

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

**A rákócziújfalui 171 hrsz-ú, 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/a. szám
alatti ingatlanról**



Készítette:

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16

Kovács Melinda
Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

Tartalomjegyzék

Főoldal	1
Tartalomjegyzék	2
1. Értékelési bizonyítvány	3
2. A megrendelő adatai, utasításai	4
3. Az értékelés célja	4
4. Az ingatlan adatai	5
4.1. Az ingatlan környezete	6
4.2. Észak-alföldi régió	6
4.3. Szűkebb régió, Szolnoki kistérség	6
4.4. Rákócziújfalui község	7
4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége	7
4.4.2. Az ingatlan bemutatása	7
4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota	8
4.4.4. Az ingatlan természetbeni leírása, bemutatása	8
5. Fényképek	9
6. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosítási lehetőségei	11
7. Értékelési módszerek	12
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
7.2. Költségalapú értékelési módszer	15
7.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	17
8. Végző érték megállapítása	18
9. Nyilatkozat	19
10. Felhasznált források	21
11. Mellékletek jegyzéke	21
11.1. Tulajdoni lap	22
11.2. Térképmásolat	23
11.3. Értékbecslői jogosultság	24

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan címe: 5084 Rákócziújfalu, Tánics Mihály út 20/a.
Az ingatlan hrsz-a: 171
Az értékelés célja: Piaci (forgalmi) érték megállapítása
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító módszer és Költségalapú értékelés
Megállapított érték:

26.800.000,-Ft

azaz

Huszonhatmillió-nyolcszázezer forint

Az értékelés időpontja: 2025. augusztus 26.

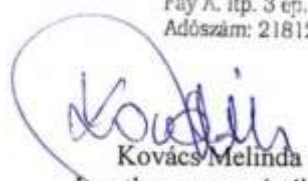
A vagyonértékelés érvényessége:

A megállapított forgalmi érték 2025. augusztus 26. napjától 120 napig érvényes.

Az ingatlanvagyon értékelést más célra csak annak készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

Törökszentmiklós, 2025. augusztus 26.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16

Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Rákócziújfalu Község polgármestere, Varga József

Cím: 5084 Rákócziújfalu, Rákóczi út 26.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal:

tulajdonos

A megrendelő utasításai: az ingatlan forgalmi értékét kéri megállapítani

3. Az értékelés célja

A rákócziújfalui 171 hrsz-ú, 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/a. szám alatti ingatlan piaci értékének meghatározása helyszíni szemlével.

4. AZ INGATLAN ADATAI

Cím:	5084 Rákócziújfalú, Táncsics Mihály út 20/a.
Helyrajzi szám:	171.
Helye:	belterület
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	kivett lakóház, udvar, garázs
Használata a valóságban:	lakóház, garázs
Tulajdonos:	Rákócziújfalú Községi Önkormányzat (1/1 tulajdoni arány)
Telek területe:	777 m ²
A lakóépület hasznos alapterülete:	87 m ²
Közművek:	víz, villany, gáz, csatorna
Széljegy:	nincs
Teher:	OPUS Titász Áramhálózati Zrt. javára 14 m ² nagyságú területre bejegyzett vezetékJog

4.1. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Rákócziújfalu község északi részén helyezkedik el, családi házas ingatlanok, oktatási és egyházi intézmények között.

4.2. Észak-alföldi régió

A régió Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéket foglalja magában

A régió központja Debrecen, de a két másik megyeszékhely, Szolnok és Nyíregyháza is komoly szerepet vállal.

Az Észak-alföldi Régió Magyarország északkeleti részén fekszik. Határos Szlovákiával, Ukrajnával, valamint Romániával. Területe 17729 km², amely hazánk területének 19,1%-át teszi ki; a magyarországi népesség 15,3%-a, azaz kb. 1,56 millió fő él itt. A Régiót Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye közigazgatási területe alkotja.

A terület legfontosabb természeti kincsei a nagy kiterjedésű, helyenként kiváló minőségű szántóterület, a természetes gázmezők, a szén-dioxid-, a termálvíz- és az agyag-készletek.

Közlekedés földrajzi szempontból a Régió kulcsfontosságú jelentőségű, csomóponti szereppel bír (vasút, közút, regionális repülőterek). Nagy jelentőségű a vasútvonal: ezen érhető el a legkönnyebben a főváros, a fővonal érinti mindhárom megyeszékhelyet és egyben a Régió legfontosabb közlekedési tengelyében halad. A regionális repülőterek a gazdaság élénkítésében kulcsszerepet játszhatnak. A debreceni regionális nemzetközi repülőtér és a nyíregyházi, a szolnoki, valamint a kunmadarasi repülőterek erősítik a Régió vonzerejét.

A Régióban a nagyobb beruházási dinamika 1997-től indult meg, s üteme azóta nem marad el a nemzeti folyamatokétól, így a Régió korábbi időszakból felhalmozódott lemaradása nem növekszik tovább. A külföldi befektetők közül az amerikai, az osztrák, az olasz és a német befektetői csoportok jutottak meghatározó részesedéshez.

Az Észak-Alföld régió mindhárom megyéje számos nemzetközi együttműködési megállapodással rendelkezik.

4.3. Szűkebb régió, Szolnoki kistérség

A Szolnoki kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja: Szolnok. A kistérség a megye közép-nyugati részén található, Szolnok 30 km-es körzetében. Az Észak-Alföldi régió nyugati részén. Területe 878 km², Jász-Nagykun-Szolnok megye területének 16%-a. A kistérség településeinek száma 18, közülük 4 város (Szolnok, Martfű, Újszász, Rákócziújfalu). A kistérség települései több kistérségi egységet képeznek. Közlekedése kiemelkedően jó, Szolnok a vidék legnagyobb vasúti csomópontja, mind hazai, mind nemzetközi forgalmát tekintve. A kistérség településeinek több, mint fele vasúttal is megközelíthető, itt megy át a 4-es, kelet-nyugati irányú főközlekedési út. A kistérség többi települése mind elérhető a rendszeres és sűrűn induló autóbusz járatokkal.

4.4. Rákócziújfalu község



Rákócziújfalu



Rákócziújfalu címere

Rákócziújfalu község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megye Szolnoki járásában. A megye délnyugati részén, a Tisza bal partján Szolnoktól délre 12 km-re fekszik. A községtől délnyugatra folyik a Tisza, medre itt írja le a Közép-Tisza-vidék hatalmas kanyarulatát (vezseny-martfői kanyar). Szomszédos települések: Rákóczifalva, Martfű. Közúton a Szolnok – Martfű – Kunszentmárton vonalon haladó 442-es főúton érhető el. A közúti tömegközlekedést a Jászkun Volán Zrt. autóbuszai végzik. Vasútvonal nem vezet át a településen. A legközelebbi vasútállomás Martfűn (kb. 5 km-re), a MÁV 130-as számú, Szolnok-Kunszentmárton-Szentés-Hódmezővásárhely-Makó közötti vonalán; vagy a kb. 12 km-re lévő Szolnokon található.

4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége

Közvetlenül aszfaltos útról érhetjük el

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében családi házak, oktatási és egyházi intézmények találhatók.



4.4.2. Az ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan felülete sík.

Az ingatlan víz, gáz, villany, csatorna közműellátottsággal rendelkezik.

A helyszíni szemlén környezetvédelmi kockázatra utaló jelet nem tapasztaltam.

Az értékelt ingatlan kerítéssel teljesen körbezárt. Az utcafronti részét beton lábazatos fa, míg az oldal- és hátsó részét hullámpala kerítés határolja.

A telken belül a járda betonozott. A beépítetlen és nem használt terület fűvel borított.

4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota

Helyrajzi száma: 171
Megjelölése: kivett lakóház, udvar, garázs
Területe: 777 m². Felépítmény területe: 87 m².
Tulajdonos: Rákócziújfalu Község Önkormányzata

4.4.4. Az ingatlan természetbeni leírása, bemutatása

A lakóépület az 1970-es évek közepén épült.

Alapja beton. Az épületet kívül-belül körbejárva nem vettem észre repedéseket. Az alapozás hibájára utaló ferde repedés nem látható.

A hagyományos építési módban épült épületek szélső szerkezeti falai a teherhordáson túlmenően a külső klimatikus és környezeti hatások ellen is védelmet nyújt.

Az épület függőleges teherhordó falszerkezet téгла.

A tetőszerkezet fa szerkezetű, cserép fedéssel. A homlokzat nemesvakolt.

A nyílászárók régi típusú fa nyílászárók. Az ingatlan ajtajai szerkezetileg pallótokosak, melyek egyszárnyúak, anyaguk fa és üvegbetéttel vannak kitöltve, valamint tömörlapos szerkezetűek. Az ajtók tok beépítése merev. A nyílászáró szerkezetek mindenütt a fal síkjába vannak építve. Az ablakokon redőny van.

Az épületben az elektromos energia: 220 V áramellátás biztosított.

A padlóburkolat pvc, parketta és járólap. A falak funkciótól függően festettek és csempézettek.

A fűtést gázkazán, míg a melegvizet vízátfolyásos gázbojler biztosítja. A hőleadó felület radiátor.

Nem tapasztalható csőrepedésre utaló vizesedés a falban. A wc, kád berendezés, csaptelepek megfelelőek.

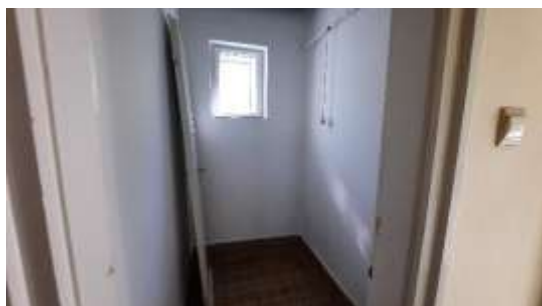
A telken található egy közepes műszaki állapotú, téгла falazatú garázs, kb. 18,00 m² nagyságban.

Helyiséglista

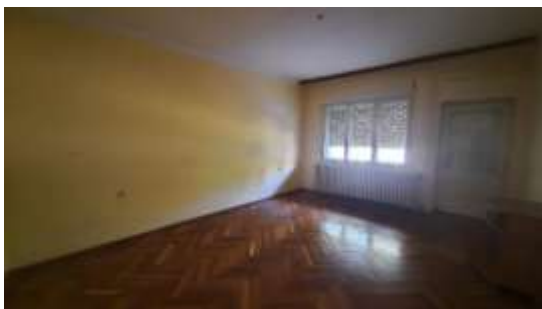
Megnevezése	Alapterület m ²
előszoba	8,31
szoba	16,34
konyha	8,89
spájz	1,95
wc	1,87
fürdőszoba	4,84
szoba	15,69
szoba	22,57
közlekedő	6,57
	87,03

A lakóépület redukált alapterülete kerekítve: 87 m².

5. Fényképek



Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu





6. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei

Az ingatlan megnevezésének megfelelően hasznosított.

Az ingatlan elhelyezkedése miatt lakóházként hasznosítható.

7. Értékelési módszerek (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen értékbecslés elkészítése során alkalmazott módszerek. E módszerek közül az értékbecslésénél a piaci értéken alapuló és az újraelőállítási (nettó pótlási) költség alapú értékelési módszert alkalmaztam.

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi szerződéses ajánlatok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása,
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékek az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A terület ingatlanpiaci elemzése

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye dél-nyugati részén fekszik.

A település ingatlanforgalma alacsony.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben kell vizsgálni:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezés),
- használati szempontok,

- telek adottságok,
- infrastruktúra,
- környezeti szempontok,
- alternatív hasznosítás szempontjai,
- jogi szempontok, hatósági szabályozás,
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, illetve az azt terhelő esetleges jogok.

Az összehasonlításnál hasonló korú és építésű ingatlanokat vettem figyelembe, melyeknek a településen belül elfoglalt helye, a telek megközelíthetősége, központtól, üzlettől, vasútállomástól, buszmegállótól való távolsága közel azonos.

Az értékelt ingatlan Rákócziújfalu északi részén helyezkedik el. Burkolt útvonalon közelíthető meg, teljes közművel (víz, villany, gáz, csatorna) rendelkezik.

Lakóház

	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3
Cím	Rákócziújfalu, Táncsics M. út 20/a.	Rákócziújfalu, Toldi Miklós út www ingatlan.com 34709900	Rákócziújfalu, Szent László király út www.ingatlan.com 34785904	Rákócziújfalu, cím nem beazonosítható www.ingatlan.com 34892416
Telek/felépítmény területe m ²	777/87	1848/89	1003/94	1520/80
Ár Ft		31.900.000	29.990.000	28.000.000
Fajlagos felépítmény ár Ft/m ²		358.426	319.042	350.000
Fűtés	gázkazán	gázkazán	gázkazán	gázkonvektor
Műszaki állapot	átlagos	jó	átlagos	átlagos
Korrekcio				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Műszaki állapot		-5%	0%	0%
Fűtés		0%	0%	+5%
Telek nagyság		+5%	+5%	+5%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-15%	-10%	-5%
Módosított fajlagos ár - Ft/m ²	308.099	304.662	287.137	332.500
Piaci összehasonlításon alapuló érték	26.804.613			

Az ingatlan értéke kerekítve: 26.800.000,-Ft

7.2. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők, stb. értékelése).

A módszer fő lépései:

- a telekérték meghatározása,
- a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása,
- avulások számítása,
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonás és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

Az újraelőállítási költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a belső építészeti elemek, a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket s tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költség az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódott eredmény a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték esetében az újraelőállítási költség csak kivételes alkalmakkor használható, ha az értékbecslőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20%-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért alkalmazását nem javaslom.

A felépítmények költség alapú módszer alkalmazásával

Elhelyezkedés	Helyiségcsoportok	Fajlagos építési költség (Ft/m2)*	Nettó alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)
Lakóház		695.300	87,03	60.500.000
Garázs		300.000	17,90	5.400.000
Környezeti avulás -5%				
Funkcionális avulás -15%				
Fizikai avulás -30%				
Avulások összesen -50%				-33.000.000
Telek értéke				6.100.000
Költség alapú érték				39.000.000

*Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024

Telek

	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3
Cím	Rákócziújfalu, Táncsics M. út 20/a.	Rákócziújfalu, Virág utca www.ingatlan.com 34066982	Rákócziújfalu, cím nem beazonosítható www.ingatlan.com 34466621	Rákóczifalva, Rákóczi F. utca www.ingatlan.com 34848314
Telek területe m2	777	576	719	700
Ár Ft		3.000.000	6.000.000	5.500.000
Fajlagos felépítmény ár Ft/m2		5.208	8.344	7.857
Közmű	összközmű	részleges	részleges	utcában
Korrekción				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Közmű		+5%	+5%	+10%
Telek területe		-5%	0%	0%
Összes korrekció		-10%	-5%	0%
Módosított fajlagos ár - Ft/m2		4.687	7.926	7.857
Piaci összehasonlítás alapuló érték	6.104.889			

Tekintettel arra, hogy a legolcsóbb és legdrágább fajlagos ár között több, mint 30% az eltérés, így ezekkel az adatokkal nem számoltam.

A telek értéke kerekítve 6.100.000,-Ft

7.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése,
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként,
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként,
- a tőkésítési kamatláb meghatározása,
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása,
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjagnál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Tekintettel arra, hogy Jász-Nagykun-Szolnok megyében kevés családi házat adnak bérbe, azaz kevés a rendelkezésre álló összehasonlító adat, így ezzel a módszerrel nem számoltam értéket.

8. Végző érték megállapítása

Elvégeztem az ingatlan piaci értékének meghatározását mindhárom módszerrel.

A kapott eredmények:

Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján: 26.800.000,-Ft.

Az ingatlan piaci értéke a újraelőállítási költség alapján: 39.000.000,-Ft.

A piaci összehasonlító módszerrel számított érték tényleges adatokat mutat, tekintettel arra, hogy sok adat áll rendelkezésre.

Az újraelőállítási költséggel számított érték bizonytalanságát növeli az építőanyag árának ingadozása, megfelelő szakember hiánya, eltérő telekárak.

A hozamalapú módszerrel számított érték bizonytalanságát növeli a kevés számban rendelkezésre álló összehasonlító adat, ezért ezzel a módszerrel nem számoltam értéket.

A fenti tények megállapításából én a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket javaslom elfogadni.

Az ingatlan végző értéke:

26.800.000,-Ft

azaz

Huszonhatmillió-nyolcszázezer forint

Törökszentmiklós, 2025. augusztus 26.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16


Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

9. Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyoneértékelés vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek megfelelően készült el. Kijelentem, hogy jelen ingatlanvagyon értékelés készítésére jogosult vagyok.

Az ingatlan értékelőjeként felhívom a megbízó figyelmét, hogy a jelen ingatlanvagyon értékelésben leírtak olyan ingatlanpiacon kerül sor, amelyen a szabályok lényegesen eltérhetnek a jövőben szabályoktól. Jelen ingatlanvagyon értékelésben az ingatlan értékére vonatkozó megállapítások a jelenlegi helyzetben érvényes.

Jelen ingatlanvagyon értékelésben szereplő adatok a legjobb tudásom szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más forrásból szereztem be. Ezen adatok szűrőpróbaszerűen nem kerültek ellenőrzésre, így azokért garanciát és felelősséget nem vállalok.

Felhívom a megbízó figyelmét, hogy a földterületekre vonatkozó és más által szolgáltatott adatokat – melyek jelen ingatlanvagyon értékelésben felhasználásra kerültek – jogi szakértő, valamint földmérő külön nem hitelesítette, nem vizsgálta.

Jelen ingatlanvagyon értékelés során a teljességre törekedtem, azonban nem került sor talajelemzésre, vagy geológiai vizsgálatokra, tekintettel arra, hogy ez nem képezte a megbízás tárgyát.

A környezeti helyzettel kapcsolatban feltételezem és számításba veszem, hogy a hatályos jogszabályokat, a vonatkozó törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket az ingatlan tulajdonosa teljes mértékben betartja. Feltételezem továbbá, hogy az üzemszerű működéshez szükséges engedélyek, jóváhagyások, egyéb felhatalmazások a tulajdonos az országos, illetve helyi hatóságoktól, szervezetektől, magánszemélyektől beszerezte, azok a tulajdonában vannak, illetve azokat be tudja szerezni, valamint meg is tudja újítani. Tekintettel arra, hogy megbízásom bármilyen környezetvédelmi vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, így a fentebb írt feltételezéseket elfogadom az értékelési szakvélemény elkészítéséhez.

Az ingatlan értékelése során az ingatlan tulajdoni lapját felülvizsgáltam, az ott leírtakat értelmeztem, az abban foglaltakra felhívom a megbízó figyelmét. A valósággal való egyezőséget nem vitatom, azok külön vizsgálat tárgyát nem képezik.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek minden esetben tehermentes ingatlanokra vonatkoznak.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazzák.

A megállapított forgalmi érték kizárólag az ingatlan jelenlegi funkciója, műszaki állapota, illetve a vagyoneértékelő által figyelembe vett használat módja esetén érvényesek. A

körülmények változása az ingatlan forgalmi értékét nagyban módosíthatja. A forgalmi értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és megállapítások a helyszíni bejárás napján

rögzített állapotra vonatkoznak, s jelen ingatlanvagyon értékelés kiadásától számított 120 napig van érvényben.

Az ingatlanvagyon értékelés megállapításai, valamint az abban leírt feltételezéseken alapul, és kizárólag ingatlan értékesítés esetén érvényes. Jelen ingatlanvagyon értékelés 1 számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználására kizárólag a vagyonértékelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen értékelési szakvélemény tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan az értékelést megrendelő jogosult.

Vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy jelen megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekem, valamint a megállapított forgalmi érték és a díjazás között sincs semmiféle összefüggés. Nyilatkozom továbbá, hogy a forgalmi/likvidációs érték az vagyonértékelő szakmában szokásos módszerekkel, többször módosított 25/1997.(VIII.01) PM rendelet, valamint a megbízó iránymutatásainak megfelelően, valamint a TEGOVA által javasolt (EVS 2009) módszertan alapján került megállapításra.

Elismerem, hogy a leírt következtetések, számított értékek abszolút módon nem garantálhatóak és nem bizonyíthatóak, azokért felelősséget nem vállalok.

Törökszentmiklós, 2025. augusztus 26.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16



Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

10 Felhasznált források

www.wikipedia.hu
www.ingatlan.com

11. Mellékletek jegyzéke

- 11.1. Tulajdoni lap
- 11.2. Térképmásolat
- 11.3. Értékbecslői jogosultság



5084 RÁKÓCZIÚJFALU, TÁNCICS MIHÁLY ÚT 20/A. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Rákócziújfalu, Belterület, 171

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999998/1993.03.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, garázs	0	777	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35412/3/1992.05.15				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: tulajdonba kerülés, 35412/3/1992.05.15				
	Név: RÁKÓCZIÚJFALU KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 5084 RÁKÓCZIÚJFALU, Rákóczi út 26				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32909/2009/2008.11.11.				
	Vezetékjog				
	22 kV-os közcélú légvezetékre 14 m2-re				
	Név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
	Jogosult címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.08.25 16:22:08

Helyrajzi szám: RÁKÓCZIÚJFALU belterület 171

Megrendelés szám: 7/989/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 42842210002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

A döntés jogerőre emelkedett
és végrehajtható.

Szolnok, 2012. év. július. hó. 23. n.



**Szolnok Megyei Jogú Város
Jegyzőjétől**

☐ 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. ☎ Telefon: 56/ 503-569 Fax: 56/503-838

aláírás

Ikt.sz.: II. 31824-2/2012.

Tárgy: Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
tevékenység engedélyezése
Ügyintéző: Kármánné Mészáros Andrea

H A T Á R O Z A T

Kovács Melinda

(szül.: Törökszentmiklós, 1975. 12. 07, an.: Ács Margit Magdolna, lakcím: 5200
Törökszentmiklós, Fáy Ltp. 3/3/1/3. szám alatti lakos részére az

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet engedélyezem.

Az ingatlanközvetítői tevékenységéről az adatokat az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókról
vezetett nyilvántartásba a határozat jogerőre emelkedésének napján **48. sorszám** alatt
bejegyzem.

Az eljárási illetéken felül további költség az eljárás során nem merült fel.

Határozatom ellen a kézhezvételt követő 15 napon belül a Jász- Nagykun-Szolnok Megyei
Kormányhivatal (5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.) címzett, de a Szolnok Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Igazgatósága Általános Igazgatási Osztályán 2
példányban benyújtott fellebbezésnek van helye 5.000,- Ft illeték lerovása mellett.
A fellebbezés és a fellebbezési illeték elektronikus úton történő benyújtására nincs mód.

I N D O K O L Á S

Kovács Melinda kérelmet nyújtott be ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység
engedélyezésére a Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalhoz.
A kérelmező az eljárási illetéket lerőta és csatolta a jogszabályokban meghatározott
okiratokat, igazolásokat.

A kérelmet megvizsgálva a rendelkező részben rögzítettek szerint határoztam.

Az ügyintézési határidő túllépés nem történt.

Határozatom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban : Ket.) 71. § (1) bekezdésén és a 72. § (1) bekezdésén, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § (1) bekezdésén, a 64/C. § (1)-(2) bekezdésein és a 64/D.§ (1)-(2) bekezdésein, illetve az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet 1. § – 2. §-án, a 7. § (1) – (2) bekezdésén és szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) – (2) bekezdésein alapul.

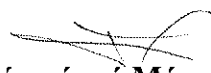
A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) bekezdése, a 99. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 19. § (1) bekezdésén, és a 21. § (1) bekezdése a) pontján - figyelemmel az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X.2.) Korm. rendelet 2. §-ra - alapul.

A fellebbezési illeték meghatározása, valamint lerovásának módja az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján történt.

Szolnok, 2012. július 4.

Dr. Sebestyén Ildikó
jegyző felhatalmazása alapján kiadmányozó:


Kármánné Mészáros Andrea
főmunkatárs





Szolnok Megyei Jogú Város
Jegyzőjétől

☒ 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. ☎ Telefon: 56/ 503-440 Fax: 56/503-407

Ikt.sz.: II. 14803-2/2015

Tárgy: **Igazolás**

Üi.: Kármánné Mészáros Andrea

Igazolás a bejelentéshez kötött tevékenység végzéséről

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (1) bekezdés (a) pontja alapján az

Latifundium 2003 Szolgáltató Betéti Társaság
5200 Törökszentmiklós, Fáy András lakótelep 3. ép. 3 lph. 1/3.

szolgáltató részére

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

elnevezéssel a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23 /2013. (VI. 28.) NGM rendelet alapján a gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásba **60. sorszám**on bejegyeztem.

A bejelentés előterjesztésének napja: 2015. március 23.

A bejelentés időtartalma: határozatlan

Szolnok, 2015. március 23.



Dr. Sebestyén Ildikó

jegyző felhatalmazása alapján kiadmányozó:

Kármánné Mészáros Andrea
Kármánné Mészáros Andrea
főmunkatárs