

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**a Recsk, Jámbor Vilmos u. hrsz: 572 és
hrsz: 558, 559, 560, 561 alatti ingatlanokról**

Készült : 3 példányban

Eger, 2020. február 03.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238



Készítette : Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

1. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Recsk Nagyközségi Önkormányzat (3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám) megbízásából

Gajda László Eger, Koszorú u. 47. szám alatti lakos, mint értékbecslő elkészítettem

a Recsk, Jámber Vilmos u. hrsz: 572 és a Recsk hrsz: 558, 559, 560, 561 alatti ingatlanok értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok összesített forgalmi értéke :

1.640.000.-Ft,

azaz egymillió-hatszáznegyvenezer forint

Fenti érték per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a Recsk, Jámber Vilmos u. hrsz: 572 és a Recsk hrsz: 558, 559, 560, 561 alatti „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

A megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés szemrevételezés, műszaki állapotfelmérés alapján készült, környezetvédelmi és egyéb diagnosztikai vizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát.

Az érték meghatározását nem befolyásolták a megbízó személyes szempontjai, az értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint állapítottam meg.

Eger, 2020. február 03.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

2. Előzmények, az értékbecslés célja, értékelési forma

Megbízó	: Recsk Nagyközségi Önkormányzat 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk, Recsk, Jámbor Vilmos u. hrsz: 572 és a Recsk hrsz: 558, 559, 560, 561 alatti ingatlanok forgalmi értékének meghatározása
Értékbecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlanok értékének meghatározásához 2020. január 30-án helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, állapotfelmérés.

A helyszíni szemle során feltárásokat, méréseket nem végeztem.
Az ingatlanok Recsk Nagyközség belterületén fekszenek.

A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap másolatokat, azok önkormányzati nyilvántartó lapjainak másolatát valamint a terület részletes területrendezési és beépítési tervrészletét, vázrajzát.

a dokumentumok és a település térképe alapján az ingatlanokat beazonosítottam, bejártam, azokról fotókat készítettem.

Az ingatlan értékének meghatározása a megbízó által szolgáltatott adatok, a helyszíni szemle tapasztalatai valamint a Nagyközség ingatlanforgalmára jellemző összehasonlító értékadatok alapján készült.

3. Az ingatlanok ismertetése

3.1. Az ingatlanok általános adatai

<i>Az ingatlanok címe</i>	: Recsk
<i>Fekvésük</i>	: belterület
<i>Helyrajzi szám</i>	: 558 559 560 561 572
<i>Területek(m²)</i>	: 1086 1019 971 712 993
<i>Megnevezése</i>	: beépítetlen terület
<i>Tulajdonos</i>	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
<i>Ingatlan-nyilvántartási bejegyzések</i>	: a tul. lap III. rész bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlanok tehermentesek

3.2. Az ingatlanok leírása

Az értékbecsülés tárgyát képező ingatlanok Recsk nagyközség belterületén, a település kőbánya lakótelepi részén közvetlenül a település belterületi határán fekszenek. A területet a Jámbor Vilmos utca, a kőbányai elkerülő út, a Csevice patak és külterületi ingatlan határolja. A terület ÉK-DNy irányban lejtős, a megosztással kialakított „beépítetlen terület” ingatlanok természetben nincsenek kimérve.

A hrsz: 572 alatti ingatlan fekvése kedvezőbb, közterülethez a Jámbor Vilmos utca kapcsán közvetlenül kapcsolódik. A telek teljesen szabályos alakú, nagy része sík terület. A telekhatárral hosszában párhuzamos Jámbor Vilmos utca szilárd aszfaltozott burkolatú, a víz, villany és gázközművek kiépítettek. A szennyvízcsatorna a közeljövőben kerül kiépítésre.

A hrsz: 558, 559, 560 és 561 alatti ingatlanok a megosztási vázrajz szerint egymás melletti beépítetlen terület. Természetes határa külterület és a kőbányai elkerülő út. ÉK-DNy irányban – ahol a Csevice patak található – a terület a patak felé erősen lejt. A szintkülönbség a lejtés irányába jelentős. Jelenlegi állapotban a telekhatárok természetben nincsenek kijelölve. A területmegosztás szerinti belső út (mely a telkekhez csatlakozik) nincs megépítve, a telkek közterülethez való csatlakozását, megközelítési lehetőségét ki kell alakítani.

A telkekhez semminemű közmű-csatlakozási lehetőség nincs kiépítve. Ezen területen kialakított ingatlanokon felépítmények nincsenek, szabályos alakú üres beépítetlen területek.

4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- az ingatlanok a település periférikus részén fekszenek
- az 572 hrsz-ú ingatlan úthálózathoz és a kiépített közművekre rácsatlakoztatható
- az 558, 559, 560 és 561 hrsz-ú ingatlanok (4db) fekvése kedvezőtlen, megközelíthetőségüket meg kell oldani, a terepviszonyok erősen lejtősek, az ingatlanok közművekre való rácsatlakozása nem biztosított

5. Az érték meghatározása

Az ingatlanok értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok, adásvételi ügyletek árainak jelen esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A beépítetlen területek értékének meghatározásánál figyelembe vettem az értékbefolyásoló tényezőket, amelyek az ingatlanok értékét, mint értékcsökkentő tényezők befolyásolják.

Az értékbecslés tárgyát képező Recsk belterület „beépítetlen terület” megnevezésű telekingatlanok forgalmi értéke:

	Telek (hrsz)	Terület (m ²)	Érték (Ft)	Kerekítve (Ft)
1.	572	993	495.500	500.000
2.	558	1086	325.800	330.000
3.	559	1019	305.700	310.000
4.	560	971	291.300	290.000
5.	561	712	213.600	210.000
Összesen:				1.640.000

Az értékbecslés tárgyát képező 5 db „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan együttes forgalmi értéke:

1.640.000 Ft

azaz egymillió-hatszáznegyvenezer forint

Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

A szakvélemény a keltezésétől számított 90 napig érvényes, felhasználására csak a megbízó jogosult.

Eger, 2020. február 03.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238


Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.
Eng. Sz.: 18/1992.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F u 7 Pf 14.

OLH: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám: 30005/2374/2020

2020.01.14

RECSK

Szektor : 53

Belterület 572 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat. r. jöv.
k. áll.

alcsatlakozó adatai

ter. kat. jöv.
ha m2 k. áll.

Kivett beépítetlen terület

0

99%

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, bekezdés: 12470/2/1991.03.09

jogaim: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 12470/1991.03.26

jogaim: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 12470/2/1991.03.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK MAGYARORSZAG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2245 RECSK Kossuth utca 165

törzsszám: 15379315

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járás Hivatal
3301 Eger Barabásy F. u. 7. Pf. 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2363/2020

2020.01.14

RECSK

Szektor : 93

Beltérület 558 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mérési és/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

% fill.

alosztály

adat

ter. kat. jöv.

ha m2 % fill.

Kivett beépítetlen terület

0

100%

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, szerzési idő: 12470/2/1991.03.09

jogcíme: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 12470/1991.03.26

jogcíme: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 12470/2/1991.03.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165

telephely: 15379315

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Mással nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Eger Barkóczy F u 7 Pf 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30-005/2369/2020

2020.01.14

RECSK

Szektor : 53

Belterület 559 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. j. jöv.	előzettségi	adatok
alrészlet adatai	ha m2	k. fill.	kat. jöv.	ha m2 k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. 0			

Kivett beépítetlen terület

0

1018

0 00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32470/2/1991.03.09

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.03.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3243 RECSK Kossuth utca 163

törzsszám: 15379315

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50916/2007.09.25

Önálló részleges bejegyzés a földrészlet területe megosztás során 1020m²-es 1019m²-re változott, Eredeti rangsorban 550/1997.10.09 bejegyzés.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Egri Járási Hivatal
3301 Egri Barkócsy F u 7 Pf 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30905/2371/2020

2020.01.14

RECSK

Szektor : 53

Beltérület 560 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alaprészlet adatai

kat.t.jöv.

ha m2 k.Fill.

Kivett beépítetlen terület

0

0,01

0,00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, érvényes: idő: 32470/2/1991.05.09

jogcíme: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26

jogcíme: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.05.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165

törzsszám: 15279315

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érvényes: idő: 50916/2007.09.25

Önálló szöveges bejegyzés a földvezeték területe megosztás során 1029m2-ről 971m2-re
változott, Eredeti rangsorban 550/1997.10.09 bejegyzés.Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem
használandó

TULAJDONI LAP VEGE

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

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egy Járás Hivatal
3301 Eger Barkóczy F.u. 7 Pf.14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2373/2020

2020.01.14

RECSK

Szektor : 53

Belterület 561 helyrajzi szám

I. RESZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.rajz	előzetes adatok	adatok	
alrészlet adatok	ha m2	sz.Élll.	terf.	kat.rajz	
művelési ág/kivett megnevezés/	min. a	ha m2	sz.Élll.	terf.	kat.rajz
Kivett beépítetlen terület	0	132	0.00		

II. RESZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényes idő: 32470/2/1991.05.09
 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26
 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.05.09
 jogállás: tulajdonos
 név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 3245 RECSK Kossuth utca 155
 törzsszám: 15379213

III. RESZ

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 30916/2007.09.25

Önálló szöveges bejegyzés a földterület területe megosztás során 1007m2-ről 732m2-re változott, Eredeti rangsorban 550/1997.10.09 bejegyzés.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





