

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

## FELÜLVIZSGÁLAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSRŐL

Megbízó neve és címe: Kétpó Község Önkormányzata  
5411 Kétpó, Almásy tér 1.

Értékelés tárgya: Kétpó, Kállai utca 81 szám alatti ingatlan  
kétpói 81 hrsz.

Tulajdonos: Kétpó Község Önkormányzata (1/1)

Értékelés módszere: ingatlan forgalmi érték meghatározása. aktualizálás

Értékelést készítette: Latifundium 2003. Bt.  
képv. Kovács Melinda ügyvezető

A 2020.02.18. napján készült értékbecslést felülvizsgálva megállapítom, hogy az abban szereplő adatoknak megfelelően a jelenlegi piaci feltételek alapján az ingatlanok értéke változatlan:

**kétpói 81 hrsz-ú ingatlan értéke: 150.000,-Ft, azaz Százötvenezer forint**

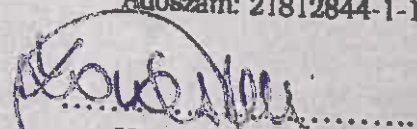
Törökszentmiklós, 2020. május 20.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.

Adószám: 21812844-1-16

  
Kovács Melinda  
Nysz. 48/2012.

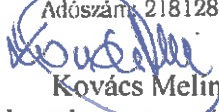


Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.  
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.  
Telefon: 06/20-384-1387  
Email: latifundium2003@gmail.com

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

**A kétpói 81 hrsz-ú, Kétpó, Kállai utca 81. szám alatti ingatlanról**

Készítette:

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844-1-16  
  
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, Mezőtúr 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	8
4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei	8
5. Értékelési módszerek	8
5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
6. Képek	11
7. Végző érték megállapítása	12
8. Nyilatkozat	13
9. Felhasznált források	15
10. Mellékletek jegyzéke	15
10.1. Tulajdoni lap	16
10.2. Térképmásolat	17



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

### 1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan címe: 5411 Kétpó, Kállai utca 81. hrsz.  
Az ingatlan hrsz-a: kétpói 81 hrsz.  
Az értékelés célja: Piaci (forgalmi) érték megállapítása  
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító módszer

**150.000,-Ft**

azaz

**Százötvenezer forint**

Az értékelés időpontja: 2020. február 18.

Az értékelés érvényessége:


A megállapított forgalmi érték 2020. február 18. napjától 90 napig érvényes.

Az ingatlanvagyron értékelést más célra csak annak készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

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

Törökszentmiklós, 2020. február 18.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. ll. 1/3.  
Adószám: 11819844 1 16

  
Kovács Melinda  
Ingatlanvagyron-értékelő  
Nysz. 48/2012.





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

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

Megrendelő neve: Kétpó Község polgármestere, Virágné Lukács Gabriella

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 81 hrsz-ú, 5411 Kétpó, Kállai utca 81. hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása helyszíni szemlével.



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

#### 4. AZ INGATLAN ADATAI

<b>Cím:</b>	5411 Kétpó, Kállai utca 81. hrsz
<b>Helyrajzi szám:</b>	81 hrsz
<b>Helye:</b>	belterület
<b>Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Használata a valóságban:</b>	beépítetlen terület
<b>Tulajdonos:</b>	Kétpó Község Önkormányzata (1/1)
<b>Ingatlan területe:</b>	1583 m <sup>2</sup>
<b>Az értékelt ingatlanhányad:</b>	1/1
<b>Széljegy:</b>	nincs
<b>Teher:</b>	nincs

##### 4.1. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Kétpó község középső részén, belterületen helyezkedik el, családi házas, és beépítetlen 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 termásvíz- 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 játszhatnak. 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, Mezőtúr kistérség**

A Mezőtúri kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja Mezőtúr. A Mezőtúr megyebeli vonzáskörzetének tekinthető kistérséghez 5 település tartozik, ebből a névadó településen kívül kettő bír városi ranggal

A kistérség a megye délkeleti részén található, Tiszafüred 20 km-es körzetében. Az észak-alföldi régió dél-nyugati részén.

#### **4.4. Kétpó község**

Kétpó község



Kétpó címere

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

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. Talajának nagy része réti csernozjom. Jelentős élővize nincs. Határában található a Nagykunsági főcsatorna egyik ága. 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

Aszfaltozott útról érhetjük el az ingatlant.

Az értékelt ingatlan tágabb környezetében családi házak, beépítetlen ingatlanok találhatók.



#### 4.4.2. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanon közvetlen aszfaltos útról közelíthető meg. Megnevezésének megfelelően van hasznosítva.

Az értékelt ingatlan infrastruktúrával nem rendelkezik.

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

Helyrajzi száma: 81  
Megjelölése: kivett beépítetlen terület  
Területe: 1583 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Kétpó Község Önkormányzata

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

Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

Az ingatlan elhelyezkedése, megnevezése miatt is beépíthető területként hasznosítható

### 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 46-os számú főútról közelíthető meg.

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, az ingatlan megközelíthetősége, központtól, üzlettől, vasútállomástól, buszmegállótól való távolság.

Az értékelt ingatlan Kétpó belterületén, az Kállai utca (térkép szerint Szent István utca) 8. szám alatt található, családi házas, beépítetlen ingatlanok környezetben.

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

Az ingatlan jogi státusza rendezett.





Telek

	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3	Piaci összehasonlító4
Cím	Kétpó, Kállai utca 81.	Túrkeve, Kisér utca ingatlan.com 26415094	Túrkeve, Körte utca ingatlan.com 29572520	Túrkeve, Szilva utca ingatlan.com 31224169	Túrkeve, Kincseskert ingatlan.com 31224169
Az értékelt ingatlan hasznos területe m <sup>2</sup>	1583	545	1324	1020	1028
Ár (Ft)		990.000	2.000.000	1.700.000	1.400.000
Infrastruktúra		közmű az utcában	villany van, víz az utcában	víz, villany utcában	víz, villany van
Fajlagos lakás ár kerekítve Ft/m <sup>2</sup>		1.816	1.510	1.667	1.362
<b>Korrekciós tényezők</b>					
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés		-15%	-15%	-15%	-15%
Nagyság		-10%	0%	-5%	-5%
Infrastruktúra		0%	+5%	0%	+10%
Összes korrekció		-35%	-20%	-30%	-20%
Módosított fajlagos lakás ár Ft/m <sup>2</sup>	<b>1.160</b>	1.180	1.208	1.166	1.089

Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlan vonatkozásában összehasonlító adat nem állt rendelkezésemre, így Túrkeve városban található eladó telkeket vettem figyelembe, valamint az értékelt ingatlan infrastruktúrával nem rendelkezik így további -92% korrekciót javaslok elfogadni.

1583 m<sup>2</sup> x 1.160 x 0.10 = 146.902,-Ft, kerekítve: 150.000,-Ft



**6. Képek**





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

## 7. Végző érték megállapítása

Az ingatlan értékelését csak piaci összehasonlító módszer számítással lehet elvégezni, kérem ezen számítási módszer elfogadását.

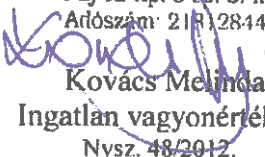
Az ingatlan végző értéke:

**150.000,-Ft**

azaz

**Százötvenezer forint**

Törökszentmiklós, 2020. február 18.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844 1-16  
  
Kovács Melinda  
Ingatlan vagyoneértékelő  
Nysz. 48/2012.



## 8. 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 ingatlan 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 rövidege 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 vagyonerőtelő 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 vagyonerőtelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen ingatlanvagyon értékelés tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan Kétpó Község Önkormányzata jogosult.

Vagyonerőtelőként 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 vagyonerőtelő 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.



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.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

## **10. Mellékletek jegyzéke**

- 10.1. Tulajdoni lap
- 10.2. Térképmásolat

