

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

**6411 ZSANA, KÜLTERÜLET 0263/39 HRSZ ALATTI
LEGELŐ MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.**

HRSZ: 0263/39



KISKUNHALAS, 2019. 03. 26.

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. Reg. sz.: IVÉK-G/4/2010.
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő Reg. sz.: IVÉK-10/2010.
Kiskunhalas, Thúry J. u. 6.sz.

Tel: 06-20-92-67-786, Fax: 06-77-424-671 e-mail: gyongviestsa@digikabel.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI****Az ingatlan megnevezése:** Legelő.**Település (város, kerület):** Zsana**Utca, házszám:** Külterület**Irányítószám:** 6411**Hrsz.:** 0263/39**TULAJDONVISZONYOK****Tulajdonos neve:** Zsana Község Önkormányzata**Tulajdoni hányad:** 1/1**Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:** Tulajdon / forgalomképes**Értékelt érdekeltiség:** tulajdonjog**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI****Telek területe összesen:** 1 ha 4876 m²**Felépítmény (nettó) területe összesen:** 0 m²**Felépítmények hasznos (redukált) területe:** 0 m²**Közmű-ellátottság:** ---**Komfortfokozat:** ---**Jelenlegi funkció:** Legelő.**ÉRTÉKELÉS****Értékelés célja:** Forgalmi érték megállapítása**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító.**Értékelés fordulónapja:** 2019. március 25.**Megrendelő megnevezése:** Zsana Község Önkormányzata
6411 Zsana, Kossuth u. 3.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT.****A megállapított érték bruttó érték az áfa-t tartalmazza.****Forgalmi érték:** 1.250.000,- Ft, azaz**Egymillió-kettőszázötvenezer forint.****Hitelbiztosítéki-menekülési érték:** :

Kiskunhalas, 2019. 03. 26.

GYÖNGYI ÉS TÁRSA
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi BT.
5400 Kiskunhalas, Thúry J.u. 6.
Adószám: 20140037-2-03
Cg. 03.11.190327

Készítette

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT.
Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Zsana Község Önkormányzata. (6411 Zsana, Kossuth u. 3.) megbízta a Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz..) a **0263/39 helyrajzi számú, Zsana, külterület 0263/39 hrsz. alatti, legelő megnevezésű ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja a földterület, piaci, forgalmi érték megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a 54/1997.FM rendelet előírásai alapján a piaci összehasonlító módszerrel történt érték meghatározás előírásai alapján a TEGoVA és az EVS 2003 nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkor hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

Helyszíni szemle és időpontja.

2019. 03. 25.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, rendezési terv részlet.

2.5. Tanúsítványok

- **A szakvélemény személyiségi jogokat, érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.**
- **A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.**
- **A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.**
- **Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.**
- **A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.**
- **A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.**
- **A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a**

feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag, ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- **Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog, igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igényvel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük, és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.**
- **Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 180 naptári nap.**

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Gyöngyi László az OKJ 54343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám: IVÉK-10/2010

Értékbecslő aláírása.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Zsana külterületén található. Megközelíthető a település főutcájáról leágazó névtelen földúton keresztül. Az értékelt terület egy oldala közvetlenül a földút mellett helyezkedik el. Az ingatlan nyilvántartásban legelő megnevezéssel van felvéve. A megbízó arról tájékoztatott, hogy a terület a településhez közeli fekvése és jó megközelítése miatt többcélú felhasználásra alkalmas.

1. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ingatlan címe: Zsana, külterület 0263/39 hrsz.

Telekkönyvi nyilvántartási hely: Kiskunhalasi Körzeti Földhivatal

Helyrajzi szám: 0263/39

Fekvése: Külterület.

Területe: 1 ha 4876 m²

Művelési ága: „legelő.”

Minőségi osztálya: 5

Aranykorona értéke: 1,49

Tulajdonos: Zsana Község Önkormányzata
6411 Zsana, Kossuth u. 3.

Tulajdoni arány: 1/1

Tulajdon megszerzésének jogcíme:

Tulajdoni lap harmadik része: Tehermentes.

Elintézetlen széljegyek: nincs.

2. A földterület paraméterei.

- Alapterülete: 1 ha 4876 m²
- Alakja formája: szabályos alakú,
- Fekvése, elhelyezkedése: Külterületi fekvésű
- Birtokhatárok leírása: Az ingatlant egy oldalról földút, egy oldalról erdős két oldalról szántó területtel határolt.
- Domborzati és lejtésviszonyok: sík.
- Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés: közepes vízháztartású terület
- Talajtani jellemzők: Barnás erdőtalaj.
- - Talajtípus: Barnás homokos.
 - Szerkezet: közepesen kötött
 - Kötöttség: közepesen kötött

- Vízgazdálkodás: közepes
- Tápanyag-gazdálkodás: nem ismert
- A környező földingatlanok jellemző hasznosítása: Legelő
- Különleges agrokémiai beavatkozás: nem ismert
- A terület beépítettsége, nyitottsága: beépítetlen, nyitott
- Lakott településtől számított legkisebb távolság: 200 m
- Frekventált nagyvárostól mért távolság: Kiskunhalas 15 km É-Ny-i irányban
- Megközelíthetőséget: Földút
- Infrastruktúra: jelenleg nincs
- Az ingatlanon lévő építmények: nincsenek
- Művelést gátló tereptárgyak: Nincsenek.
- Az ingatlanon jelenleg található telepítvény (ek): Nincsenek.
- Művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint: Legelő.
- Művelési ág megelőző hasznosítás szerint: Legelő.
- Legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint: Legelő
- Fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg: 1,49 Ak
- Föld minőségi osztály: 5

3. A földterület értékének meghatározása:

Az adatok a Zsanai Polgármesteri Hivatalhoz leadott adásvételi szerződésekből lettek kiválasztva. A szerződések 2018, 2019 évben lettek megkötve. Az adásvételek az ingatlan-nyilvántartásban a kifüggesztések lejárátát követően kerülnek bejegyzésre.

Település,	Terület nagyság:	megnevezés:	terület érték	(Ft/ha)
1, Zsana	8 ha 8258 m2 erdő	10.000.000,- Ft	1.133.042,- Ft/ha	
2, Zsana	3 ha 8138 m2 szántó, legelő	2.600.000,- Ft	681.735,- Ft/ha	
3, Zsana	9 ha 8993 m2 szántó, legelő	10.000.000,- Ft	852.341,- Ft/ha	
Átlagár:			889.039,- Ft/ha.	

Korrektciós tényezők és súlyozásuk

Mínusz 5 %-os korrektció, a hasonlító megbízhatósága miatt.

Módosított fajlagos alapérték: 889.039,- Ft/ha. x 0,95 = 844.587,- Ft/ha

A terület jelenlegi értékének kiszámítása:

1,4876 ha x 844.587,- Ft/ha = 1.256.408,- Ft kerekítve: **1.250.000,- Ft**

azaz, egymillió-kettőszázötvenezer forint.

Az értékbecslés a keltezésről számított fél év után hatályát veszti, az újbóli felhasználáshoz az összeg felülvizsgálata szükséges.

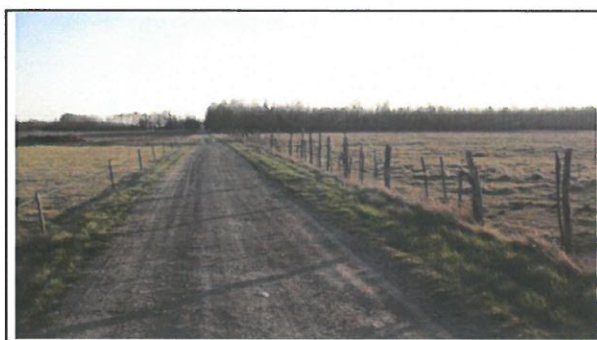
GYÖNGYI ÉS TÁRSA
Ingatlanforgalmazó és
Kereskedelmi Bt.
6400 Kiskunhalas, Thúry J.u. 8.
Adószám: 20140037-2-03
Cg: 03-08-100327

Gyöngyi és Társa Bt
Gyöngyi László ingatlanvagyron értékelő
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

MELLÉKLETEK:

- **FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK**
- **TULAJDONI LAP MÁSOLAT**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **RENDEZÉSI TERV MÁSOLATA**
- **INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)**

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.



Utcai környezet



Az értékelt terület.



Az értékelt terület.



Az értékelt terület.



Utcai környezet



Az értékelt terület.

TULAJDONI LAP MÁSOLAT

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kiskunhalasi Járási Hivatala
Kiskunhalas 6401 Kiskunhalas, Kossuth L. u. 29. Pf.:33

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/18577/2016

2016.07.01

ZSANA

Szektor : 53

Külterület 0263/39 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprész adatok

kat.jöv.

ha m2 k.fill

1. legelő

5

1.4876

1.49

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32984/5/2015.02.23

eredeti határozat: 44992/1997.08.05

jegyző: részarány kiadás 44992/1997.08.05

jegyző: tulajdonos

név: ZSANA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6411 ZSANA Kossuth utca 3

telefonszám: 15339371

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32984/5/2015.02.23

Szöveg: Szöveges bejegyzés a zsana 0263/24 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

Bács-Kiskun Megyei Köormányhivatal Kiskunhalasi Járási Hivatala
Kiskunhalas 6401 Kiskunhalas, Kossuth L. u. 29. Pf.:33

E-hiteles térképmásolat

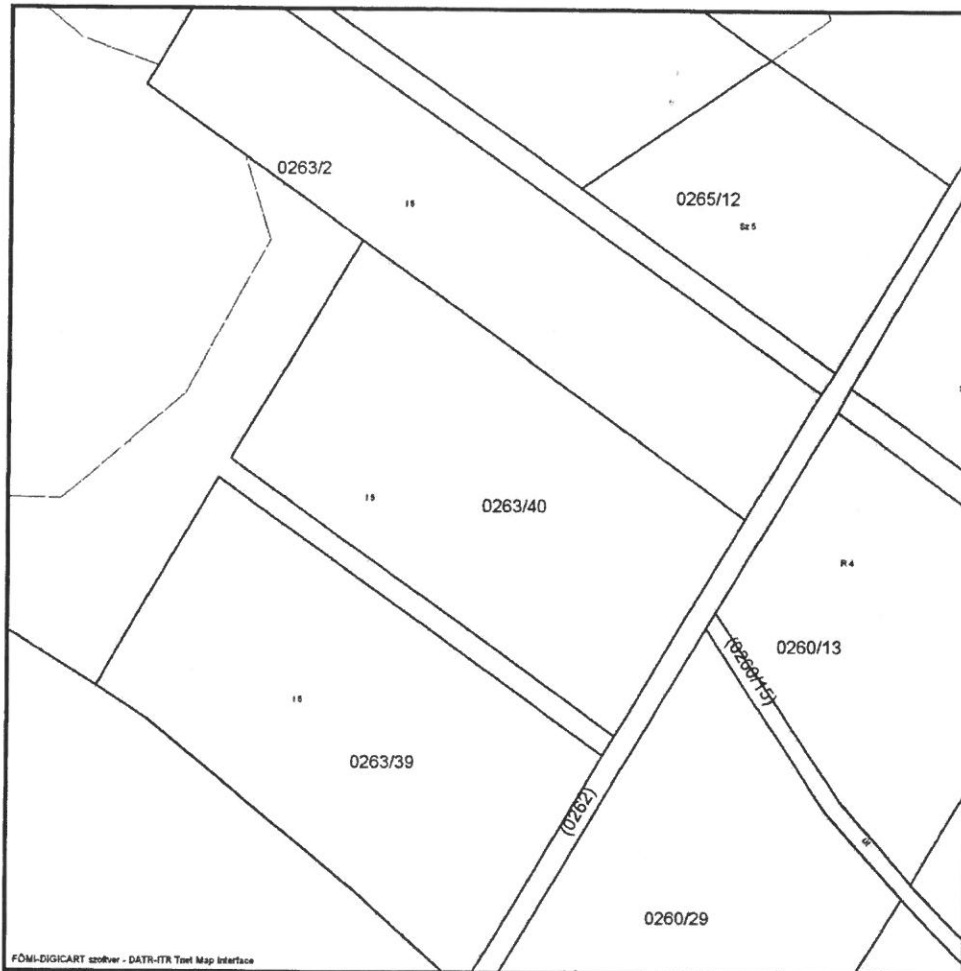
2016.07.01 11:36:10

Helyrajzi szám: ZSANA külterület 263/40

Megrendelés szám: 7/614/2016

Méterarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 17699680002016

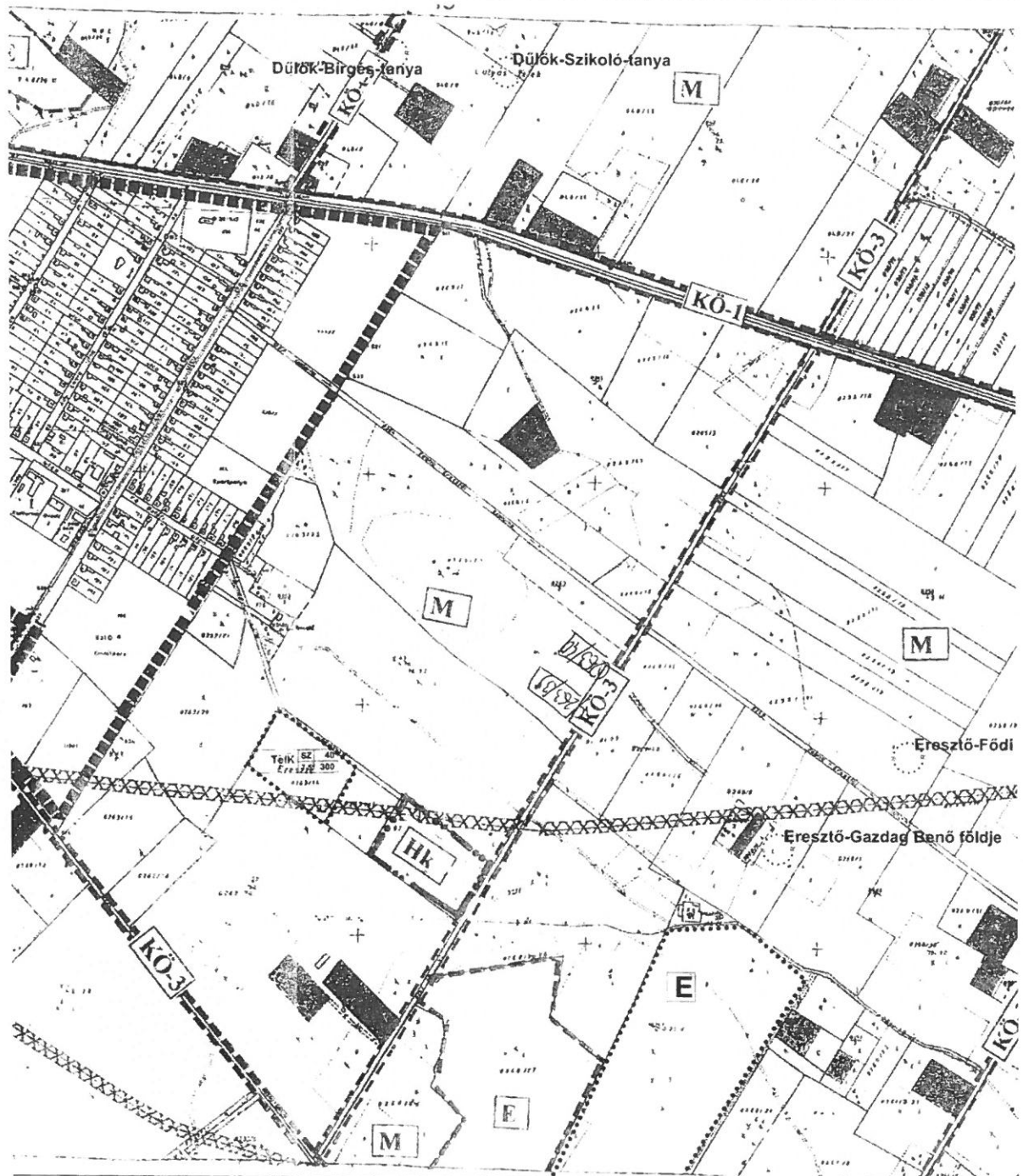


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

RENDEZÉSI TERV MÁSOLATA

9/2009.(V.27.) rendelet 9. számú melléklete

13



23

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)

