161/2021.(VI.08.) sz. **Fegyvernek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester határozata:**

Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1. sz. alatti ingatlan megvásárlásáról

Fegyvernek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester a 27/2021.(I.29.) Kormányrendeletben elrendelt veszélyhelyzet miatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdése, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

1.) Fegyvernek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester hozzájárul a Skudrova-Tóth Mariann (5231 Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1.) tulajdonát képező 5231 Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1. (hrsz.: 2608) sz. alatti ingatlan megvásárlásához 3.500.000,- Ft összegben a 2021. évi költségvetés terhére.

2.) Fegyvernek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester egyetért azzal, hogy az ingatlan értékbecslésének és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségeket vevő viseli.

3.) Fegyvernek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester az 1.) pontban foglalt ügylet lebonyolítása érdekében az adásvételi szerződést aláírja.

A határozatot kapják:
1.) Tatár László polgármester
2.) dr. Pető Zoltán jegyző
3.) Skudrova-Tóth Mariann
4.) Képviselő-testület tagjai
5.) PH pénzügyi csoportvezetője

Fegyvernek, 2021. június 8.

FEGYVERNEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Tatár László
polgármester

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

A fegyverneki 2608 hrsz-ú, Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1. szám alatti ingatlanról

Készítette:

Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

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, Törökszentmiklós kistérség 6

4.4. Fegyvernek város 6
4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége 7
4.4.2. Az ingatlan bemutatása 7
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 (szántó és erdő művelési ág) 8
5.2. Költség alapú értékelési módszer 11

6. Képek 13

7. Végső érték megállapítása 14

8. Nyilatkozat 15

9. Felhasznált források 17

10. Mellékletek jegyzéke 17
9.1. Tulajdoni lap 18
9.2. Térképmásolat 19

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan címe:	5231 Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1.
Az ingatlan hrsz-a:	2608 hrsz.
Az értékelés célja:	Piaci (forgalmi) érték megállapítása külső szemlével
Az értékelés módszere:	Piaci összehasonlító módszer

3.500.000,-Ft

azaz

Hárommillió-ötszázezer forint

Az értékelés időpontja: 2021. május 26.

A szakvélemény érvényessége:

A megállapított forgalmi érték 2021. május 26. napjától 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, 2021. május 26.

Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve:	Fegyvernek Város polgármestere, Tatár László
Cím:	5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal:

leendő tulajdonos

A megrendelő utasításai: az ingatlan forgalmi értékét kéri megállapítani külső szemlével

3. Az értékelés célja

A fegyverneki 2608 hrsz-ú, 5231 Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1. szám alatti ingatlan értékének meghatározása külső szemlével.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

4. AZ INGATLAN ADATAI

Cím:	5231 Fegyvernek, Bajcsy-Zsilinszky út 1.
Helyrajzi szám:	2608
Helye:	belterület
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Használata a valóságban:	lakóház
Tulajdonos:	Tarjányi János Tibor (1/1)
Telek területe:	691 m^2
Ingatlan területe:	kb. 65 m^2
Az értékelt ingatlanhányad:	1/1
Széljegy:	nincs
Teher:	Tulajdonjog fenntartással történ eladás ténye bejegyzés Skudrova-Tóth Mariann javára

4.1. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Fegyvernek központi 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 Nyíregyházat is komoly szerepet vállal.

Az Észak-alföldi Régió Magyarország északkeleti részén fekszik. Határos Szlovákiával, Ukrajnával, valamint Romániával. Területe 17729 km2, 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 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, Törökszentmiklós kistérség

A Törökszentmiklósi kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja Törökszentmiklós. A kistérséghez 10 település tartozik, ebből két település bír városi ranggal

A kistérség a megye középső részén található, Törökszentmiklós 25 km-es körzetében. Az észak-alföldi régió keleti részén. A kistérség településeinek 40%-a vasúttal is megközelíthető, a kistérségen a 4 számú főút áthalad. A kistérség többi települése mind elérhető a rendszeres induló autóbusz járatokkal.

4.4. Fegyvernek város

Fegyvernek város

Fegyvernek címere

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

Fegyvernek város Jász-Nagykun-Szolnok megye Törökszentmiklósi járásában. a Nagykunságban fekvő település. Törökszentmiklós 12 km, Tiszabő 7,5 km, Bánhalma 9,5 km, Örményes 6 km, Kenderes 10,5 km, Kisújszállás 16 km távolságra található. Közúton elérhető a 4-es főúton. Vasútállomása (Fegyvernek-Örményes vasútállomás) a Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonalon található, a településtől kb. 7 km-re.

4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége

Közvetlenül aszfaltos útról közelíthető meg, Szent Erzsébet útról balra kanyarodva.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében családi házak találhatók.

4.4.2. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanba – megrendelő kérésének megfelelően – nem mentem be.

Az ingatlan építési ideje nem ismert, azonban kívülről szemrevételezve jó műszaki állapotban van. Alapozás hibájára utaló ferde repedés nem látható.

A hagyományos építési módban épült épületek szélső szerkezeti falai a teherhordáson túlmenően a külső klimatikus és környezeti hatások ellen is védelmet nyújt.

Az épület függőleges teherhordó falszerkezet anyaga valószínűleg tégla. Kívülről a falon vastagodás és vékonyodás nem található.

A tető fa nyeregtető, kerámiacserép héjalással.

A nyílászárók hagyományos fa nyílászárók. Az ingatlan ajtajai szerkezetileg pallótokosak, melyek egyszárnyúak, tömörlapos szerkezetűek. Az ajtók tok beépítése merev. A nyílászáró szerkezetek mindenütt a fal síkjába vannak építve.

A homlokzat nemesvakolt

Az ingatlanban a fűtést gázkonvektor biztosítja.

Nem tapasztalható csőrepedésre utaló vizesedés a falban.

Az ingatlan valószínűleg 2 szoba, konyha, fürdőszoba összetételű, kb. 65 m^2 hasznos alapterületű.

4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota

Helyrajzi száma:	2608.
Megjelölése:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	691 m^2, hasznos alapterülete kb. 65 m^2
Tulajdonos:	Tarjányi János Tibor

4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei

Az ingatlan lakott, megnevezésének megfelelően van hasznosítva.

Az ingatlan elhelyezkedése jelenlegi megnevezésének megfelelően, lakóházként 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,
- értékmódosító 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 város Jász-Nagykun-Szolnok Megye keleti részén fekszik, a Törökszentmiklóstól keletre.

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 Fegyvernek belterületén, a Bajcsy-Zsilinszky út 1. szám alatt található, családi házas ingatlanok között.

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

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

Az összehasonlításnál hasonló ingatlanokat vettem figyelembe. Tekintettel arra, hogy Fegyverneken kevés a társasházi lakás, így elegendő összehasonlító adat nem áll rendelkezésemre, így más, közeli városban lévő lakás ingatlanok is figyelembe lettek véve.

Az ingatlan jogi státusza rendezett.

lakóház

	Értékelt ingatlan	Piaci össze-hasonlító1	Piaci össze-hasonlító2	Piaci össze-hasonlító3
Cím	Bajcsy-Zs. utca 1.	Cím nem beazonosítható ingatlan.com 32124189	Cím nem beazonosítható ingatlan.com 32228670	Cím nem beazonosítható ingatlan.com 32003731
Az értékelt ingatlan hasznos területe m^2	691/65	804/110	2156/107	850/118
Ár		5.700.000	8.500.000	8.700.000
Állapot	közepes	jó	jó	jó
Fűtés	gáz konvektor	gáz konvektor	vegyestüzelésű kazán	gáz konvektor
Közmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Fajlagos lakás ár kerekítve $Ft/m^2$2		51.818	79.439	73.728
Korrekció				
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Fűtés		0%	-10%	0%
Lakóépület területe		+5%	+5%	+5%
Műszaki állapot		-5%	-15%	-15%
Összes korrekció		-10%	-30%	-20%
Módosított fajlagos lakás ár Ft/m^2	**53.741**	46.636	55.607	58.982

65 m2 x 53.741,-Ft/m2 = 3.493.165,-Ft, kerekítve: 3.500.000,-Ft

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

5.2. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők, stb. értékelése).

A módszer fő lépései:

a telekérték meghatározása,
a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása,
avulások számítása,
a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonás és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

Az újraelőállítási költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a belső építészeti elemek, a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket s tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költség az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódott eredmény a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraelőállítási költség csak kivételes alkalmakkor használható, ha az értékbecslőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20%-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért alkalmazását nem javaslom.

A felépítmények költség alapú módszer alkalmazásával

Tekintettel arra, hogy társasházi lakás került értékelésre, ahol telekérték nincs, így az újonnan épített lakások négyzetméter árát vettem figyelembe.

Elhelyezkedés	**Helyiségcsoportok**	**Fajlagos építési költség (Ft/m2)***	**Nettó alapterület (m2)**	**Jelenkori költség alapú érték (Ft)**
Lakóház		350.000	65	22.750.000
Telek értéke				1.000.000
Összesen helyiségcsoportok				23.750.000
Költség alapú érték				**23.750.000**

*Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020

TELEK

	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3	Piaci összehasonlító4	Piaci összehasonlító5
Cím	Nyiszper M. út www.ingatlan.com 23351235	Tiszaroff, cím nem beazonosítható www.ingatlan.com 27169817	Tiszaroff, cím nem beazonosítható www.ingatlan.com 27169829	Törökszentmiklós, Surjány www.ingatlan.com 23495077	Törökszentmiklós, Cím nem beazonosítható www.ingatlan.com 29041460
Telek területe m2	821	448	1345	1350	1507
Ár Ft	1.500.000	1.200.000	1.500.000	1.150.000	1.200.000
Telek ár Ft/m2	1.827	2.678	1.115	851	796
Infrastruktúra	víz, gáz	az utcában	víz, villany, csatorna	utcában	víz, gáz, csatorna
Korrekció					
Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra	-5%	5%	0%	5%	-5%
Telek nagysága	0%	0%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció	-15%	-15%	-30%	-25%	-35%
Módosított fajlagos ár -Ft/m2	1.553	~~2.276~~	781	638	~~517~~
Piaci összehasonlításon alapuló érték	990				

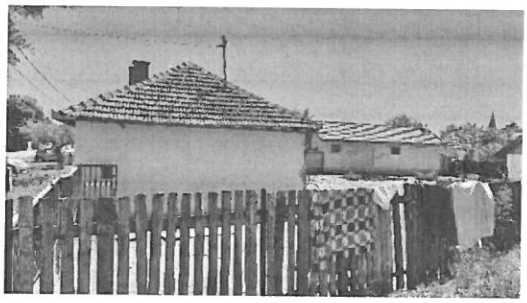
Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

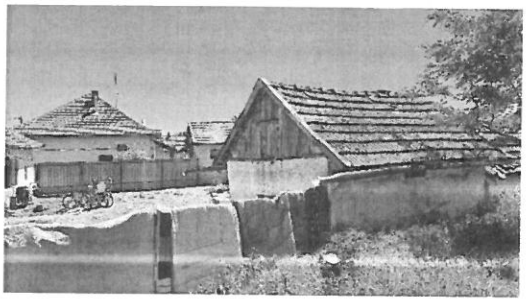
A telek összehasonlító adatokat a Fegyvernek, Szent Erzsébet út 200. szám alatti ingatlan vagyonértékelésből kerültek felhasználásra, tekintettel arra, hogy az ingatlan árak ezen a területen nem változtak.

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, további +50% korrekciót javaslok elfogadni.

691 m^2 x 990,-Ft/m^2 x 1,50= 1.026.135,-Ft, kerekítve 1.000.000,-Ft

6. Képek





Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

7. Végső érték megállapítása

Az ingatlan értékelését elvégeztem piaci összehasonlító és költségalapú módszer számítással. Ebben az esetben a piaci összehasonlító adatokon alapuló számítást javaslom elfogadni, tekintettel arra, hogy ezen összehasonlító adatok naprakészek.

Az ingatlan forgalmi értéke:

3.500.000,-Ft

azaz

Hárommillió-ötszázezer forint

Törökszentmiklós, 2021. május 26.

Kovács Melinda
Ingatlan vagyonértékelő
Nysz. 48/2012.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

8. Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyonértékelés 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 szúrópróbaszerűen 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 újítatni. 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.

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

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 Fegyvernek Város 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.

Tekintettel arra, hogy a megbízó saját biztonságom érdekében nem ajánlotta az ingatlanba történő bejutást, így az ingatlan belső állapotát csak feltételezem. A lakóház homlokzata jó műszaki állapotú. Tekintettel arra, hogy az ingatlan felmérése csak külsőleg történt meg, az ingatlanvagyon értékelésben leírtakért , a meghatározott összegért a felelősséget nem vállalom.

Törökszentmiklós, 2021. május 26.

Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

9. Felhasznált források

www.wikipedia.hu
www.ingatlan.com

10. Mellékletek jegyzéke

10.1.Tulajdoni lap
10.2.Térképmásolat

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14695/2021

2021.05.26

FEGYVERNEK

Szektor : 61

Belterület 2608 helyrajzi szám

5231 FEGYVERNEK Bajcsy-Zsilinszky út 1.

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 ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	691	0,00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 37606/2/2002.06.03
   jogcím: öröklés
   jogálláš: tulajdonos
   név : Tarjányi János Tibor
   sz.név: Tarjányi János
   szül. : 1960
   a.név : Palla Julianna
   cím : 5231 FEGYVERNEK Ady Endre utca 105

4. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 31662/2/2019.02.05
   jogcím: öröklés
   jogálláš: tulajdonos
   név : Tarjányi János Tibor
   sz.név: Tarjányi János
   szül. : 1960
   a.név : Palla Julianna
   cím : 5231 FEGYVERNEK Ady Endre utca 105

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31[illegible]/2020/2019.11.29
   Tulajdonjog fenntartással történt elad[illegible]
   jogosult:
   név : Skudrova-Tóth Mariann
   sz.név: Skudrova-Tóth Mariann
   szül. : 1983
   a.név : Adamecz Erzsébet
   cím : 5231 FEGYVERNEK Jávorka Sándor út 10

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap