

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.  
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.  
Telefon: 06/20-384-1387  
Email: latifundium2003@gmail.com

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**

**A kétpói 313 hrsz-ú, Kétpó, Petőfi út 313 hrsz-ú ingatlanról**



Készítette:

Kovács Melinda  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Nysz. 48/2012.

## Tartalomjegyzék

|   |    |
|---|----|
| Főoldal   | 1  |
| Tartalomjegyzék   | 2  |
| 1. Értékelési bizonyítvány  | 3  |
| 2. A megrendelő adatai, utasításai  | 4  |
| 3. Az értékelés célja   | 4  |
| 4. Az ingatlan adatai   | 5  |
| 4.1. Az ingatlan környezete   | 5  |
| 4.2. Észak-alföldi régió  | 5  |
| 4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség                                    | 6  |
| 4.4. Kétpó község   | 6  |
| 4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége                                     | 7  |
| 4.4.2. Az ingatlan bemutatása   | 8  |
| 4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota               | 9  |
| 4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása,<br>hasznosításának lehetőségei | 9  |
| 5. Értékelési módszerek   | 9  |
| 5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer                | 9  |
| 6. Képek  | 14 |
| 7. Végző érték megállapítása  | 16 |
| 8. Nyilatkozat  | 17 |
| 9. Felhasznált források   | 19 |
| 10. Mellékletek jegyzéke  | 19 |
| 10.1. Tulajdoni lap   | 20 |

## 1. Értékelési bizonyítvány

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Az ingatlan címe:      | 5411 Kétpó, Petőfi út 313 hrsz.      |
| Az ingatlan hrsz-a:    | kétpó 313 hrsz.                      |
| Az értékelés célja:    | Piaci (forgalmi) érték megállapítása |
| Az értékelés módszere: | Piaci összehasonlító módszer         |

**600.000,-Ft**

azaz

**Hatszázezer forint**

Az értékelés időpontja: 2019. szeptember 30.

A szakvélemény érvényessége:

A megállapított forgalmi érték 2019. szeptember 30. napjától a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 napig érvényes.

Az ingatlanvagyon értékelést más célra történő felhasználása csak annak készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

Törökszentmiklós, 2019. szeptember 30.

Kovács Melinda  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Nysz. 48/2012.

## **2. A megrendelő adatai, utasításai**

Megrendelő neve: Kétpó Község polgármestere, Keresztes Péter Pál

Cím: 5411 Kétpó, Almásy tér 1.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal:

tulajdonos

A megrendelő utasításai: az ingatlan forgalmi értékét kéri megállapítani

## **3. Az értékelés célja**

A kétpói 313 hrsz-ú, Kétpó, Petőfi út 313. hrsz-ú ingatlan értékének meghatározása helyszíni szemlével.

#### 4. AZ INGATLAN ADATAI

|   |  |
|---|--|
| <b>Cím:</b>                               | 5411 Kétpó, Petőfi út 313.                             |
| <b>Helyrajzi szám:</b>                    | 313 hrsz   |
| <b>Szektor:</b>                           | 61   |
| <b>Helye:</b>                             | belterület   |
| <b>Ingyen-nyilvántartási megnevezése:</b> | kivett beépítetlen terület                             |
| <b>Használata a valóságban:</b>           | telek  |
| <b>Tulajdonos:</b>                        | Kétpó Község Önkormányzata<br>(1/1 tulajdoni arányban) |
| <b>Ingyen területe:</b>                   | 906 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Széljegy:</b>                          | nincs  |
| <b>Teher:</b>                             | nincs  |

##### 4.1. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Kétpó község dél-nyugati részén, belterületen helyezkedik el, családi házas ingatlanok között.

##### 4.2. Észak-alföldi régió

A régió Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéket foglalja magában



Észak-alföldi régió

A régió központja Debrecen, de a két másik megyeszékhely, Szolnok és Nyíregyháza is komoly szerepet vállal.

Az Észak-alföldi Régió Magyarország északkeleti részén fekszik. Határos Szlovákiával, Ukrajnával, valamint Romániával. Területe 17729 km<sup>2</sup>, amely hazánk területének 19,1%-át teszi ki; a magyarországi népesség 15,3%-a, azaz kb. 1,56 millió fő él itt. A Régiót Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye közigazgatási területe alkotja.

A terület legfontosabb természeti kincsei a nagy kiterjedésű, helyenként kiváló minőségű szántóterület, a természetes gázmezők, a szén-dioxid-, a termálvíz- és az agyag-készletek.

Közlekedés földrajzi szempontból a Régió kulcsfontosságú jelentőségű, csomóponti szereppel bír (vasút, közút, regionális repülőterek). Nagy jelentőségű a vasútvonal: ezen érhető el a legkönnyebben a főváros, a fővonal érinti mindhárom megyeszékhelyet és egyben a Régió legfontosabb közlekedési tengelyében halad. A regionális repülőterek a gazdaság élénkítésében kulcsszerepet játszanak. A debreceni regionális nemzetközi repülőtér és a nyíregyházi, a szolnoki, valamint a kunmadarasi repülőterek erősítik a Régió vonzerejét.

A Régióban a nagyobb beruházási dinamika 1997-től indult meg, s üteme azóta nem marad el a nemzeti folyamatokétól, így a Régió korábbi időszakból felhalmozódott lemaradása nem növekszik tovább. A külföldi befektetők közül az amerikai, az osztrák, az olasz és a német befektetői csoportok jutottak meghatározó részesedéshez.

Az Észak-Alföld régió mindhárom megyéje számos nemzetközi együttműködési megállapodással rendelkezik.

#### **4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség**

A Mezőtúri kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja Mezőtúr. A Mezőtúr megyebeli vonzáskörzetének tekinthető kistérséghez 5 település tartozik.

A Mezőtúri kistérség teljes területe kb. 72574 hektár, amelyen nagyjából 27953 fő lakos él, kb. 13274 darab lakásban. Területének népsűrűsége körülbelül 39 fő/km<sup>2</sup>. A kistérség központja Mezőtúr és összesen 5 településből és 75 hozzájuk kapcsolódó településrészből áll.

#### **4.4. Kétpó község**



Kétpó község



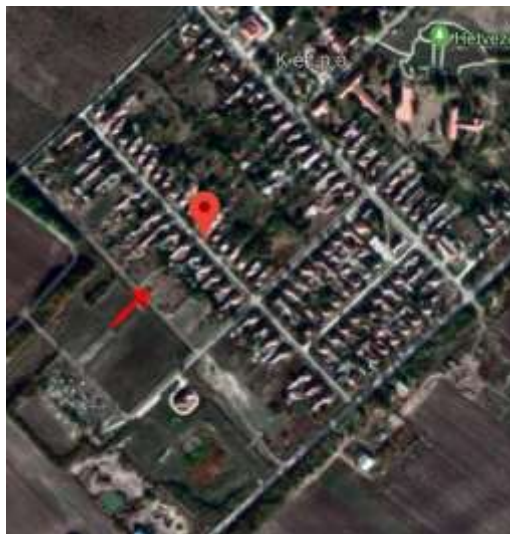
Kétpó címere

Kétpó község Jász-Nagykun-Szolnok megye Mezőtúri járásában. Kétpó község Jász-Nagykun-Szolnok megye délkeleti részén Túrkeve, Mezőtúr, Törökszentmiklós városokkal, valamint Kengyel, Mezőhék, Tiszatenyő, Kuncsorba községekkel határos területen fekszik. Vonattal a MÁV 120-as számú Szolnok–Békéscsaba–Lőkösháza-vasútvonalán érhető el. A megállóhely Tiszatenyő és Csugar között található. Itt viszont kettő is van: Pusztapó és Kétpó.

#### 4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége

Közvetlenül a kétpói 314 hrsz-ú ingatlan folytatása, erről az ingatlanról érhető el. Azonban egy földútról is megközelíthető, azonban a kerítésre kapu nem került kialakításra.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében családi házak találhatók.



#### **4.4.2. Az ingatlan bemutatása**

Az értékelt ingatlan a kétpói 314 hrsz-ú ingatlan folytatása. Erről az ingatlanról közelíthető csak meg. Egy földútról is el lehet érni, azonban a kerítésen kapu nem került kialakításra, így a földútról nem lehet bemenni.

#### **4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota**

Helyrajzi száma: 313  
Megjelölése: kivett beépítetlen terület  
Területe: 906 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Kétpó Község Önkormányzata

#### **4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei**

Az ingatlan jelenleg beépítetlen területként van hasznosítva. További hasznosítási lehetősége elsősorban telek, kert lehet.

### **5. Értékelési módszerek (TEGOVA)**

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen értékbecslés elkészítése során alkalmazott módszerek. E módszerek közül az értékbecslésénél a piaci értéken alapuló és az újraelőállítási (nettó pótlási) költség alapú értékelési módszert alkalmaztam.

#### **5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi szerződéses ajánlatok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása,
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.



Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékek az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A terület ingatlanpiaci elemzése

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye keleti részén fekszik, a Törökszentmiklóstól délre.

A település ingatlanforgalma alacsony.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben kell vizsgálni:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezés),
- használati szempontok,
- telek adottságok,
- infrastruktúra,
- környezeti szempontok,
- alternatív hasznosítás szempontjai,
- jogi szempontok, hatósági szabályozás,
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, illetve az azt terhelő esetleges jogok.

Az összehasonlításnál hasonló korú és építésű ingatlanokat vettem figyelembe, melyeknek a településen belül elfoglalt helye, a telek megközelíthetősége, központtól, üzlettől, vasútállomástól, buszmegállótól való távolsága közel azonos.

Az értékelt ingatlan Kétpó belterületén, Petőfi út 313 hrsz. alatt található, mely családi házas övezetben helyezkedik el.

Az összehasonlító adatokat és az összehasonlítás eredményét az alábbi táblázaton mutatom be

Az ingatlan jogi státusza rendezett.

|                                       | Értékelt ingatlan           | Piaci összehasonlító1                 | Piaci összehasonlító3                   | Piaci összehasonlító4                   | Piaci összehasonlító5                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---|---|---|
| Cím                                   | Kétpó, Petőfi út 313 hrsz.. | Martfű<br>wwwingatlan.com<br>28716644 | Mezőtúr<br>www.ingatlan.com<br>29438693 | Mezőtúr<br>www.ingatlan.com<br>27628405 | Mezőtúr<br>www.ingatlan.com<br>24935058 |
| Telek területe m2                     | 906                         | 2880                                  | 870                                     | 1313                                    | 905                                     |
| Ár Ft                                 |                             | 3.500.000                             | 900.000                                 | 2.800.000                               | 1.400.000                               |
| Fajlagos felépítmény ár Ft/m2         |                             | 1.215                                 | 1.034                                   | 2.132                                   | 1.547                                   |
| Infrastruktúra                        | nincs                       | telek előtt                           | villany                                 | víz, csatorna                           | nincs inf.                              |
| Kínálati ár                           |                             | -10%                                  | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Elhelyezkedés                         |                             | -5%                                   | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Infrastruktúra                        |                             | -5%                                   | -10%                                    | -20%                                    | 0%                                      |
| Összes korrekció                      |                             | -20%                                  | -25%                                    | -35%                                    | -15%                                    |
| Módosított fajlagos ár - Ft/m2        | 1.143                       | 972                                   | <del>776</del>                          | <del>1.386</del>                        | 1.315                                   |
| Piaci összehasonlításon alapuló érték | <b>1.035.558</b>            |                                       |   |   |   |

Tekintettel arra, hogy az értékelt a kétpói 314 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódik közvetlenül, nincs infrastruktúra még az utcában sem, én további -40% korrekciót javaslok elfogadni.

Az ingatlan értéke kerekítve: 600.000,-Ft

## 6. Képek



## **7. Végző érték megállapítása**

Az ingatlan értékelését csak piaci összehasonlító alapú módszer számítással lehetett elvégezni. Összehasonlító adatokat igyekeztem Kétpó község közvetlen közelében lévő településekről beszerezni.

A piaci összehasonlító módszerrel számított érték tényleges adatokat mutat, tekintettel arra, hogy sok adat áll rendelkezésre, javaslok ezen módszerrel számított értéke elfogadását.

*A fenti tények megállapításából a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket javaslok elfogadni.*

Az ingatlan értéke

**600.000,-Ft**

azaz

**Hatszázezer forint**

Törökszentmiklós, 2019. szeptember 30.

Kovács Melinda  
Ingatlan vagyoneértékelő  
Nysz. 48/2012.

## 8. Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyonerőtelés vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek megfelelően készült el.

Az ingatlant értékelőjeként felhívom a megbízó figyelmét, hogy a jelen ingatlanvagyon értékelésben leírtak olyan ingatlanpiacon kerül sor, amelyen a szabályok lényegesen eltérhetnek a jövőben szabályoktól. Jelen ingatlanvagyon értékelésben az ingatlan értékére vonatkozó megállapítások a jelenlegi helyzetben érvényes.

Jelen ingatlanvagyon értékelésben szereplő adatok a legjobb tudásom szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más forrásból szereztem be. Ezen adatok szűrőpróbaszerűen nem kerültek ellenőrzésre, így azokért garanciát és felelősséget nem vállalok. Nem vállalok továbbá garanciát és felelősséget azért, mert megbízó az idő rövidsége miatt az általam kért iratokat nem tudta beszerezni, melyek esetleg befolyásolnák az ingatlan értékét.

Felhívom a megbízó figyelmét, hogy a földterületekre vonatkozó és más által szolgáltatott adatokat – melyek jelen ingatlanvagyon értékelésben felhasználásra kerültek – jogi szakértő, valamint földmérő külön nem hitelesítette, nem vizsgálta.

Jelen ingatlanvagyon értékelés során a teljességre törekedtem, azonban nem került sor talajelemzésre, vagy geológiai vizsgálatokra, tekintettel arra, hogy ez nem képezte a megbízás tárgyát.

A környezeti helyzettel kapcsolatban feltételezem és számításba veszem, hogy a hatályos jogszabályokat, a vonatkozó törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket az ingatlan tulajdonosa teljes mértékben betartja. Feltételezem továbbá, hogy az üzemszerű működéshez szükséges engedélyek, jóváhagyások, egyéb felhatalmazások a tulajdonos az országos, illetve helyi hatóságoktól, szervezetektől, magánszemélyektől beszerezte, azok a tulajdonában vannak, illetve azokat be tudja szerezni, valamint meg is tudja újítani. Tekintettel arra, hogy megbízásom bármilyen környezetvédelmi vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, így a fentebb írt feltételezéseket elfogadom az értékelési szakvélemény elkészítéséhez.

Az ingatlan értékelése során az ingatlan tulajdoni lapját felülvizsgáltam, az ott leírtakat értelmeztem, az abban foglaltakra felhívom a megbízó figyelmét. A valósággal való egyezőséget nem vitatom, azok külön vizsgálat tárgyát nem képezik.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek minden esetben tehermentes ingatlanokra vonatkoznak.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazzák.

A megállapított forgalmi érték kizárólag az ingatlan jelenlegi funkciója, műszaki állapota, illetve a vagyonértékelő által figyelembe vett használat módja esetén érvényesek. A körülmények változása az ingatlan forgalmi értékét nagyban módosíthatja. A forgalmi értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és megállapítások a helyszíni bejárás napján rögzített állapotra vonatkoznak, s jelen ingatlanvagyon értékelés kiadásától számított 90 napig van érvényben.

Az ingatlanvagyon értékelés megállapításai, valamint az abban leírt feltételezéseken alapul, és kizárólag ingatlan értékesítés esetén érvényes. Jelen ingatlanvagyon értékelés 1 számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználására kizárólag a vagyonértékelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen értékelési szakvélemény tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan Kétpó Község Önkormányzata jogosult.

Vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy jelen megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekem, valamint a megállapított forgalmi érték és a díjazás között sincs semmiféle összefüggés. Nyilatkozom továbbá, hogy a forgalmi/likvidációs érték az vagyonértékelő szakmában szokásos módszerekkel, többször módosított 25/1997.(VIII.01) PM rendelet, valamint a megbízó iránymutatásainak megfelelően, valamint a TEGOVA által javasolt (EVS 2009) módszertan alapján került megállapításra. Elismerem, hogy a leírt következtetések abszolút módon nem garantálhatóak és nem bizonyíthatóak.

**Kérem figyelembe venni, hogy jelen vagyonértékelés az ingatlan vételárának meghatározásához szolgál alapul. Kétpó Község Önkormányzatának Képviselő Testülete a vagyonértékelésben meghatározott összegtől szabadon eltérhet, az ingatlan vételárát szabadon határozhatja meg.**

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.  
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.  
Telefon: 06/20-384-1387  
Email: latifundium2003@gmail.com

## **9. Felhasznált források**

[www.wikipedia.hu](http://www.wikipedia.hu)  
[www.mepar.hu](http://www.mepar.hu)  
<https://hunmix.hu/kisterseg/mezoturi.html>

## **10. Mellékletek jegyzéke**

10.1. Tulajdoni lap