

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Recsk hrsz: 0212/1 alatti ingatlanról

Készült: 3 példányban

Eger, 2024. március 30.

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 Nagyközség Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám) megbízásából
Gajda László Eger, Koszorú u. 47. szám alatti lakos, mint értékbecslő elkészíttem
a Recsk hrsz: 0212/1 alatti „kivett üzemi terület” művelési ágú ingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke :

6.374.000 -Ft,

azaz hatmillió-háromszázhetvennégyezer forint

Fenti érték kiürített, per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a Recsk hrsz: 0212/1 alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslés szemrevételezés, összehasonlító állapotfelmérés alapján készült. Környezetvédelmi és egyéb 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, 2024. március 30.

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 Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk hrsz: 0212/1 alatti „kivett üzemi terület” forgalmi értékének meghatározása
Értékbecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlan értékének meghatározásához 2024. március 25-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, összehasonlító állapotfelmérés.

A helyszíni szemle során feltárásokat és egyéb diagnosztikai méréseket nem végeztem.

A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolatát, a külterület szabályozási vázrajzát, helyszínrajzát. Az ingatlant a megbízóval bejártam, beazonosítottam, az ingatlanról fotókat készítettem.

Az ingatlan értékének meghatározása a megbízó által szolgáltatott adatok és a helyszíni szemle megállapításai alapján készült.

3. Az ingatlan ismertetése

3.1. Általános adatok

<i>Az ingatlan címe</i>	: Recsk külterület
<i>Fekvése</i>	: külterület
<i>Helyrajzi száma</i>	: 0212/1
<i>Területe</i>	: 6374 m ²
<i>Megnevezése</i>	: kivett, üzemi terület
<i>Tulajdonos</i>	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
<i>Ingatlannyilvántartási bejegyzések</i>	: III.3.; III.4. Vezetékjog (125 m ² és 129 m ² területre) Jogosult: MVM ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3225 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.

3.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan Recsk községből a 24-es főközlekedési útról leágazó szilárd burkolatú mellékúton közelíthető meg. Fekvése külterületi, a belterület határától kb 2 km-re fekszik. A terület K-Ny irányú keskeny földterület. É-i oldalról a Recsk – Sirok vasút, D-i oldalról közvetlenül a Recsk Diabáz V. kőbánya határolja. A terület sík, önálló közművekkel nem rendelkezik az ingatlan. Az ingatlan jelen állapotában nincs hasznosítva. A szomszédos bánya művelője a Gerulus Kft (2337 Délegyháza hrsz: 61/36) vételi szándékkal megkereste az önkormányzatot, az ingatlanon fióktelepet, telephelyet szeretne kialakítani, összefüggésben jelenlegi tevékenységével.

4. Az ingatlan értékének meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok, konkrét adásvételi ügyletek jelen esetre való összehasonlításával készült.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettem az értékbefolyásoló tényezőket (ingatlan fekvése, üzemi terület művelési ág), az ingatlan hasznosítási lehetőségét.

Az érték meghatározásánál hasonlító adatként figyelembe vettem, felhasználtam a településen belüli, valamint a környező települések hasonló jellegű ingatlanadatait, vizsgáltam az ingatlan-piaci viszonyokat, piaci jellemzőket.

Az értékbecslés tárgyát képező Recsk, külterület hrsz: 0212/1 alatti üzemi terület megnevezésű ingatlan értékét a következőképpen állapítom meg:

Megnevezés	Terület	Érték
kivett művelési ágú „üzemi terület”	6374 m ²	6.374.000 Ft
azaz hatmillió-háromszázhetvennégyezer forint		

Az értékbecslés szemrevételezés és a megbízó adatszolgáltatása, valamint a rendelkezésemre álló adatok alapján készült.

A szakvélemény a kelteztől számított 90 napig érvényes, felhasználására csak a megbízó jogosult.
Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

Eger, 2024. március 30.

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.

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
------	-----	--------	-----------	----------------	----------

0212/1					
--------	--	--	--	--	--

. kivett	0.6374	0.00			
----------	--------	------	--	--	--

üzemi terület					
---------------	--	--	--	--	--

ÖSSZESEN:	0.6374	0.00			
-----------	--------	------	--	--	--

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 1151/2008.05.23

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: jogszabályi rendelkezés

Név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 3245 RECSK, Kossuth utca 165

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 1151/2008.05.23

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A földrészlet a 0212 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 10868/2008.09.29

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A művelési ága a természetbeni állapotnak megfelelően kivett-saját használatú útról kivett-üzemi területre változott.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 52508/2010.10.04

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Cím: 3525 MISKOLC, Dózsa György út 13.

Szöveg: 125 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 60838/2010.12.20

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Cím: 3525 MISKOLC, Dózsa György út 13.

Szöveg: 129 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint



