

**a megosztással létrejövő terület  
nagysága kb. 1340 m2**

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	MER1177 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

## Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

OI

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9271/2015

2015.08.18

GYOMAENDRŐD

Szektor :

Belterület 7701/1 helyrajzi szám

		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv. alos
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			

Kivett strandfürdő	0	7517	0.00
--------------------	---	------	------

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43480/1990.11.29  
jogcím: tulajdonba adás 1990.évi LKV.Tv  
jogállás: tulajdonos  
név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

Nem hiteles tulajdoni lap

		III. RÉSZ		
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST		
		TULAJDONI LAP VÉGE		

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

GYOMAENDRŐD

Szektor : 53

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

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: tulajdonba adás 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

GYOMAENDRŐD

Szektor : 53

Belterület 7701/9 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 ter.	adatok kat.jöv k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	2676	0.00		

- bejegyző határozat: 44068/1993.11.10  
Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
- bejegyző határozat: 44068/1993.11.10  
Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog
- bejegyző határozat: 44068/1993.11.10  
Terheli a GYOMAENDRŐD Belterület 7701/8 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog  
Az egyéb szolgalmi jog a szennyvízakna elhelyezésének biztosítására szolgál.

## II. RÉSZ

- tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43480/1990.11.29  
jogcím: tulajdonba adás 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

5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.

**Leszing Kft**  
5600 Békéscsaba,  
Andrássy út 11-17.

**BERUHÁZÁSOK FORGALMI SZAKÉRTŐI**  
**ÉRTÉKELÉSE**

az

*5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz szám alatti ingatlanon  
lévő beruházások forgalmi értékéhez*



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

LESZING KFT.  
5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.  
Telefon: 66/328-018, fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Földvár utca 17.  
Első Bank R/LK: 1600006120000000-07717507  
Adószám: 1436062-2-04

Készült : Békéscsaba, 2015. július 28.

Leszing Kft.

5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.  
Tel.: 66/328-018, fax: 66/540-450, e-mail: [leszing01@mail.globonct.hu](mailto:leszing01@mail.globonct.hu)

1. oldal



## 2.MEGBÍZÁS

Gyomaendrőd Város Önkormányzata (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.), mint Megbízó megbízott a tulajdonában lévő, de Pájer Sándor egyéni vállalkozó által bérelt és üzemeltetett, belterület 7701/1 hrsz.-ú ingatlan (Templom-zug) forgalmi értékének, illetve a rajta lévő Pájer Sándor tulajdonát képező beruházások és felépítmények értékének meghatározásával.

A Megbízó az értékelést a közte és Pájer Sándor egyéni vállalkozó között létrejött, a belterület 7701/1 hrsz.-ú ingatlan bérleti jogviszonyához kapcsolódó elszámoláshoz kívánja felhasználni.

Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Megbízás kelte: 2015. június

Megbízás beérkezte, átvétele: 2015. június

Helyszíni szemle egyeztetett időpontja: 2015. június

Készítésének időpontja: 2015. július 28.

Szakvélemény érvényességének időpontja: 180 nap

Értékesíthetőségi időtartam: 180 nap

Értékbecslést végző 10 évnél több gyakorlati idővel rendelkezik!

## 3. RÉSZLETES LEÍRÁS

A tárgyi ingatlan Gyomaendrőd város Endrődi városrészéhez közel, a Templom-zug elnevezésű üdülő területén található, a Holt-Körös közvetlen partján. A város központjától (Polg.Hivatal) észak-nyugatra cca. 6,2 km-re, míg az Endrődi városrész lakóövezeti határától cca. 1,2 km-re északra. Megközelíthető a Mezőtúr felé vezető 46-os sz. főútról Gyomaendrőd irányából Mezőtúr felé haladva a Hármas-Körös hídján átkelve, majd jobb kéz felé fordulva egy kis betonozott szakaszon keresztül.

Köz és szolgáltató létesítmények a város központjában, tömegközlekedési lehetőség, bevásárlási lehetőség az Endrődi városrész lakóövezetének határában megtalálható. Az ingatlan környezetében elsősorban üdülő ingatlanok, üdülő épületek, telkek, illetve mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (szántók) találhatóak.

Az ingatlan fekvése a jelenlegi és a lehetséges jövőbeni funkciójával összhangban van, megközelíthetősége jó. A telek teljes területe rendezett, karbantartott, részben kerített, részben térvilágított.

Közművek:

Az ingatlanok elektromos áram ellátása közműhálózatról biztosított (220V, 380V), gázellátás nincs, vízellátás közműhálózatról történik. A keletkező kommunális szennyvíz összegyűjtése szennyvíztárolóval megoldott.

A telek területe 7517 m<sup>2</sup>.

A helyszíni szemle alapján a telken az alábbi felépítmények és beruházások találhatóak:

1. Árambekötés, földvezeték ( 3x16 amper ) 500 m, vezeték építés feltárás nem készült felmérés és helyszíni bejárás alapján kalkulált összeggel értékelt kiépült 3 db aljzat áramvételi lehetőséggel

Térvilágító lámpák kerültek kiépítésre 13 db.

2. Tájékoztató táblák (7 db)

A táblák ellenőrizhető módon megtalálhatók a kemping területén megfelelő állapotú és minőségű karbantartása szükséges

3. 30 db kültéri pad

A padok szerkezete beton ülő és támla része fa .karbantartott megfelelő állapotú

4. 2 db stég (1 db 12 m<sup>2</sup>, 1 db 5,6m<sup>2</sup>)

a stégek fémszerkezetűek faburkolattal ellátottak állapotuk: részben felújításra szorulnak

5. beton partvédelem (5,25 m<sup>2</sup> 10 cm vtg.)

beton szerkezetből készült valószínűsíthetően vasalással funkciójának megfelelően a partrészt lezárására készült

6. csúszda (2 utas 20m x 1,5 m)

alapvetően beton szerkezetű alépítményre épült a csúszda rész műanyag v .üvagszál szerkezet mely részben felújításra szorul

7. 5 db horgász stég és 4 db. lejárók a vízbe

a szerkezetük fémváz a járó felület fa járó felület mely felújításra szorul a fém szerkezet felülvizsgálata szükséges

8. 10 db filagória

beton aljzaton lévő faszerkezetű paddal asztallal tető résszel ellátott filagória megfelelő állapotú

9. röplabda pálya (135 m<sup>2</sup>)

megépített homokborítású karbantartott pálya alkalmas különbözőlabda játékok lebonyolítására

10. 15 db fa szemeteskuka

faszerkezetű esztétikus szemetes gyűjtő mely a talajba rögzített a szemetes zsák része cserélhető

11. 2 járdaszakasz kültéri térburkolat lapok (260 m x 0,5 m)

beton burkolatú részben lapokból részben helyszíni betonozással készült állapota megfelelő

12. 1 db nagyobb méretű filagória (50 m<sup>2</sup>)

alapozása beton szerkezete fa héjazat zsindely állapota megfelelő karbantartott

13. 9 db faház, ebből 5 db fürdőszobával rendelkezik,

a faházak alapozása beton szerkezete könnyűszerkezet megfelelő állapotúak kivitelezési szintjük egyszerű karbantartásuk megfelelő

14. Pénztár (2,55 m<sup>2</sup>)

beton alapozású téglaszerkezetű épületen nyílászárók beépítettek tetőszerkezettel ellátott

megfelelő műszaki állapotú

15. ebédlő (43,16 m<sup>2</sup>)

beton alapozású szerkezete könnyűszerkezeti kialakítású nyílászárókkal ellátott

belső tere burkolt műszaki állapota megfelelő

16. tusoló, szociális helyiségek és szerszámos bővítés,

beton alapozású könnyűszerkezetből kialakított épület kivitelezése gyenge minőségű, karbantartott

17. büfé előtér (141,13 m<sup>2</sup>)

A fedett előtér a büfé előtti fogyasztó tér beton aljzat kialakítású fa tartó és fa fedélszerkezettel palával ellátott

18. 30 m<sup>3</sup>-es szennyvízgyűjtő tartály,

A kemping szennyvízgyűjtő rendszerrel ellátott saját szennyvízgyűjtő rendszer kiépített szennyvíztartályos módon amelyet alkalom szerűen lehet szippantani.

19. belső műút.

A kemping közlekedő utakkal ellátott szerkezetük vegyes szórt és aszfalt szerkezet részben felújításra szorulnak és karbantartásra.

20. focipálya

A focipálya homok terítésű jó állapotú karbantartott a pálya körbe kerített sportolásra alkalmas

21. Beton asztal

megfelelő állapotú

22. telepített fák 116 db

megfelelő állapotúak

23. ivóvíz bekötés

hálózati ivóvíz biztosított a kemping területén

24. Mini golf pálya

egy 10 lyukú pálya kiépített részben felújításra szorul

25. Haltisztító

egy haltisztító falazott folyóvízes mosogatóval kiépített .

26. bejárati főkapuzat

Beton alapozással faszerkezettel kis és nagykapu kialakítással került fel állításra melynek állapota megfelelő.

Beruházások felsorolása	Beruházási értékek
1 vill. 500m vez. 3db csatl. vill.bekötés 13 db lámpa	1.525.000.- Ft
2 táj-táblák 7db/20.000	140.000.- Ft
3 kült. pad 30db	900.000.- Ft
4 stégek 2db nagy	220.000.- Ft
5 partv.	1.250.000.- Ft
6 csuszda	500.000.- Ft
7 horgász stég 5db és 4db lejárók	280.000.- Ft
8 filagória 10db	1.000.000.- Ft
9 röplabda pálya	270.000.- Ft
10 szemetes kuka 15db	225.000.- Ft
11 járda készítés 130m <sup>2</sup>	260.000.- Ft
12 nagy méretű filagória	400.000.- Ft
13 faházak	6.215.000.- Ft
14 pénztár	112.500.- Ft
15 ebédlő	2.155.000.- Ft
16 tusoló mosdó	1.173.000.- Ft
17 büfé előtér	2.116.950.- Ft
18 30m <sup>3</sup> szennyvíz tartály elk.	500.000. Ft
19 belső út	1.110.000.- Ft
20 foci pálya	440.000.- Ft
21 beton asztal 1db	25.000.- Ft
22 telepített fák 116	232.000.- Ft
23 ivóvíz bekötés	200.000.- Ft
24 mini golf pálya	600.000.- Ft

25 haltisztító	20.000.- Ft
26 bejárati kapu	250.000.- Ft
Megvalósulás összesen:	22.119.450.- Ft X 0.7 = 15.483.615.- Ft
Kerekítve:	15.500.000.

A beruházások megvalósulási értékét korrekciós szorzóval láttam el, mivel a fogyasztói igények megváltoztak és ezt a változást a szolgáltatások minőségével nem kompenzálták. A beruházások nagy része folyamatosan avul. A következő időszakban jelentős felújítási költség fog jelentkezni, mivel a felújításokat el kell végezni. Az ingatlanon történt beruházásokat folyamatosan próbálták állagmegóvni és karbantartani. Az egyes elemeknél szükséges a javítás, felújítás és csere. Az egyes beruházási elemek elavultak, idejétmúltak, így azok értéke folyamatosan csökken.

#### 4. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

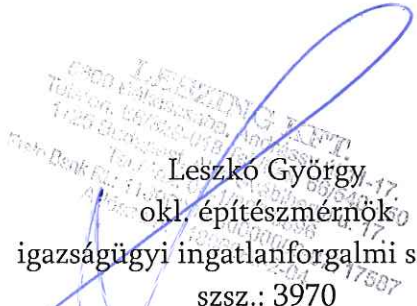
*Tehát az ingatlanon lévő beruházások, felépítmények jelenlegi értéke:*

**15.500.000.-Ft**

*azaz tizenötmillió-ötszázezer forint*

Békéscsaba, 2015. július 28.

Készítette:

  
Leszko György  
okl. építésmérnök  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
szsz.: 3970

Az értékelési szakvélemény 2 EREDETI példányban készült.

#### MELLÉKLETEK

- Fotók
- Térkép

Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.

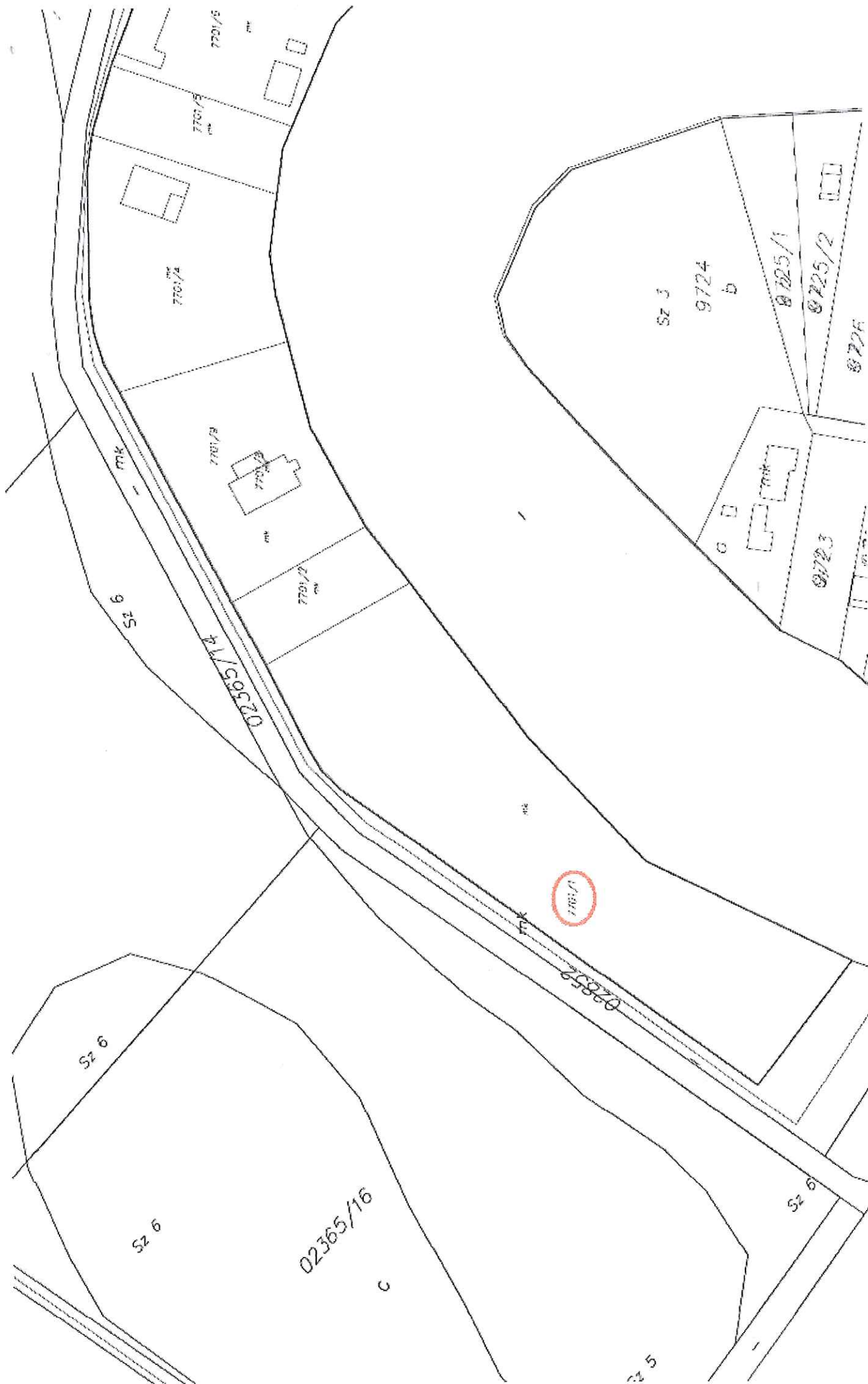


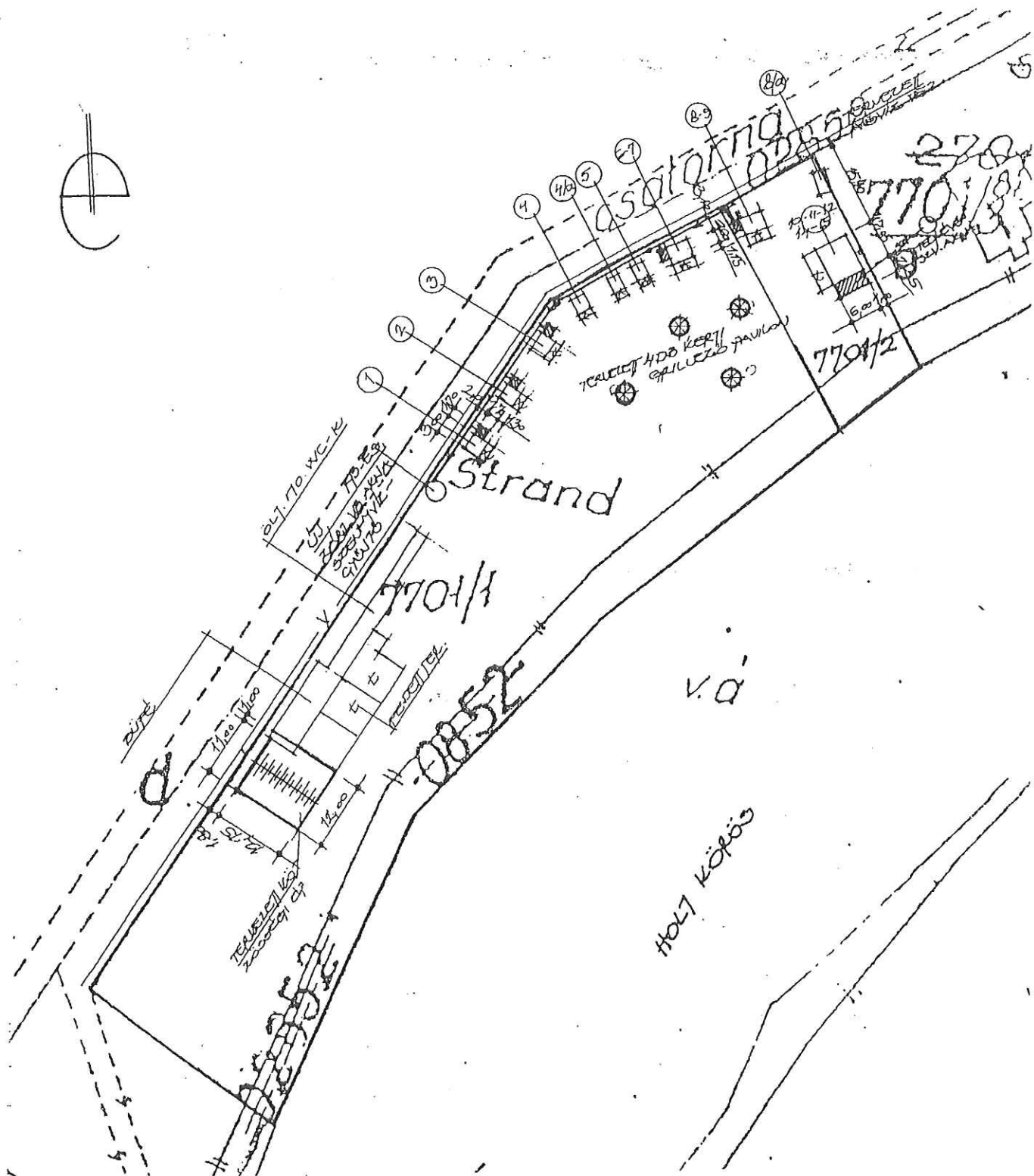
Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.



Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.







HELYSZÍNRAJZ 1:1000

**BARDI**

TERVEZŐ ÉS BÉRLŐHÁZÓ  
BETÉTI TÁRSASÁG

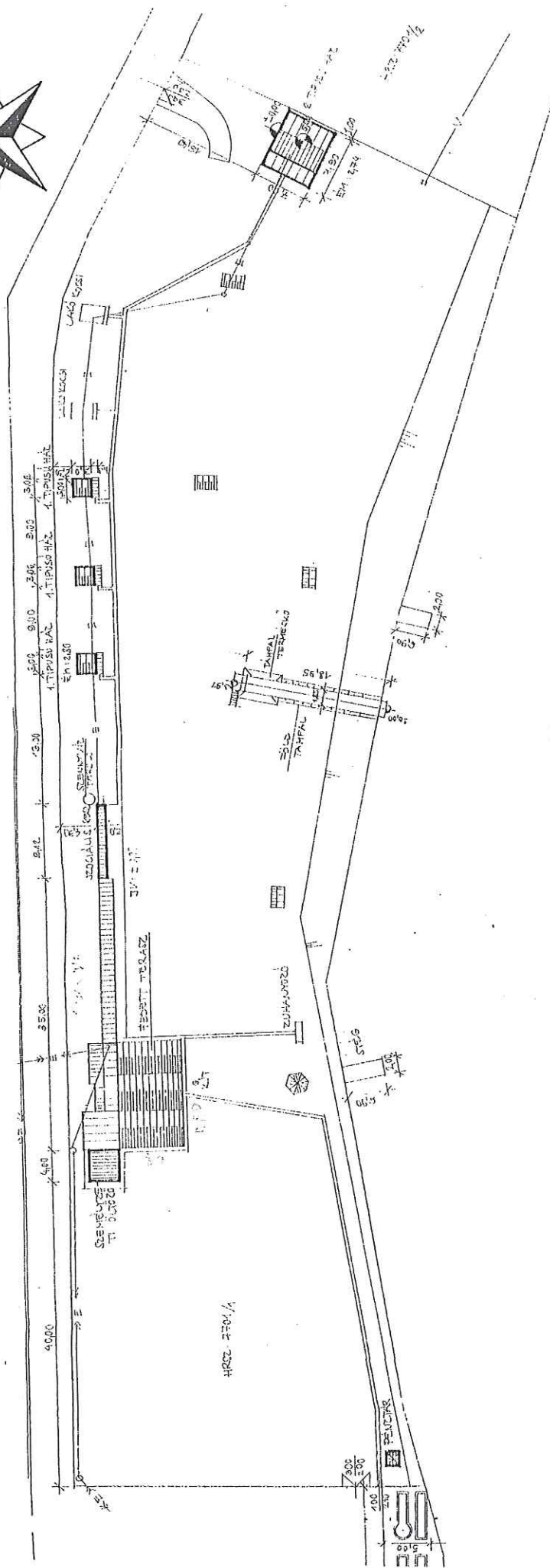
5502 GYOMAENDRÓD, MICSURÉI U. 93  
TEL/FAX: 66/386-537

TERV TÁRGYA: **KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ÉPÍTÉS  
ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

ÉPÍTETŐ: **PAJER SÁNDOR**  
5500. GYOMAENDRÓD, BOGÁCS U. 58/1

ÉP. HELYE: **GYOMAENDRÓD, TETPLONT-ZUGI STRAND  
ÉS KÖRNYÉK**  
HRSZ: 17701/1.

TERVEZŐ: **BARDI ZOLTÁN ÉPÍTÉSZ ET. ÉKE 01-803**  
5502. GYOMAENDRÓD, MICSURÉI U. 25.



HELYSZÍNRAJZ M = 1 : 500

Pájer Sándor

2

Építés helye: Gyomaendrőd, Szabadstrand

Hrsz: 7701/1

Építési engedélyezési terv

Tervező: Nagyné Perjesi Anikó

magasépítő mérnök

Gyomaendrőd Pásztor J. 23

TN: E3-04-393

Ksz: 3-04-0096 1211

HELYSZÍNRAJZ

$$M = 1 : 500$$

2000-04-03

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: 06-1/202-3836  
Adószám: 11606082-2-04

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  
Eerste Bank Rt.: 12000006-00000000-07717587  
Adószám: 11806062-2-04

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 <sup>2</sup> 7701/9 hrsz: 2676 m <sup>2</sup>
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 ismételten 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 szőrt 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 m<sup>2</sup>

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.

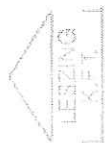
Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat nem áll rendelkezésemre.

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 m<sup>2</sup>.

7701/9 hrsz.-ú telek területe: 2676 m<sup>2</sup>.



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

## 7. ÉRTÉKBECSLÉS

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 7701/2 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 villanymal 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 villanymal ellátott üdülő telek
Összes számított nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	890	1800	1700	1200
Elhelyezkedési korrekció		15%	15%	15%
Vízpart 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 <sup>2</sup> )		1 500	1 706	1 250
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		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		

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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )		1 500	1 706	1 250	
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )			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: 1125-0062-2-04

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 m2kat.t.jöv.  
k.Fill.alosztály  
ter. kat.jöv.  
adat  
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

lomi lap

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

MER1177 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

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 szennyvízakna 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

