

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

## ÉRTÉKBECSLÉS

A kétpói 0202/2 hrsz-ú ingatlanról

Ezen értékbecslés 14 lapból áll

Készítette:

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ep. 3. ih. 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 ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló jogszabályi rendelkezések alapján készítettem el.

## ÉRTÉKBECSLÉS

A kétpói 0202/2 hrsz-ú ingatlanról

**300.000,-Ft**

azaz

**Háromszázezer forint**

Az értékbecslés forgalmi érték megállapításához készült. Az értékbecslés más részére csak a megbízó beleegyezésével adható ki. A megállapított forgalmi érték 2018. december 01. napjától a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 napig érvényes.

Törökszentmiklós, 2018. december 01.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fay A. ltp. 3 ep. 3. in. 1/3.

Adoszam: 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 a kétpói 0202/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét becsülje meg.

### ***A helyszíni szemle módja:***

Részletes felmérés, állapotrögzítés, környezetet-tanulmány, szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata. Állapotrögzítő fényképfelvételek készítése.

### ***Az értékelés fordulónapja:***

2018. december 01.

### ***Adatszolgáltatás:***

A helyszíni szemle során a megbízó képviselőjével bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételen rögzítettem. A helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott információk alapján készült az ingatlanvagyon értékelés.

## Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyoneértékelés 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.

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 vagyoneértékelő 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 vagyoneértékelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen értékelési szakvélemény tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan megbízó képviselője, Kétpó Község Önkormányzatának polgármestere, Keresztes Péter Pál jogosult.

Vagyoneértékelőként 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 vagyoneértékelő 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.

**AZ INGATLAN ADATAI**

**Helyrajzi szám:** 0202/2

**Helye:** külterület

**Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:** kivett udvar

**Használata a valóságban:** nincs használva

**Tulajdoni viszony:** jogi

**Tulajdonos:** Kétpó Község Önkormányzata 1/1

**Az ingatlan területe:** 0 ha 2719 m<sup>2</sup>

**Széljegy:** nincs

**Teher:** nincs

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

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye keleti részén fekszik, Budapesttől kb. 140 km-re, a megyeszékhelytől (Szolnok) pedig kb. 40 km-re keleti irányban. A város a 46-os számú út mellett fekszik.

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

Az ingatlan szabályos négyzet alakú.

Az ingatlan felszíne sík.

A helyszíni szemlén környezetvédelmi kockázatra utaló jelet nem tapasztaltam.

Az értékelt ingatlan közvetlen földútról megközelíthető, termőföldek közvetlen szomszédságában.

Az ingatlanon felépítmény nem található. Növényzete nem beazonosítható, enyhén cserjés terület.

Jövőbeni hasznosítási módja kizárólag mezőgazdasági irányú lehet.

## 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 keleti 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.

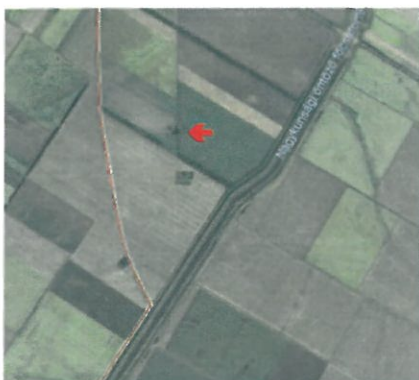


Az összehasonlításnál külterületi ingatlanokat vettem figyelembe.

Az értékelt ingatlan Kétpó község külterületén található

Az ingatlan jogi státusza rendezett.





**Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei**

Az ingatlan jelenleg használaton kívül van, azonban mezőgazdasági vállalkozásra alkalmas.

	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3	Piaci összehasonlító4	Piaci összehasonlító5
Cím	Kétpó 0271/6 hrsz 1025/2018	Kétpó 0248/24 hrsz 1025/2018	Kétpó 0100/2 hrsz 1067/2018	Kétpó 0103/3 hrsz 1086/2018	Kétpó 0114/35 hrsz 1105/2018
Földterület területe/ha.	6 ha 9143 m <sup>2</sup> 11049/24426 3 ha 1276 m <sup>2</sup>	2 ha 1687 m <sup>2</sup> 1/1	67 ha 9803 m <sup>2</sup> 16500/709713 1 ha 5804 m <sup>2</sup>	7 ha 2843 m <sup>2</sup> 1/1	21 ha 3972 m <sup>2</sup> 353/83129 0 ha 0908 m <sup>2</sup>
Ár	6.000.000,-Ft	4.000.000,-Ft	3.000.000,-Ft	15.297.000,-Ft	71.000
Fajlagos ár Ft/ha	1.918.403	1.844.422	1.898.253	<del>2.099.995</del>	<del>781.938</del>
Elhelyezkedés	Jó		Jó	Jó	Jó

A hirdetmény.magyarorszag.hu honlapon a földforgalmi törvény alapján kötelezően közzétett adásvételi szerződések alapján. Itt már ajánlati kööttség van a közzétett szerződésekre, amely azt jelenti, hogy egyik fél sem léphet vissza.

Átlag ha = 1.887.026,-Ft

Tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatok termőföldek, az értékelt ingatlan pedig kivett udvar művelési ágú, mely használaton kívül van, így -40% korrekcióval számoltam.

0 ha 2719 m<sup>2</sup> x 1.887.026,-Ft/ha x 60% = 307.849,-Ft, kerekítve 300.000,-Ft

Az ingatlan forgalmi értékét csak piaci módszerrel tudtam meghatározni.

**Tekintettel az előző oldalon meghatározott adatokra az ingatlan értéke**

**300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint**

Törökszentmiklós, 2018. december 01.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fáy A. ltp. 3 ep. 3. in. 1/3.

Adatszám: 21812844-1-16

Kovács Melinda

Nysz. 48/2012.

Szolnoki Járási Hivatal  
Mezőtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

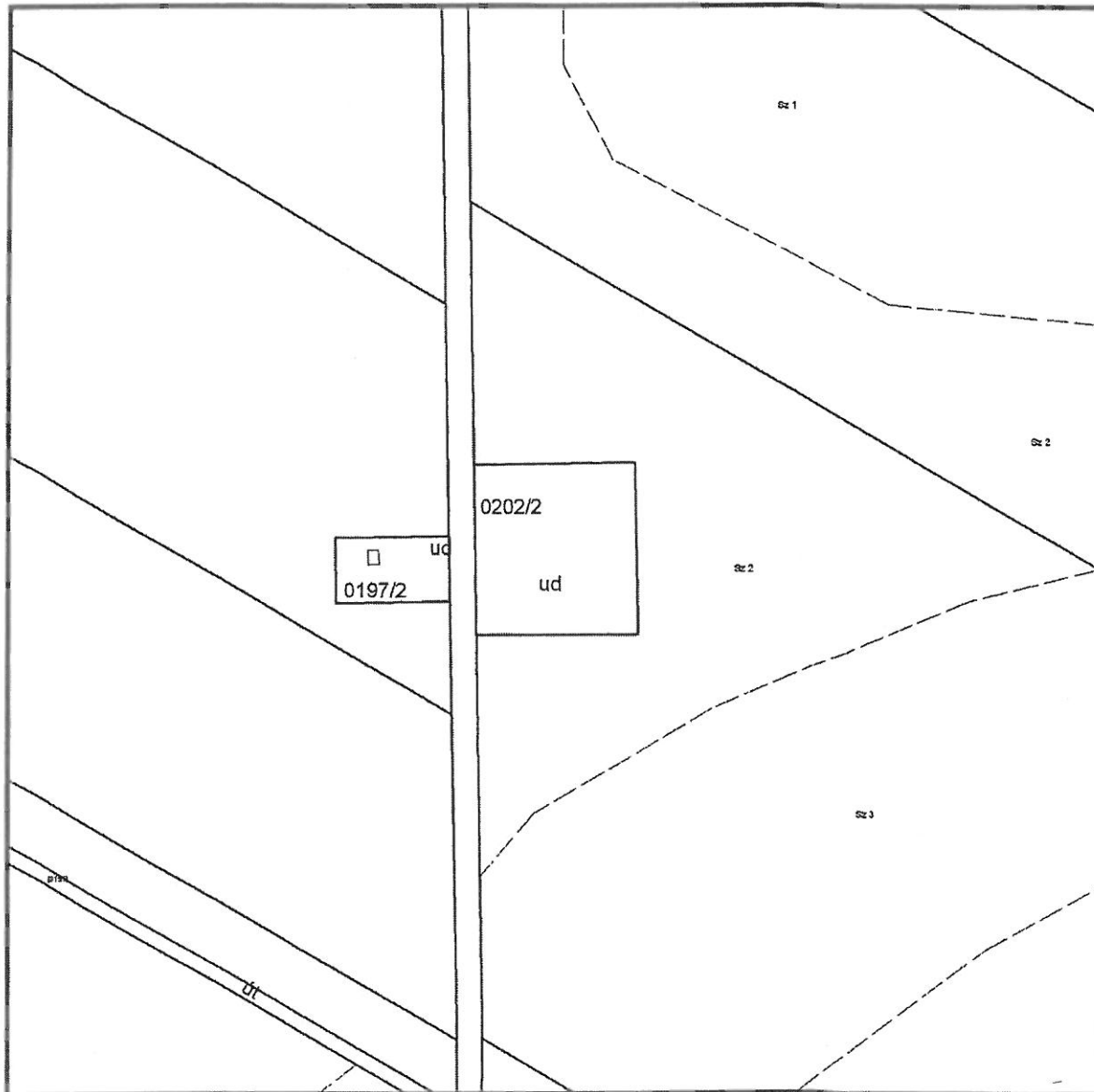
2018.11.20 11:35:43

Helyrajzi szám: KÉTPÓ külterület 202/2

Megrendelés szám: 7/455/2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 07362210002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Szolnoki Járási Hivatal  
Mezőtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13615/2018

2018. 11. 20

Szektor : 53

KÉTPÓ

Külterület 0202/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alostály adatok ter. kat.jöv ha m2	k.fill
--	-------	------------------	----------------------	---	--------

Kivett udvar	0	2719	0.00		
--------------	---	------	------	--	--

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1 törölő határozat: 33731/2001.10.12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30275/1990.01.31

törölő határozat: 33731/2001.10.12

jogcím: kiválás

jogállás: tsz. földhasználati jog

név: KÉTPÓI MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET "VAGYONRENDEZÉS ALATT"

cím: KÉTPÓ III. kerület 3. -

törzsszám: 10305760

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33731/2001.10.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÉTPÓI KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5411 KÉTPÓ Almásy tér 1.

törzsszám: 15732712

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33907/1999.10.12

törölő határozat: 33731/2001.10.12

Végrehajtási jog 8 613 730 FT, azaz nyolcmillió-hatszáztizenháromezer-hétszázharminc FT adó tartozás és járulékaik erejéig.

Egyetemlegesen a kétpói 140,159,052/3, 055/3,055/5,066/3,067/4,070/4,070/12, 070/13,070/14, 081/1,0176/1,0176/3, 0176/10,0216/2,0216/3,0219/8,0219/11, 0220/3,0226/6,0229/2,0229/7,0236/3, 0255/12,0272/12,0272/15.

jogosult:

név: ADÓ ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL törzsszám: 15303086

cím : 1054 BUDAPEST V. KER. Szabó utca 2

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33907/3/1999.10.12

Önálló szöveges bejegyzés a III/1. sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jog adó és járuléktartozás és azok járulékaik erejéig.

TULAJDONI LAP VÉGE