

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.  
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.  
Telefon: 06/20-778-3041  
Email: latifundium2003@gmail.com

## ÉRTÉKBECSLÉS


A kétpói 023/2 hrsz-ú ingatlanról

Ezen értékbecslés 11 lapból áll

Készítette:

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844-1-16



Kovács Melinda

Nysz. 48/2012.

Az értékbecslést a 2009. évi LXXVI Tv. a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól, az 1993. évi LXXVIII. Törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, illetve a 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítói, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló jogszabályi rendelkezések alapján készítettem el.

## ÉRTÉKBECSLÉS

**A kétpói 023/2 hrsz-ú ingatlanról**

**375.000,-Ft**

**azaz**

**Háromszázhetvenötezer forint**

Az értékbecslés pénzügyi hitel felvételhez készült. Az értékbecslés más részére csak a megbízó beleegyezésével adható ki. A megállapított forgalmi érték 2017. november 07. napjától a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 napig érvényes.

Törökszentmiklós, 2017. november 07.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.

Adószám: 21812844-1-16



Kovács Melinda

Nysz. 48/2012.

## **E l ő z m é n y e k**

***Megbízó:***

Kétpó Község Önkormányzata, képv. Keresztes Péter Pál polgármester

***Megbízás tárgya:***

Piaci (forgalmi) érték megállapítása

***Értékbecslő kirendelése:***

Keresztes Péter Pál megbízta a Latifundium 2003 Bt-t (képviseli: Kovács Melinda ügyvezető), hogy kétpói 023/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét becsülje meg.

***Az értékelés fordulónapja:***

2017. november 07.

***Adatszolgáltatás:***

A megbízótól kapott információk alapján készült az értékbecslés.

**Megjegyzés:**

Az értékbecslő az értékbecslés megállapításait a megrendelő adatszolgáltatásinak figyelembe vételével végezte.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.

Az értékbecslés részei és egésze nem hozható nyilvánosságra az értékbecslő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

Jelen értékbecslés magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készült.

## AZ INGATLAN ADATAI

<b>Helyrajzi szám:</b>	023/2
<b>Helye:</b>	külterület
<b>Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:</b>	kivett udvar
<b>Használata a valóságban:</b>	használaton kívül
<b>Tulajdoni viszony:</b>	magán
<b>Tulajdonos:</b>	Pásztor Imre (1/6) Vargáné Pásztor Veronika Julianna (1/6) Pásztor Kálmán Bálint (1/6) Rédainé Pásztor Szerénke Kirilla (1/6) Pásztor Szilárd József (1/6) Pásztor Árpád Miklós (1/6)
<b>Az ingatlan területe:</b>	0 ha 2878 m <sup>2</sup>
<b>Széljegy:</b>	nincs
<b>Teher:</b>	Községi Tanács VB. javára 10 éves időtartamra bejegyzett építési tilalom Pásztor Kálmánné javára bejegyzett özvegyi jog

### **Az ingatlanhoz tartozó község általános ismertetése**

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye délnyugati részén helyezkedik el, mely a 46 számú főútról közelíthető meg

### **Az ingatlan ismertetése, leírása, jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei**

Az ingatlan felszíne sík. Közvetlen műút mellett helyezkedik el.

Az ingatlan közvetlen környezetében szántó ingatlanok találhatóak.

Az ingatlan szabálytalan alakú elhanyagolt, bokros, cserjés terület.

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

### Az értékelés módszere (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.

### 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.

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.

### A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Jász-Nagykun-Szolnok Megye középső részén helyezkedik el.

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:

- használati szempontok,
- ingatlan adottságok,
- környezeti szempontok,
- alternatív hasznosítás szempontjai,
- jogi szempontok, hatósági szabályozás,
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, illetve az azt terhelő esetleges jogok.

Az összehasonlításnál hasonló ingatlanokat vettem figyelembe.

Az értékelt ingatlan Kétpó község külterületén található

Az ingatlan jogi státusza rendezett.







	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3	Piaci összehasonlító4
Cím	Eger ingatlan.com 22491912	Szatymaz ingatlan.com 6193322	Boldog ingatlan.com 22693488	Vásárosnamény ingatlan.com 21755117
Földterület területe/ha.	10000 m <sup>2</sup>	10103 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	9141 m <sup>2</sup>
Ár	1.000.000,-Ft	2.000.000,-Ft	4.000.000,-Ft	4.600.000,-Ft
Fajlagos ár Ft/ m <sup>2</sup>	100,-Ft	198,-Ft	400,-Ft	503,-Ft
Elhelyezkedés	Jó	Jó	Jó	Jó

Átlag m<sup>2</sup>= 300,-Ft

Tekintettel arra, hogy az ingatlan nem hasznosítható a megnevezésének, tekintettel arra, hogy elhanyagolt, cserjés, ezért -56% értékcsökkenéssel számoltam.

Az új tulajdonosnak komoly költsége fog felmerülni ahhoz, hogy az ingatlant rendeltetésszerűen tudja használni.

Az ingatlan értéke

0 ha 2878 m<sup>2</sup> x 131,-Ft/ m<sup>2</sup>= 377.018,-Ft,      **kerekítve: 375.000,-Ft**

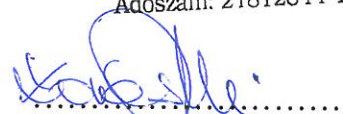
Tekintettel arra, hogy az ingatlan nem hasznosítható a megnevezésének, mivel nagyon elhanyagolt állapotú, gazos, és cserjés, az új tulajdonosnak ahhoz, hogy az ingatlan bárhogyan is szeretné hasznosítani, komoly költsége fog felmerülni.

**Az ingatlan értéke**

**375.000,-Ft**

Törökszentmiklós, 2017. november 07.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844-1-16



**Kovács Melinda**  
Nysz. 48/2012.