

Fr: 2a / 724957 / 2020 05 25 0800 - 001 G21 / 2020.

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

A

**6411 ZSANA, KÜLTERÜLET 02/11 HRSZ ALATTI
LEGELŐ MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.**

HRSZ: 02/11

POLGÁRMESTERSÉGI HIVATAL, ZSANA		
Érkezett: 2020 MÁJ 25. dátum		
Mell.: 724957-16/2020. szám db		
Előszám:	Utószám:	Előadó: J. M.



KISKUNHALAS, 2020. 05. 18.

Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. Reg. sz.: IVÉK-G/4/2010.
Gyöngyi László ingatlanvagyron 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: gyongyiestsa@digikabel.hu

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zsana Önkormányzata. (6411 Zsana, Kossuth u. 3.) megbízta a Gyöngyi és Társa Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi BT. (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz.) a 02/11 helyrajzi számú, Zsana, külterület 02/11 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.

2020. 05. 11.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat,.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat, érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek bele egyezésével 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

Fekvése: Külterület.

Területe: 1 ha 5351 m²

Művelési ága: „legelő.”

Minőségi osztálya: 4

Aranykorona értéke: 3,22

Tulajdonos: Pecznyik Istvánné szül: Ocskó Katalin

Tulajdoni arány: 1/1

Tulajdon megszerzésének jogcíme:

Tulajdoni lap harmadik része: Tehermentes.

Elintézetlen széljegyek: nincs.

2. A földterület paraméterei.

- Alapterülete: 1 ha 5351 m²
- Alakja formája: szabálytalan alakú sokszög.
- Fekvése, elhelyezkedése: Külterületi fekvésű (közvetlen a belterület határa mellett.
- Birtokhatárok leírása: Az ingatlant két oldalról földút, egy oldalról árok, egy oldalról belterületi utca egy oldalról legelő 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

A gyakorlattól eltérően a 30 %-ot meghaladó korrekciót alkalmaztam, mivel a terület közvetlenül a belterületi határ mellett található. A belterületről elválasztó névtelen utca közművesített, így az értékelt területre a közművek beköthetők.

Plusz 30 %-os korrekció, a belterületi határ melletti fekvése miatt.

Plusz 20 %-os korrekció, a jó megközelíthetősége miatt.

Plusz 10 %-os korrekció, a közművesíthetősége miatt.

Plusz 10 %-os korrekció a többcélú felhasználhatósága miatt

Módosított fajlagos alapérték: 978.350,- Ft/ha. x 1,70 = 1.663.195,- Ft/ha

A terület jelenlegi értékének kiszámítása:

1,5351 ha x 1.663.195,- Ft/ha = 2.553.171,- Ft kerekítve: **2.550.000,- Ft**

azaz, Kettőmillió-ötszázötvenezer 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: 20140137-2-03
Cg: 08-01-103327

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

MELLÉKLETEK:

- **FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK**
- **INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)**

A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.

