

Recski Közös Önkormányzati Hivatal		
Recsk, 20. 20. év 07. hó 10. nap		
R/137-G/2020		Mell:
Előszám:	Utószám:	Előadó:

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Recsk, hrsz: 566, 567, 568, 569, 570, 571, 564/1 alatti beépítetlen terület ingatlanokról

Készült: 3 példányban

Eger, 2020. július 10.

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 hrsz: 566, 567, 568, 569, 570, 571, 564/1 alatti ingatlanok értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok összesített forgalmi értéke :

1.746.000.-Ft,

azaz egymillió-hétszáznegyvenhatezer forint

Fenti érték per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a Recsk hrsz: 566, 567, 568, 569, 570, 571, 564/1 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. július 10.

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 hrsz: 566, 567, 568, 569, 570, 571, 564/1 alatti ingatlanok forgalmi értékének meghatározása
- Értékbecslés módszere** : piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
- Helyszíni szemle** : Az ingatlanok értékének meghatározásához 2020. július 06-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

- Az ingatlanok címe* : Recsk
- Fekvésük* : belterület
- Helyrajzi szám* : 566, 567, 568, 569, 570, 571, 564/1
- Területek(m²)* : 954, 979, 1028, 850, 925, 875, 212
- Megnevezése* : beépítetlen terület
- Tulajdonos* : Recsk Nagyközség Önkormányzata
3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
- Ingatlan-nyilvántartási bejegyzések* : a tul. lap III. rész bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlanok tehermentesek

3.2. Az ingatlanok leírása

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Recsk nagyközség belterületén, a település Kőbánya lakótelepi részén közvetlenül a település belterületi határán fekszenek. A területet ÉNy-on külterület, ÉK-en a Jámbor Vilmos utca, D-i oldalon a települést elkerülő Kőbányai út, míg a Ny-i oldalon a Csevice patak határolja. A terület több irányból is lejtős, mélyebben fekvő terület. A fenti határok közötti megosztásával 15 beépítetlen terület megnevezésű ÉNy-DK irányú ingatlan került kialakításra, középen a két-oldali telek-ingatlanok megközelítésére az 565 hrsz alatt tervezett út szolgál. Az értékbecslés tárgyát képező beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok a tervezett úttest ÉNy-i oldalán fekszenek.

A területmegosztás szerinti belső út és a hozzá kapcsolódó területek határai természetben nincsenek kijelölve. Az ingatlanhatárok geodéziai kitűzése szükséges.

A terület közmű nélküli, közmű rácsatlakozási lehetőség nincs kialakítva. A terület beépítetlen, építmények nélküli terület.

4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- az ingatlanok a település periférikus részén fekszenek
- az ingatlanok megközelítését a tervezett útról meg kell oldani
- a terület közműellátottságának hiánya, közművekre való rácsatlakozás nincs biztosítva
- az ingatlanok fizikai határait a helyszínen ki kell jelölni

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.	566	954	286.200	286.000
2.	567	979	293.700	294.000
3.	568	1028	308.400	308.000
4.	569	850	255.000	255.000
5.	570	925	277.500	277.000
6.	571	875	262.500	262.000
7.	564/1	212	63.600	64.000
Összesen:				1.746.000

Az értékbecslés tárgyát képező 7 db „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan együttes forgalmi értéke:

1.746.000 Ft

azaz egymillió-hétszáznegyvenhatezer forint

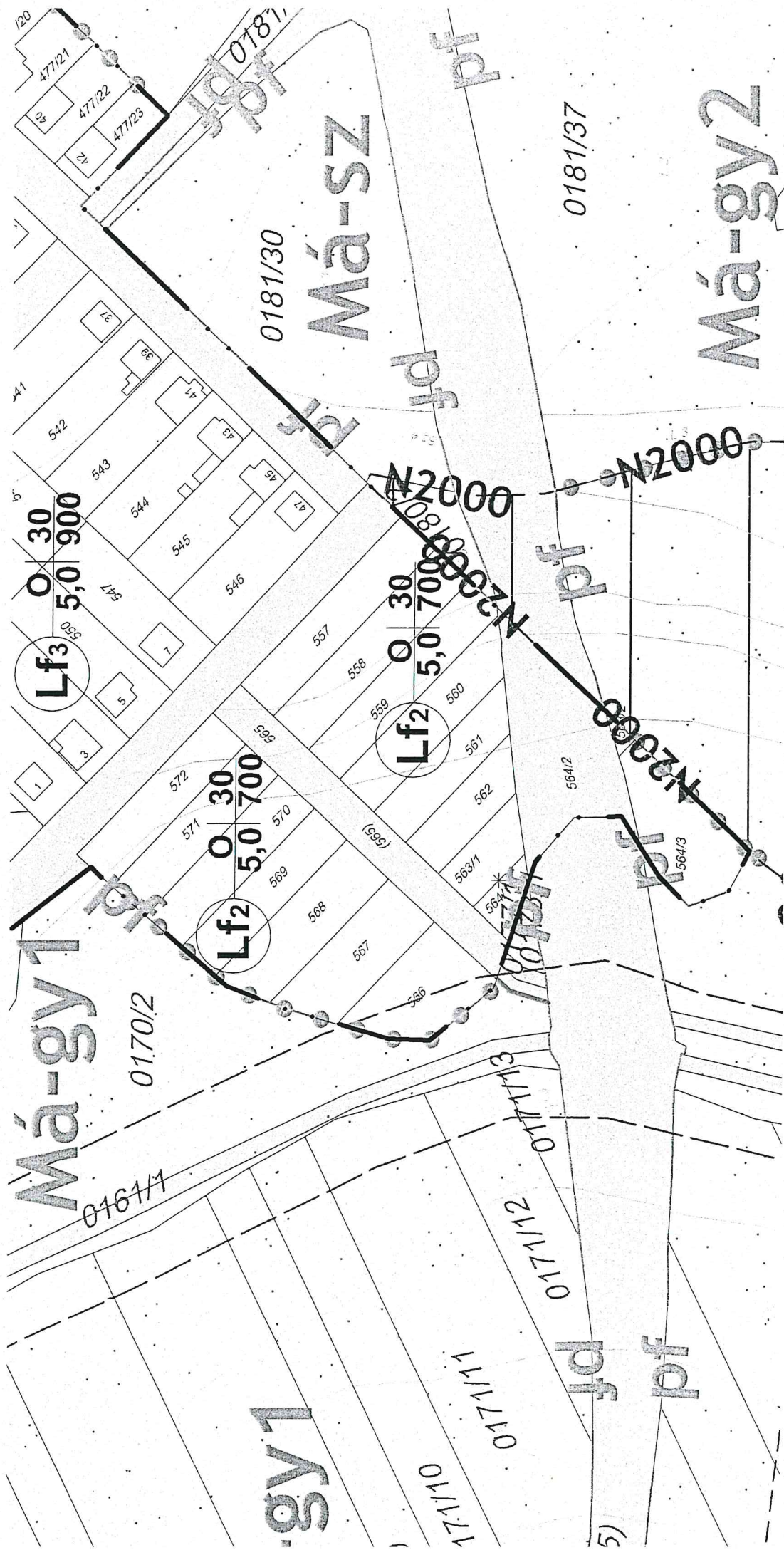
Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

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

Eger, 2020. július 10.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Kormányhivatal
1001 Eger Barkóczy F u 7 Pf.14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/37366/2020
2020.07.03

RECSK
Belterület 566 helyrajzi szám

Sektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. t. jmv.	alaptulaj. adatok	terület	kat. t. jmv.
alcsület adatok	ha m2	x Fill	ter. kat. jmv	ha m2	x Fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min.0				

Kivett beépítetlen terület	0	954	0.00		
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
Bejegyző határozat, érvényes: 22470/2/1991.05.09					
jog cím: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 22470/1391.03.26					
jog cím: jogutóllás tulajdoni hányad: 0/1 22470/2/1991.05.09					
jog állás: tulajdonos					
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1245 RECSK Kossuth ucca 165					
postaszám: 15379113					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

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

Új keresés
Vissza a főmenübe

Héves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F.u. 7. Pf. 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerint másolt
Megrendelés száma: 3000537263/2020
2020.07.03

RECSK

Sektor : 53

Belterület 567 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok	terület	kat. t. jöv.
alrészlet adatai	ha m2	% filli	ter. kat. jöv.	ha m2	% filli
művelési ág/kivett megnevezés/	min. 0				
Kivett beépítetlen terület	0	0.00			
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érvényességi idő: 22470/2/1991.05.09					
jog cím: jogterhelés tulajdoni hányad 0/1 22470/1991.05.09					
jog cím: jogterhelés tulajdoni hányad 0/1 22470/2/1991.05.09					
jog állás: tulajdonos					
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2245 RECSK Kossuth utca 165					
adószám: 15279315					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használandó.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Héves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Barossy F u 7 Pf 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30905/37369/2020
2020.07.03

2808X
Beltérület 563 helyrajzi szám

Szektor : 63

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alapszám adatak

Művelési ág/kivett megnevezés/

terület

haszn. jog

alapszám adatak

haszn. jog

terület

haszn. jog

alapszám adatak

haszn. jog

Kivett beépítésre szánt terület

0

1039

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, írásban: idő: 22470/2/1991.05.09

jogsz. jogterület tulajdoni hányad: 0/1 22470/1991.03.26

jogsz. jogterület tulajdoni hányad: 0/1 22470/2/1991.05.09

jogterület tulajdonos

név: 8208X NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

címe: 2246 8208X Kossuth utca 165

telefonszám: 3379315

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

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
1001 Bp. Bartók F. u. 7. Pf. 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 3000537370/2020

2020.07.03

Sektor : 53

RECSK

Belterület: 550 helyrajzi szám

I. RESZ

1. Az ingatlan adatai:
alapszám adatai:

művelési ág/éves megnevezés/

min.é

terület

házm.

kat.é.jev.

k.f.ill.

alapszám adatai

éves kat.jev.

házm. k.f.ill.

Világos beépítésű terület

0

350

0.00

II. RESZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 12470/2/1991.05.09

jogkör: jogterhelés tulajdoni hányad: 0/1 12470/1991.05.09

jogkör: jogterhelés tulajdoni hányad: 0/1 12470/2/1991.05.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK MAGVŐZŐSÉG ÖNGAZDÁNKÖZÖSÉG

cím: 1245 RECSK Kossuth utca 153

telephely: 15379113

III. RESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra 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

Új keresés

Vissza a főmenübe

Héves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Barossy F. u. 7 Pf. 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/3727 2/2020
2020.07.03

Szektor : 53

RECSK
Beltérület 570 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok
alértékelési adatok	ha m2	%	ha m2 %
előzetes ág/kivett megnevezés/	ha m2	%	ha m2 %

Kivett beépítetlen terület	0	925	0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, szerzési idő: 22470/2/1991.05.09
jogán jogutóllis tulajdoni hányad: 0/1 22470/1991.07.26
jogán jogutóllis tulajdoni hányad: 0/1 22470/2/1991.05.09
jogállás: tulajdonos
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2246 RECSK Kossuth ucta 165
csoportszám: 15779315

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Héves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Bartókzy F u. 7 Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 390065/37374/2020
2020.07.03

RECSK

Szaktör: 63

Belterület 571 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai		terület	hat. t. jöv.	előzettség	adatok
alrészlet adatai		min. b	ha m2	% fill	ter. hat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 % fill
. Kivett beépítetlen terület		0	975	0.00	
II. RÉSZ					
3. tulajdoni nyilv. 1/1					
bejegyző határozat, bekezdés: 106. 22470/2/1991.03.09					
jegyzim: jogutódlás tulajdoni nyilv. 0/1 22470/1991.03.06					
jegyzim: jogutódlás tulajdoni nyilv. 0/1 22470/2/1991.03.09					
jegyzim: tulajdonos					
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165					
csoportszám: 15179115					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONI LAP VEGE					

A megrendelés
eddigi díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Héves Megyei Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/37278/2020

2020.07.03

RECSK

Szektor : 53

Beltérület 564/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai:					
művelési ág/kivett megnevezés/	min. ó	terület ha m2	kat. b. jöv. % fill.	alóttal az ter.	kat. jöv. ha m2 % fill.
Kivett beépítetlen terület	0	112	0.00		

I. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, írásbeli idő: 50916/2007.09.25
eredeti határozat: 32470/2/1991.03.03
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.03.03
jogállás: tulajdonos
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165
törzsszám: 15379315

II. RÉSZ
1. bejegyző határozat, írásbeli idő: 50916/2007.09.25
Onallo szöveges bejegyzés eredeti rangsorban 550/L397.10/09 bejegyezve. A földterület az 564
haszn-ú ingatlanból keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használandó.

TULAJDONI LAP VEGE

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



