal a földhasználatra kötött megállapodás alapján, ráépített egy ideiglenes anyagtároló színt 1993. évben. Az anyagtároló színre a ráépítő ideiglenes, visszavonásig terjedő használatbavételi engedélyt kapott. A ráépített részre eső földterületre a ráépítő határozatlan ideig tartó ingyenes földhasználati jogot kapott annak ellentételezéséül, hogy az ingatlant a Városi Tanács az ő költségén sajátította ki.

Mivel a földtulajdonos és a ráépítő a ráépítéskor a tulajdoni viszonyokat nem rendezte külön megállapodásban, ezért az ügyben a Ptk. (rég) ráépítésre vonatkozó szabályai az irányadók, mely szerint:

Ptk. 137. § (1) bek. " Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

(2) A ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg. „

Mivel jelen esetben a felépítmény értéke meghaladja a ráépített részre eső föld értékét, és a ráépítő is jóhiszemű volt, **ezért a Ptk. 137. § (2) bek. szerint a ráépítő megvásárolhatja a ráépített részre eső földet jelenlegi forgalmi értéken**, vagy ha pert indít a földtulajdonos ellen, a perben kérheti a bíróságtól a ráépített részre eső föld tulajdonjogának megváltását jelenlegi forgalmi értéken.

Javasolom a tulajdoni viszony rendezését akként, hogy forgalmi értéken az OVM-Karsai Zrt. részére értékesítésre kerül az önkormányzati tulajdonú ingatlan.

Jogszabályi rendelkezések:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 33. § f) pontja kimondja, hogy az ingatlanvagon értékesítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Vagyonrendelet 13. § (1), valamint (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Ennek megfelelően megrendeltük az ingatlan értékbecslését, az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke 1.000.000,- Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Irodáján a II. emelet 11. irodában.

A Zrt. megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (2) bekezdés előírásának – átláthatósági nyilatkozatát megtette - miszerint:

„A nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft (Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (4) c.) szerint 13. § (1)

bekezdésében meghatározott értékhatár a 2019. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke nem éri el ezt az értékhatárt, az elővásárlási jogot nem kell érvényesíteni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli értékesítésre Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában álló Orosháza, Belterület 4684 hrsz-ú, Szarvasi utca 4. szám alatti 686 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület ingatlan.
- 2.) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 1.000.000,- Ft +ÁFA összegben határozza meg.
- 3.) hozzájárul, hogy az ingatlan az OVM-KARSAI Műanyagfeldolgozó Ipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg.04-10-001502, 5900 Orosháza, Gyártelep u. 5., Képviseli: Erdélyi Erika az igazgatóság elnöke) részére kerüljön értékesítésre, aki viseli az ügyletkötéssel járó költségeket.
- 4.) felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Végrehajtásért felelős:

Barák Anita mb. irodavezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért
Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző az adásvételi szerződés előkészítéséért,
Dávid Zoltán polgármester az adásvételi szerződés aláírásáért.

Határidő: 2019. április 12. az adásvételi szerződés megkötésére

Orosháza, 2019. március 22.

Tisztelettel:


Bojtor István
alpolgármester

2019.03.07.

Orosházi Városi Önkormányzat
Dávid Zoltán Polgármester Úr részére

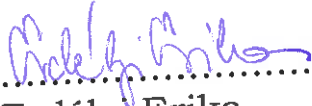
Tárgy: Tulajdonjog rendezése

Tisztelt Polgármester úr!

Az OVM - Karsai Zrt. a 4684 hrsz.ú általaj tulajdonjogát meg kívánja szerezni adásvétel útján, így kérjük a képviselő testületi döntésre vonatkozó előterjesztést.

Orosháza, 2019.03.07.

Tisztelettel:


.....
Erdélyi Erika

Eh: 20298/2018.

OVM-KARSAI Zrt.

Orosháza Városi Önkormányzat
Dávid Zoltán Polgármester úr részére

Köszönvény
2018. SZEP 18W-883 - 1 2007 (10 p)
VKE
C/

Tárgy: Tulajdonjog rendezés


Köszönettel megkaptuk 71-2/2018 iktatószámú levelét, melyre az alábbiak szerint reagálunk.

Az OVM - Karsai Zrt. az általaj tulajdonjogát meg kívánja szerezni adásvétel útján, így kérjük a képviselő testületi döntésre vonatkozó előterjesztés és az ingatlan értékbecslés elkészítését, elkészíttetését, mely utóbbi alapjául szolgál a vételár kölcsönös egyetértés alapján történő meghatározására.

Az ingatlannal kapcsolatos jogviszonyrendezésnél, tekintettel az előzményekre, bízunk a méltányos eljárásukban.

Orosháza, 2018.09.10

Tisztelettel:


Erdélyi Erika

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal
 Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u.9.Pf.82.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentse másolat

Megrendelés szám: 30005/3771/2019

2019.02.25

Szektor : 53

OROSHÁZA

Belterület 4684 helyrajzi szám

5900 OROSHÁZA Szarvasi utca 4.

H.R.ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0
H.R.ÉSZ

686 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30652/1991.02.12

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5900 OROSHÁZA Szabadság tér 4-6

H.R.ÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35835/2003.05.23

Egyéb alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Árkád Plusz Kft.

Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanító u. 11.

Központi iroda: 5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fszt. 3.

Tel/fax: 68/412-621

Nyilvántartó bíróság: Gyulai Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg. 04-09-008303

www.arkad.ingatlan.hu, arkadingatlan@t-online.hu

Szakvélemény azonosító száma: 2018/11/01.

A szakvélemény 4 példányban készült.

Az 1-3. példányt kapja: Megbízó

A 4. példányt kapja: Irattár

.....³..... számú példány

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ

5900 OROSHÁZA, SZARVASI U. 4.

4684 HRSZ

ALATTI

KIVETT, BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

Készítette:



Dr. Palecska Pál

Ingtanértékelő

Nytsz: P-309/2009.

ÁRKÁD PLUSZ KFT.

Központi iroda:

5900 OROSHÁZA, Deák F. U. 14-16. földszint 3.

Tel/fax: 68/412-621

Adószám: 14384615-2-04

Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanító u. 11.

Cg. 04-09-008303



Kálácsi Károly
Ingtanértékelő

Nytsz: II/3946/1991.

K-013/2009.

Árkád Plusz Kft.

Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanító u. 11.

Központi iroda: 5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fszt. 3. Tel/fax: 68/412-621

Nyilvántartó bíróság: Gyulai Törvényszék Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 04-09-008303
[www.arkad.ingatlan.hu](http://www.arkad ingatlan.hu) arkadingatlan@t-online.hu

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1./ A megbízás tárgya:

5900 Orosháza, Szarvasi u. 4., 7490 hrsz

2./ Tulajdonos:

Orosháza Város Önkormányzata, 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.

Tulajdoni hányad: 1/1

3./ Megbízó:

Orosháza Város Önkormányzata, 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.

4./ Megbízott:

Árkád Plusz Kft.

Orosháza, Dénes tanító u. 11.

Tel/fax: 68/412-621

5./ Helyszíni szemle, felmérés időpontja:

2018.11.09.

6./ A megbízás célja:

Az ingatlan esetleges eladásához szükséges az értékelt földrészlet piaci forgalmi értékének meghatározása.

7./ Az értékelés alapja:

Az értékelés a piaci összehasonlító adatok elemzése alapján történt. Az alkalmazott módszer fejezi ki leginkább a területi elhelyezkedésből, megközelíthetőségéből, hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását. Az ingatlan típusának, sajátosságainak, jelenlegi használatnak megfelelő piaci értéket határoztunk meg, változatlan funkció feltételezése mellett.

8./ Az ingatlan érték-megállapításának módszere, a felhasznált dokumentumok és helyszíni szemlék:

Az ingatlan értékét a településen belüli fekvés, rendeltetés, megközelíthetőség, közmű, illetve infrastruktúrával való ellátás határozza meg. Az összehasonlító adatbázist a piaci forgalmi értékek képezik. A fajlagos telekérték-adatok meghatározása többoldalú közelítés végeredménye.

Az értékadatokat a szakvéleményben több szám összegzése adja, úgymint:

- az ingatlan rendeltetése, beépítettség, birtoklási joghelyzet szerinti érték
- a közmű-ellátottság, annak teljesítmény-lehetősége
- telekhez kötött létesítmények, építmények értéke

Ha van felépítmény, annak értékelését meghatározza:

- az ingatlan rendeltetése, alapterülete, szerkezete, GOOD-WILL érték, stb.
- fajlagos újraelőállítási érték
- a hasznosítás szerinti tényleges elhasználódás mértéke
- egyéb szempontokat kifejező műszaki állapot jellemzők.

Az értékelés tárgyát képező telek és esetleges felépítmény állagának, műszaki állapotának meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk. A megbízó segítségével az ingatlant bejártuk és a műszaki állapot meghatározásához szükséges információkat, adatokat beszereztük. A fentiekén kívül az értékelésnél felhasznált dokumentumok az alábbiak: tulajdoni lap, térképmásolat.

A telekre vonatkozó, korábban készített szakvélemények az értékelés időpontjában nem álltak rendelkezésünkre.

9./ Az ingatlan becsült értéke:


1.000.000.-Ft
azaz egymillió 00/100 forint

A fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz.


10./ Az értékelés eredményének nyilvánosságra hozásával kapcsolatos kikötések:

Az értékelés és az arról kiállított bizonyítvány a megbízó által megjelölt célra és belső használatra szolgál. Nyilvánosságra hozatala csak az értékelést végzők előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Orosháza, 2018.11.09.


Dr. Palecska Pál
Ingatlanértékelő
Nytsz: P-309/2009.

ÁRKÁD PLUSZ Kft.
Központi Iroda:
5900 OROSHÁZA, Deák F. U. 14-16. földszint 3.
Tel/fax: 68/412-621
Adószám: 14384615-2-04
Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanár u. 11.
Cg. 04-09-008303


Kálacsi Károly
Ingatlanértékelő
Nytsz: II/3946/1991.
K-013/2009.

Árkád Plusz Kft.

Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanító u. 11.

Központi iroda: 5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fszt. 3.

Tel/fax: 68/412-621

Nyilvántartó bíróság: Gyulai Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg. 04-09-008303

www.arkad ingatlan.hu arkadingatlan@t-online.hu

Iktatószám:

2018/11/01.

EGYSZERŰSÍTETT VAGYONÉRTÉKELÉS

- 1./ **Az ingatlan címe:**
5900 Orosháza, Szarvasi u. 4.
- 2./ **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
Helyrajzi száma: 4684 hrsz
- 3./ **Az ingatlan művelési ága, alapterülete:**
kivett, beépítetlen terület 686 m²
- 4./ **Széljegy, tények, jogok, teherlap bejegyzései:**
Nincs
- 5./ **Az értékelést megrendelő adatai:**
Orosháza Város Önkormányzata, 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.
- 6./ **Tulajdonos:**
Orosháza Város Önkormányzata, 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Tulajdoni hányad: 1/1
- 7./ **Az értékelés célja:**
Piaci forgalmi érték megállapítása
- 8./ **Igényelt értékelési forma:**
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- 9./ **Az értékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai:**
Tulajdoni lap, térképmásolat
- 10./ **A telekingatlan utcafronton mért mérete:**
20 m
- 11./ **A telek milyen utcában, környezetben van:**
Belterületen, az ún, belső Szarvasi út és az Arany János utca sarkánál található. Határainak beazonosítása nehézkes, mert egy része ba van kerítve, egy részét pedig a szomszéd telkek használói sajátjukként használják.
- 12./ **Kerítés:**
Falazott téglakerítés
- 13./ **A kerítés milyen állapotban van:**
Megfelelő
- 14./ **A telek talajának állapota:**
Közepesen kötött

- 15./ **A telek alakja, fekvése, tájolása:**
Szabálytalan sokszög alakú, nyugati utcai főtájolású, közbenső telek.
- 16./ **A telek építésre alkalmas-e?**
Igen. Az Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) sz. önk. rendelet szerint Gksz-1565 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik, ahol
1: Telepszerű beépítési mód
5: Megengedett legkisebb telekméret: 700 m²
6: Megengedett legnagyobb beépítettség 60%
5: Megengedett építménymagasság: 7,2 m
- 17./ **A telek településen belüli elhelyezkedése:**
A város északi részén található. Polgármesteri hivataltól való távolsága: 1500 m.
- 18./ **Milyen közlekedési eszközzel közelíthető meg:**
Személygépkocsival, kerékpárral, gyalogosan
- 19./ **A közlekedési eszköz megállójától hány percre van:**
Vasúti pályaudvar a telektől 1200 m-re, távolsági buszpályaudvar 1500 m-re található.
- 20./ **Élőfa, növényzet:**
Nincs
- 21./ **Közmű, gépészeti felszereltség:**
- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Vízvezeték: | Nincs |
| Szennyvízkezelés: | Nincs |
| Csapadékvíz elvezetés: | Felszíni, szikkasztásos |
| Elektromos energia ellátás: | Nincs |
| Gázellátás: | Nincs |
| Egyéb gépészet, saját kút: | Nincs |
- 22./ **A vagyoneértékelő szerv értékelte-e már az ingatlant:**
Nem
- 23./ **Értéknövelő tényezők:**
Gazdasági hasznosíthatóság
- 24./ **Értécsökkentő tényezők:**
Rendezetlen használati viszonyok, rendezési tervtől eltérő méret
- 25./ **Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:**
Nincs
- 26./ **A vagyoneértékelő észrevételei:**
Az értékelt telek az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen terület, a valóságban azonban egy kb. 370 m² bruttó alapterületű műhelyépület található rajta. A telekre bejutni valójában a 4685 hrsz-ú ingatlanról lehet, mert ezzel az ingatlannal egyként használják az értékelendő ingatlan nagyobb részét. A telek kisebb részén a 4683 hrsz-ú társasházi ingatlanon lévő garázsok találhatóak. Az ingatlan értékesítése előtt javasoljuk a telek geodéziai kitűzését.

27./ Telek összehasonlító adatok:

Ingatlan adatai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		1.	2.	3.
Ingatlan címe, hrsz	5900 Orosháza Szarvasi u. 4.	5900 Orosháza	5900 Orosháza	5900 Orosháza Hegedűs I. u.
Ingatlan típusa	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Adásvétel/kínálat	-	Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel
Forrás	-	Saját adatbázis	Saját adatbázis	Saját adatbázis
Eladás (év, hó)	-	2013.	2014.	2015.
Telekterület (m ²)	686	450	1 136	2 899
Eladási ár (Ft)	-	800 000	1 900 000	4 000 000
Környezet	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított
Közművek	Közművesítetlen	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Utak	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú
Kerítettség	Bekerítetlen	Bekerítetlen	Bekerítetlen	Bekerítetlen
Övezeti besorolás	Gks-övezet	Ike-övezet	Ike-övezet	Ike-övezet
Szabályozás	Helyi Szabályozási Terv és OIÉK	Helyi Szabályozási Terv és OIÉK	Helyi Szabályozási Terv és OIÉK	Helyi Szabályozási Terv és OIÉK
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	1 778	1 673	1 380
Korrekciók (%)				
Beépíthetőség, beépítettség				
Alak, forma, méret		-10	10	20
Elhelyezkedés, megközelíthetőség				
Domborzat, lejtés				
Infrastruktúra				
Esztétikai benyomás				
Környezetszennyezettség				
Meglévő közművek		-10	-10	-10
Kerítettség				
Hatósági előírások				
Gazd. környezet, hasznosíthatóság				
Egyéb: rendezetlen használati viszonyok		-5	-5	-5
Egyéb: ingatlanpiaci változások miatt				
Összes korrekció		-25	-5	5
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 333	1 589	1 449
Számtani átlagár (Ft/m ²)			1 457	
Kalkulált érték 686 m ² x 1457.-Ft			999 502	
Kerekített piaci forgalmi érték (Ft)			1 000 000	

28./

A vagyontárgy értéke:		
Értékelt ingatlan	686 m ² x 1457.-Ft	999.502.-Ft
Összesen		999.502.-Ft
Kerekítve:		1.000.000.-Ft azaz egymillió 00/100 forint

A fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz.

29./

A vagyoneértékelést végezte:
Kalácsi Károly és Dr. Palecska Pál

Záradék:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre, melynek során a szemrevételezés diagnosztikai módszerét alkalmaztam.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlanpiacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltégem nem áll fenn. Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs. Elemzésünk, és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA és EVS 2003 irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

Az értékelés érvényessége:

A kelteztől számított 6 (hat) hónap

Kelt: Orosháza, 2018.11.09.

Dr. Palecska Pál

Dr. Palecska Pál
Ingatlanértékelő
Nytsz: P-309/2009.

ARKAD PLUSZ Kft.

Központi Iroda:
5900 OROSHÁZA, Deák F. U. 14-16. földszint 3.
Tel/fax: 68/412-621
Adószám: 14384615-2-04
Székhely: 5900 Orosháza, Dénes tanító u. 11.
Cg. 04-09-668303

Kalácsi Károly
Kalácsi Károly
Ingatlanértékelő
Nytsz: II/3946/1991.
K-013/2009.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u.9.Pf.82.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/20136/2018
2018.10.30

Szektor : 53

OROSHÁZA		Beltérület		4684 helyrajzi szám	
5900 OROSHÁZA Szarvasi utca 4.		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak adózási ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	adózási ág m2	adatok kat.jöv k.Fi11
- Kivett beépítetlen terület	0	686	0,00		
IRÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30652/1991.02.12 jogcím: tulajdonba vétel jogállás: tulajdonos név: OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÉNYZATA cím: 5900 OROSHÁZA Szabadság tér 4-6					
IRÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33035/2003.05.23 Egyéb alrészlet és területváltozás digitális kérvénytől származóan.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja:

Megnevezés	Egységár	Darab	Nettó	ÁFA	Bruttó
Adatértek díj: OROSHÁZA beltérület 4684 (5900 OROSHÁZA Szarvasi utca 4.)	1000 Ft	1 db	1000 Ft	0%	1000,00 Ft
Összesen			1000 Ft		1000,00 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Készítette: Jenkóné Tóth Olga
Dátum: 2018. november 07.
Lapméret: A4 x 1 álló
Megjegyzés:

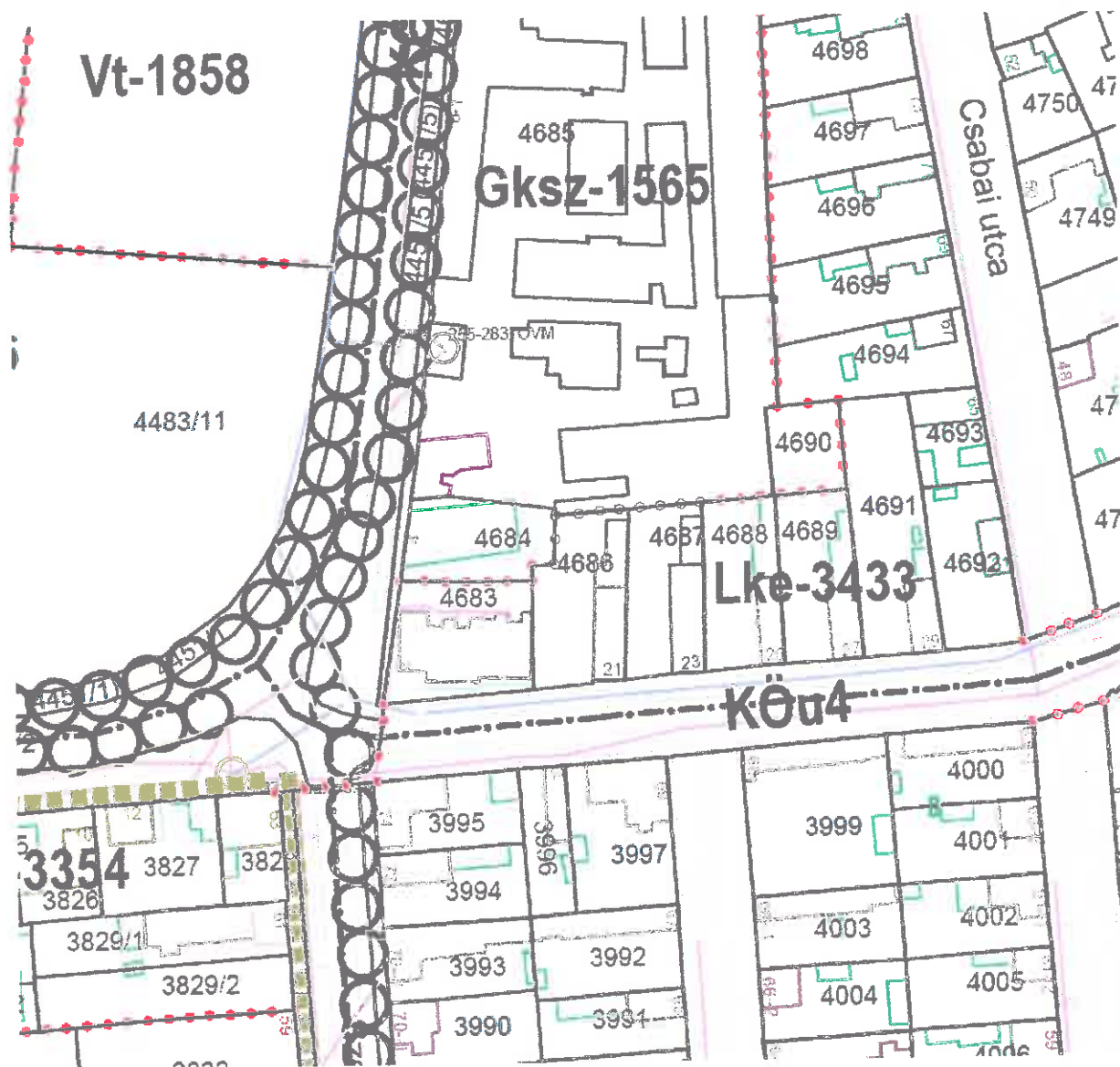
Alap

1 : 500

0 25 m



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



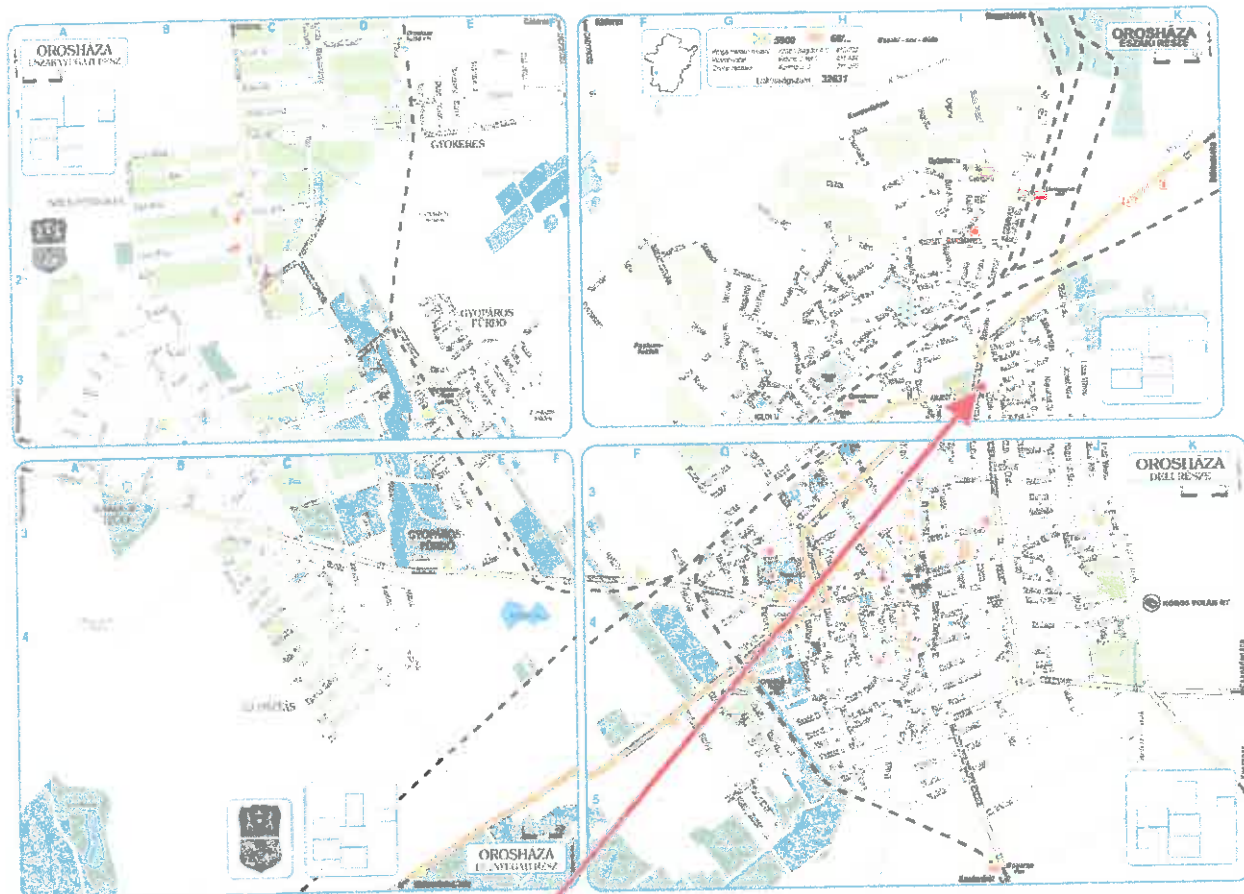
Megye térkép

BÉKÉS MEGYE

1 : 530 000



OROSHÁZA TELEPÜLÉSTÉRKÉP



ÉRTÉKELT INGATLAN



FÉNYKÉPEK



01_ utcakép, környezet



04_ telek északi széle



02_ utcakép, környezet



05_ telek keleti vége



03_ épület a telken



06_ telek déli széle