

Értékelt ingatlan: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz (Templom zug)

Leszing Kft
Békéscsaba
Andrássy u. 11-17.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

*5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz.-on
(természetben Templom zug)
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*



Készítette : Leszing Kft
Leszkó György
ingatlanforgalmi szakértő
okl.ép.ü.mérnök

LESZING KFT.
5500 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.
Telefon: 66/328-018 Tel./fax: 66/540-450
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi u. 17.
Tel./Fax: 06-1/202-3896
Adószám: 11600006-00000000-07717587

Készült : Békéscsaba, 2015. július 25.



2. TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP

2. TARTALOMJEGYZÉK

3. ALÁÍRÓLAP

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

5. MEGBÍZÁS

5.1. Előzmények

5.2. Az értékelés módszere

5.3. Az értékelő feladata

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1. A terület és az ingatlan ismertetése

6.2. Telek közművei, övezeti besorolása

6.3. Az ingatlanpiac bemutatása

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1. Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján

7.2. Hosszú távú előrejelzés az ingatlan piaci árára vonatkozóan

7.3. Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

8. MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lapok (7701/9 hrsz: 2015.04.28.; 7701/2 hrsz: 2015.02.11.)
- Helyszínrajz
- Övezeti besorolás
- Fotók



3. ALÁÍRÓLAP

az

*5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz.-on
(természetben Templom zug)
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*

Az értékelést a Leszing Kft (Békéscsaba, Andrassy u. 11-17.) készítette.

Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:

Leszkó György
szakértői ig. sz.: 3970

5500 Gyomaendrőd, Békéscsaba Kft.
1126 Budapest, Andrassy út 11-17.
Tel./Fax: 66/328-018; Tel./Fax: 66/540-450
Erdő Bank Rt.: 1126 Budapest, Váci utca 17.
Adószám: 1120606-00000000-07717587
Adószám: 11206062-2-04

Békéscsaba, 2015. július 25.



4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: 7701/2 hrsz: <i>kivett beépítetlen terület</i> 7701/9 hrsz: <i>kivett beépítetlen terület</i>
----------------------------------	--

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Gyomaendrőd
Utca, házszám	: Templom zug 7701/2 és 7701/9 hrsz.
Irányítószám	: 5500
Hrsz.	: 7701/2 és 7701/9

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítetlen terület
Területe	: 7701/2 hrsz: 890 m ² 7701/9 hrsz: 2676 m ²
Közmű-ellátottság	: vezetékes áram, vezetékes víz szennyvízakna (7701/2 hrsz.)

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2015. július 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték 7701/2 hrsz	:	1.500.000.- Ft
Forgalmi érték 7701/9 hrsz	:	4.800.000.- Ft

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján a Leszing Kft tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, adottságait, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

Leszko György
szakértő
eng. sz.: 3970

5500 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17.
Tel.: 66/328-018; Fax: 66/540-450
E-mail: leszing01@mail.globonet.hu
Adószám: 118-02222-04

5. MEGBÍZÁS

5.1 Előzmények

A GYOMAENDRŐDI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT – megbízott azzal, hogy az 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz.-ú, természetben Templom zug, forgalmi értékét részükre írásos szakvélemény formájában meghatározzam.

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lapok (7701/9 hrsz: 2015.04.28.; 7701/2 hrsz: 2015.02.11.)
- Helyszínrajz
- Övezeti besorolás

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

1. A Megbízó az ingatlanokról tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során a telekingatlanokra vonatkozóan a mellékelt tulajdoni lapokon feltüntetett alapterületekkel számoltunk.
4. Az ingatlanokat megtekintettük. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettük el.
5. Az ingatlan használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásunk.
6. Kijelentjük, hogy az ingatlanok értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkánk díjazása független a megállapított értékek nagyságától.
7. Az értékbecslés szemrevételezés alapján történt, mely során statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk. Az adatok a tulajdoni lapok, helyszínrajz, övezeti besorolás, valamint a helyszíni felmérés és a megbízó tájékoztatása alapján kerültek megállapításra.
8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak.
9. Az értékelést végző felelősséget vállal az értékbecslés tartalmáért, ill. a megállapított értékért, azonban nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

10. A méretekre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre (tulajdoni lap). Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.

11. Nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.

12. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

5.2 Az értékelés módszere

Értékelésünk célja, hogy 2015. július 25.-ei érvénnyel véleményt alkossunk a korábban jelzett ingatlanrész értékéről.

A valós piaci érték meghatározásánál ez esetben az ingatlan jellegéhez illeszkedő módon a:

- a piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszert

vettük figyelembe.

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető tényezőt a következő hat összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- * eladás / ajánlat ideje
- * eladás / ajánlat körülményei
- * környezet, az ingatlan elhelyezkedése
- * az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények
- * fizikai jellemzők
- * használati mód



5.3 Az értékelő feladata

A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló 25/1997 (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakhoz, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

Jelen értékelés csak a fent megnevezett célra használható fel. Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Az adatok a mellékelt tulajdoni lap, helyszínrajz, övezeti besorolás és a helyszíni szemle szerint kerültek megállapításra.

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1 A terület és az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan Gyomaendrőd Endrődi városrészének határától cca. 1,5 km-re található, közvetlen a Holt-körös partján, azzal határos. Természetben a Templom-zugban, a Pájer-kemping közvetlen közelében. Megközelíthető a Mezőtúr felé vezető 46-os számú főúton, majd tovább haladva egy jól karbantartott, járható részben szórt köves föld úton keresztül. A tárgyi ingatlanok kedvező elhelyezkedésűek, könnyen megközelíthetőek.

Az ingatlanok környezetében elsősorban üdülő ingatlanok (pl. Pájer Kemping), hétvégi házak, építési telkek, valamint mezőgazdasági ingatlanok találhatóak. Köz- és szolgáltató létesítmények a városban, míg közlekedési és bevásárlási lehetőség a város szélén megtalálhatóak.

A 7701/2 hrsz.-ú telek rendezett, karbantartott, parkosított, díszfákkal, dísznövényekkel tarkított. A telek végében egy kisebb felépítmény található.

A 7701/9 hrsz.-ú telken belül egy külön hrsz.-ú (7701/8 hrsz) felépítmény, szállás jellegű lakóépület található. Ezen épületnek a 7701/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan átjárási szolgalmi joga, útszolgalmi joga és egyéb szolgalmi joga (szennyvízakna elhelyezése) van bejegyezve.

6.2. Telek közművei, övezeti besorolása

7701/2 hrsz: vezetékes víz és vezetékes villany, valamint szennyvízakna.

7701/9 hrsz: vezetékes víz és vezetékes villany.

Övezeti besorolása: Üh1. hétvégi házas övezet

Beépítés módja: szabadon álló

Max. beépíthetőség: 10%.

Max. építmény magasság: 4,5 m

Min. kialakítható telek: 800 m²

Min. zöldfelület: 60%.

Előkert min. 5m, oldalkert min. 3m, hátsókert min. 15 m.

6.3. Az ingatlanpiac bemutatása

A környék ingatlanpiaca beállítottak tekinthető, a kereslet és kínálat kiegyenlíti egymást.

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat nem áll rendelkezésemre.

Az összehasonlító adatok esetében eladási és kínálati adatokra támaszkodtam.

Tekintettel a szakvélemény céljára, az adatokat nem közlöm beazonosítható módon.

7701/2 hrsz.-ú telek területe: 890 m².

7701/9 hrsz.-ú telek területe: 2676 m².

Értékelt ingatlan: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz (Templom zug)

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	5500	5500	5500	5500
Település	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd
Utca/út/tér	Templom zug 7701/2 hrsz.	Bórum zug	Soczó zug	Fűzfás zug
Az ingatlan típusa	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek
Jellemzők	fentiek szerint	Gyomaendrődön, a Bórum zugban lévő 1800 m-es közvetlen vízparti villannyal ellátott üdülő telek	Gyomaendrődön, a Soczó zugban lévő 1700 m-es közvetlen vízparti közmű nélküli üdülő telek	Gyomaendrődön, a Fűzfás zugban lévő 1200 m-es közvetlen vízparti villannyal ellátott üdülő telek
Összes számított nettó alapterület (m ²)	890	1800	1700	1200
Elhelyezkedési korrekció		15%	15%	15%
Vízparti nagysága korrekció		5%	5%	5%
Alapterület korrekció		15%	15%	10%
Infrastruktúra korrekció		5%	10%	5%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Kínálat éve		2015	2015	2015
Jelen ár (MFt)		2 700 000	2 900 000	1 500 000
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		1 500	1 706	1 250
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m2)		1 485		
Korrekciók		30%	35%	25%
Alkalmazott átlagos korrekció		30%		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	1 931			
Jelenlegi piaci viszonyok miatt:	-10%	Módosított fajlagos ár:		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:		1 500 000 Ft		
		1 738		

Értékelt ingatlan: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz (Templom zug)

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés					
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat	
Postai irányítószám	5500	5500	5500	5500	
Település	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd	Gyomaendrőd	
Utca/út/tér	Templom zug 7701/9 hrsz.	Bórum zug	Soczó zug	Fűzfás zug	
Az ingatlan típusa	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek	üdülő övezeti telek	
Jellemzők	fentiek szerint	Gyomaendrődön, a Bórum zugban lévő 1800 m-es közvetlen vízparti villannyal ellátott üdülő telek	Gyomaendrődön, a Soczó zugban lévő 1700 m-es közvetlen vízparti közmű nélküli üdülő telek	Gyomaendrődön, a Fűzfás zugban lévő 1200 m-es közvetlen vízparti villannyal ellátott üdülő telek	
Összes számított nettó alapterület (m ²)	2676	1800	1700	1200	
Elhelyezkedési korrekció		15%	15%	15%	
Vízpart nagysága korrekció		15%	15%	15%	
Beépíthetőség korrekció		15%	15%	15%	
Szolgalmi jog korrekció		-5%	-5%	-5%	
Alapterület korrekció		0%	0%	-5%	
Infrastruktúra korrekció		5%	10%	5%	
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	
Kínálat éve		2015	2015	2015	
Jelen ár (MFt)		2 700 000	2 900 000	1 500 000	
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		1 500	1 706	1 250	
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)			1 485		
Korrekciók		35%	40%	30%	
Alkalmazott átlagos korrekció			35%		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	2 005				
Jelenlegi piaci viszonyok miatt:	-10%				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:			4 800 000 Ft		1 805

7.2 Hosszú távú előrejelzés az ingatlan piaci árára vonatkozóan

A környezetben a leírtak szerint lényegében stabil ingatlanpiac alakult ki. Nem várható olyan jelentősebb új fejlesztési folyamat, mely a mai helyzetet közép- vagy rövidtávon megváltoztatná. Ez azt is jelenti, hogy a jelen ingatlan értéke várhatóan az inflációs áremelkedéstől kissé lemaradva, de a pénz értékvesztését részlegesen kompenzálva növekedni fog.

7.3 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszer	Becsült forgalmi érték
Piaci összehasonlítás 7701/2 hrsz.	1.500.000,- Ft
Piaci összehasonlítás 7701/9 hrsz.	4.800.000,- Ft

Az érték viszonya és a helyi ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós forgalmi érték a piaci értéket figyelembe véve:

7701/2 hrsz:
1.500.000.000,- Ft azaz
egymillió-ötszázezer forint

7701/9 hrsz:
4.800.000.000,- Ft azaz
négymillió-nyolcszázezer forint

Békéscsaba, 2015. július 25.

LESZING KFT.
5500 Békéscsaba, Andrassy út 11-17.
Telefon: 66/328-018; Fax: 66/540-450
1125 Budapest, Svábhegyi u. 17.
E-mail: 1125@leszing.hu
Lészko György
Szakértő
1125 Budapest, Svábhegyi u. 17.
Telefon: 1125-00000000-07717587
Fax: 11250062-2-04

Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/2 és 7701/9 hrsz.
(természetben Templom zug)



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

MER1177 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gyomaendrődi Járási Földhivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1761/2015

2015.02.11

Szektor : 53

GYOMAENDRŐD

Belterület 7701/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

890

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 434800/1990.12.29

jogcím: tulajdonbaadás 1990.évi LKV.Tv

jogállás: tulajdonos

név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

loni lap

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

MER1177 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tul

Gyomaendrődi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4898/2015

2015.04.28

Szektor : 53

GYOMAENDRŐD

Belterület 7701/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat. jöv.
			ha m2	k.fill.

. Kivett beépítetlen terület

0

2676

0.00

2. bejegyző határozat: 44068/1993.11.10

Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 44068/1993.11.10

Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 44068/1993.11.10

Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog
Az egyéb szolgalmi jog a szennyvízakra elhelyezésének biztosítására szolgál.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43480/1990.11.29

jogcím: tulajdonba adás 1990.évi LXV.Tv.

jogállás: tulajdonos

név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



