



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68, Hrsz: 1606

szám alatti ingatlanról

Ügyfél neve: Csorvás Város Önkormányzata

Ügyfél címe: 5920 Csorvás, Rákóczi utca 17

Csorvás, 2023. szeptember 28

Készítette: Mészáros Mária

Ingtalanvagyon - értékelő

5920 Csorvás, Kossuth u. 10.

Névjegyzékszám: M - 001/2006 Békéscsaba

Tel: 06/30-53-94-362

E-mail: m.mari.03@gmail.com

Mészáros Mária  
Ingatlanvagyoni és Értékelési Kft.  
5920 Csorvás, Kossuth L. u. 10.  
Adószám: 13096392-2-04

## TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT PIACI - FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

## MELLÉKLETEK

<b>Dokumentumok</b>	<b>Kelt</b>	<b>Megjegyzés</b>
Értékelési összefoglaló adatlap	x 2023.09.28	
Tulajdoni lap - térképmásolat	x 2023.09.27	
Fényképfelvételek	x 2023.09.27	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x 2023.09.28	

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****ÜGYFÉL ADATAI**

Ügyfél neve : Csorvás Város Önkormányzata  
Ügyfél címe : 5920 Csorvás, Rákóczi utca 17

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület) : 5920 Csorvás  
Utca, házszám : Táncsics Mihály utca 68  
Hrsz: : 1606  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : lakóház, udvar, gazdasági épület  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakóház, udvar

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : Csorvás Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni lapot  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes  
Értékelt jog : tulajdonjog  
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1  
Jelenlegi készültség : 100%  
Értékelt készültség : 100% és a mindenkori készültség  
Értékelés célja : aktuális piaci érték meghatározása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt felépítmény(ek) korr. területe : 52 m<sup>2</sup>  
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek : 1 176 m<sup>2</sup>

Közműellátottsága : Nincs közmű, komfort nélküli, az ingatlan hasznos alapterülete: 52 m<sup>2</sup>. Összes hasznos alapterület: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület.

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító módszer  
Helyszíni szemle időpontja: : 2023. szeptember 27  
Értékelés fordulónapja: : 2023. szeptember 28

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan jelen piaci - forgalmi értéke : **550 000 Ft**  
azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**  
Az ingatlan jelen piaci értéke : **550 000 Ft**  
azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

Értékesíthetőség időtartama: 180 nap

Csorvás, 2023. szeptember 28

Mészáros Mária  
Ingatlanforgalmi Értékelési Kft.  
5920 Csorvás, Kossuth L. s. 10.  
Adószám: 13086392-2-04

Mészáros Mária  
ingatlanvagyon-értékelő  
Mészáros Mária 5920. Csorvás Kossuth 10

## 1. ELŐZMÉNY

Ügyfél neve: **Csorvás Város Önkormányzata**

A Mészáros Mária Ingatlanvagyon-értékelő Csorvás, Kossuth u. 10. az alábbi ingatlan értékelését készítette el:

**5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68, Hrsz: 1606**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2003) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Obsuszt Milán tulajdonos megbízottja és Mészáros Mária ingatlanvagyon - értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsélyező tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68

Ingatlan címe (természetbeni): ua.

Helyrajzi száma: 1606

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): lakóház, udvar, gazdasági épület

Jelenlegi hasznosítása: lakóház, udvar

Tulajdoni lap szerinti telek [m<sup>2</sup>]: 1 176

Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek [m<sup>2</sup>]: 1 176

Tulajdonviszony: Csorvás Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni lapot

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok: nincs bejegyzés

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

A településen leginkább a használt és újjépítésű lakóingatlanok, belterületi építési telkek értékesítése jellemző. A lakóingatlanok árai gyorsabb léptékben, az egyéb ingatlanoké lassabb ritmusban emelkednek.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Csorvás (románul: Ciorvaş) város Békés megye Békéscsabai járásában. Magyarország délkeleti részén, a Tisza-Körös-Maros közötti területen, a Békés-Csanádi löszhát északkeleti, a Békési-sík délnyugati határán, Békés megye nyugati felén található, Békéscsabától 22, Orosházától 16 kilométerre. Szomszédai észak felől Kondoros, északkelet felől Kétsoprony, kelet felől Telekgerendás, dél felől Gerendás, délnyugat felől Orosháza, északnyugat felől pedig Nagyszénás, illetve Orosháza Kiscsákó nevű, exklávé jellegű külterületi városrésze. Megközelítése Belterületén végighúzódik a 47-es főút, így Debrecen-Békéscsaba, illetve Szeged-Orosháza felől is ez a legkézenfekvőbb megközelítési útvonal. Kondoros felől a 4409-es, Gerendás felől a 4431-es úton érhető el a település; közigazgatási területének északi szélét érinti még a 4642-es út is. Vonattal a MÁV 135-ös számú Szeged-Békéscsaba-vasútvonalán érhető el, amelynek egy megállási pontja van itt. Csorvás vasútállomás az Orosházi tanyak megállóhely és a Csorvás alsó megállóhelyek között található, a település belterületének déli szélén, közúti elérését a 4431-es út biztosítja. (Csorvás alsó megállóhely elnevezése megtévesztő, mert nem a település területén található, hanem attól jó fél kilométerre keletre, Gerendás és Telekgerendás határán.)

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van
Egyéb:	nincs

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	falusias lakó	Lf-3	
Településen belüli elhelyezkedése:	település déli részén		
Beépítettség:	oldalhatáron álló		
Tájolás/lejtéviszonyok:	D-i tájolású, sík felszín		
Megközelíthetősége:	Személyautó <input checked="" type="checkbox"/>	Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/>	Villamos <input type="checkbox"/>
	Metró/HÉV <input type="checkbox"/>	Vasút <input checked="" type="checkbox"/>	Trolibusz <input type="checkbox"/>
	Komp <input type="checkbox"/>	Egyéb:	
Kerítettség:	ellátott		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

### 4.2.5. A telek rövid leírása:

Vizsgált ingatlan Csorvás, Táncsics Mihály utca 68. sz. alatt található, előkertes ingatlan. A lakóház véghomlokzatához került felépítésre a fürdőszoba - wc, a térképmásolaton nincs feltüntetve. Környezete elhanyagolt.

#### 4.2.6. A felépítmény(ek) általános leírása

Vizsgált ingatlan 1960-1970 es évekbe épült, földszintes építési móddal. Alapozása téglá sávalapozás, a bővített területnek beton. Falazata vályog - téglá, földém szerkezete fagerenda földém, tetőszerkezete nyeregtető, cserépfedéssel. Homlokzata részben kőpor vakolat, a bővített terület végleges felület képzés nincs. Nyílászárók faszerkezetű ablakok, bejárati és belső ajtók fa szerkezetűek. Fűtése, melegvíz ellátás az ingatlanba nincs. Burkolatok szobába pozdorja és pvc., konyhába pvc., a fürdőszobába kerámia lap. Belső falfelület festett, vizes helyiségek csempével burkoltak. Az utcai szobába a mennyezet beázástól leszakadt, tetőszerkezet rossz műszaki állapotú, a kamra falazat omlik a beázástól. Összességében a lakóház rossz, bontandó, elhanyagolt műszaki állapotú. A közművek kikötésre kerültek

#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1960	
Épület szintbeli kialakítása:	fszt	
Alapozás:	sávalapozás: téglá és betonalap	
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vegyes falazat: vályog- és téglá anyagú	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fáföldém: ritkagerendás (szegezett-szegelemezes)	
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető	
Tetőfedés:	cserépfedés	
Épület homlokzata:	vakolt és színezett	kőpor
Épület fizikai állapota:	gyenge	Bontandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Belső lakóterek felületképzése:	vakolt, festett	
Belső lakóterek burkolata:	betonpadló	
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, festett és csempézett	
Vizes helyiségek burkolata:	járólap	
Külső nyílászárók:	faszerkezetű: pallótokos-, vagy gerébtokos típusú	
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró	
Belső tér fizikai állapota:	gyenge	bontandó
Fűtési rendszere:	nincs fűtés	
Melegvíz biztosítása:	nincs melegvíz ellátás	
Felújítás éve:	nem volt felújítás	
Felújítás tárgya:		

#### 4.2.7. Egyéb felépítmények leírása:

Egyéb felépítmény megnevezése:

Összes hasznos alapterület: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület;

**4.3. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Nettó terület [m2]	Módosító tényező	Burkolat	Redukált terület [m2]
<b>lakóház</b>				
szoba	17,58	100%	pozdorja	17,58
szoba	11,28	100%	pvc.	11,28
konyha	10,52	100%	pvc.	10,52
fürdőszoba - wc.	8,65	100%	kerámia lap	8,65
kamra	4,08	100%	símitott beton	4,08
				0,00
				0,00
				0,00
<i>Melléképület alapterület összesen:</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
<b><i>Alapterületek összesen:</i></b>	<b><i>52,11</i></b>			<b><i>52,11</i></b>
<b><i>Alapterületek összesen:</i></b>				<b><i>52,00</i></b>

**Megjegyzés:**

Összes hasznos alapterület: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület;

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



### 5.1.3. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év,                      > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év,            > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

**5.3 Az ingatlan értékének meghatározása****Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	Csorvás, Tácsics Mihály utca 68	Csorvás, Október 6 utca	Csorvás, Arany János utca	Csorvás Somogyi utca
az ingatlan megnevezése:	lakóház, gazdasági épület	lakóház	lakóház	lakóház
ép. korr. alapterülete (m <sup>2</sup> )	52	<b>80</b>	<b>81</b>	<b>70</b>
ingatlan telek területe (m <sup>2</sup> )	1 176	1 277	1 078	800
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>2 500 000</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 500 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év,hó)		2023.09	2023.09	2023.09
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		31 250	41 975	50 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-20%	-20%	-20%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>25 000</b>	<b>33 580</b>	<b>40 000</b>

Forrás / dátum

**Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:**

<b>1. adat:</b>	1950 es években épült felújítandó műszaki állapotú lakóház.
<b>2. adat:</b>	Az ingatlan adatai: felújítandó állapotú lakóház: 81 m2, telek: 1078 m2, 2 szoba vegyes falazatú közművek: villany, víz, gáz kikötte jó infrastruktúra
<b>3. adat:</b>	Lakóház 70 m2 Telek méret 800m2 2,5 szoba Szenyvíz be vezetve Áram újra húzva Fürdőszobának vízvezeték kialakítva A tető lécezése már cserés de gerendák jó állapotúak. A ház részlegesen alá van falazva, a falak szárazak.

**Értékmódosító tényezők elemzése:**

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	5%	5%	5%
Műszaki szempontok:	közművek hiánya	-5%	-5%	-5%
Környezeti szempontok:		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10 %</b>	<b>-10 %</b>	<b>-10 %</b>
Korrigált fajlagos alapár:		22 500	30 222	36 000
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>29 574</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>1 541 105 Ft</b>		

Felépítmény bontási költség	Bruttó terület m2	Bontási költség m2	Bontási költség Ft
lakóház	63	15740	991620

549 485 Ft

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci - forgalmi értéke (kerekítve):

**550 000 Ft**

azaz

**Ötszázötvenezer- Ft .****Megjegyzés:**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról 86. § (1) Mentés az adó alól: j), ja), jb),

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan piaci - forgalmi értékét a következők szerint határoztuk meg:

Az értékelt ingatlan címe: **5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68**

Helyrajzi száma: **1606**

Az ingatlan jelen piaci - forgalmi értéke: **550 000 Ft**

azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

Az ingatlan jelen piaci értéke: **550 000 Ft**

azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Értékbecslés érvényessége: **3 hónap**

Csorvás, 2023. szeptember 28

Mészáros Mária  
Ingatlanforgalmi és Értékbecslő Kft.  
5920 Csorvás, Kossuth L. s. 10.  
Adószám: 13096382-2-04



Mészáros Mária

ingatlan- és vagyontárgy-értékelő

Mészáros Mária 5920 Csorvás Kossuth 10.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT PIACI - FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték és a hozadéki megközelítés szerinti érték átlagából határoztuk meg. A megyében található kereskedelmi ingatlanok esetében ez tükrözi legjobban a piaci értékítéletet.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Üzlet piaci értéke:	fő módszer	550 000 Ft	100%	550 000 Ft
Költségalapú módszer:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Hozamszámításon alapuló módszer	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>550 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**550 000 Ft**  
azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

### 6.2. Piaci érték meghatározása

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A piaci érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan jellegére tekintettel a hitelfedezeti érték megállapítása során alkalmazott feltételekhez képest az alábbi kockázati tényezőkkel számoltunk:

- kényszerértékesítés, ill, követelés érvényesítéséhez kapcsolódó kockázat: 0%
- egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat: 0%
- piaci adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat: 0%
- az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázata: 0%

Kockázati tényezők összesen (levonás):	<b>0%</b>
--	-----------

#### Az ingatlan jelen piaci - forgalmi értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 550 000 Ft

Korrekción mértéke (levonás): 0%

Az ingatlan jelen piaci értéke (kerekítve):

**550 000 Ft**  
azaz **Ötszázötvenezer- Ft .**

### 6.3. A megállapított értékhez kapcsolódó feltételezések

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról 86. § (1) Mentés az adó alól: j),ja, jb), k) szakasz szerint.

5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68, Hrsz: 1606  
ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS**

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalom:	megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes, tehermentes tulajdonjog kerül értékelésre;
Hosszú távú értékállóság:	Az ingatlan hosszú távú értékállósága nem biztosított.

Megjegyzés : Nincs közmű, komfort nélküli, az ingatlan hasznos alapterülete: 52 m<sup>2</sup>. Összes hasznos alapterület: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület.

**Jelen forgalmi érték:**

**550 000 Ft**

azaz

**Ötszázötvenezer- Ft .**

**Kockázatok**

- kényszerértékesítés, ill, követelés érvényesítéséhez kapcsolódó kockázat: 0%
- egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat: 0%
- piaci adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat: 0%
- az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázata: 0%

**Jelen hitelbiztosítéki érték:**

**550 000 Ft**

azaz

**Ötszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról 86. § (1) Mentés az adó alól: j),ja, jb), k) szakasz szerint.

Csorvás, 2023. szeptember 28

Mészáros Mária  
Ingatlanforgalmi és Értékelési Kft.  
5920 Csorvás, Táncsics L. u. 10.  
Adószám: 13096392-2-04



Mészáros Mária  
ingatlanvagyon - értékelő

Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Békéscsaba 5601 Szent István tér 18.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:200032/27462/2023

2023.09.27

**CSORVÁS**

Szektor: 53

**Belterület 1606 helyrajzi szám**

5920 CSORVÁS Táncsics Mihály utca 68.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1176

0.00

**II R É S Z**

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54290/2022.06.22

jogcím: 2021. évi CXXXII. törvény 1. §

jogállás: tulajdonos

név: CSORVÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5920 CSORVÁS Rákóczi utca 17

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**

Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Békéscsaba 5601 Szent István tér 18.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

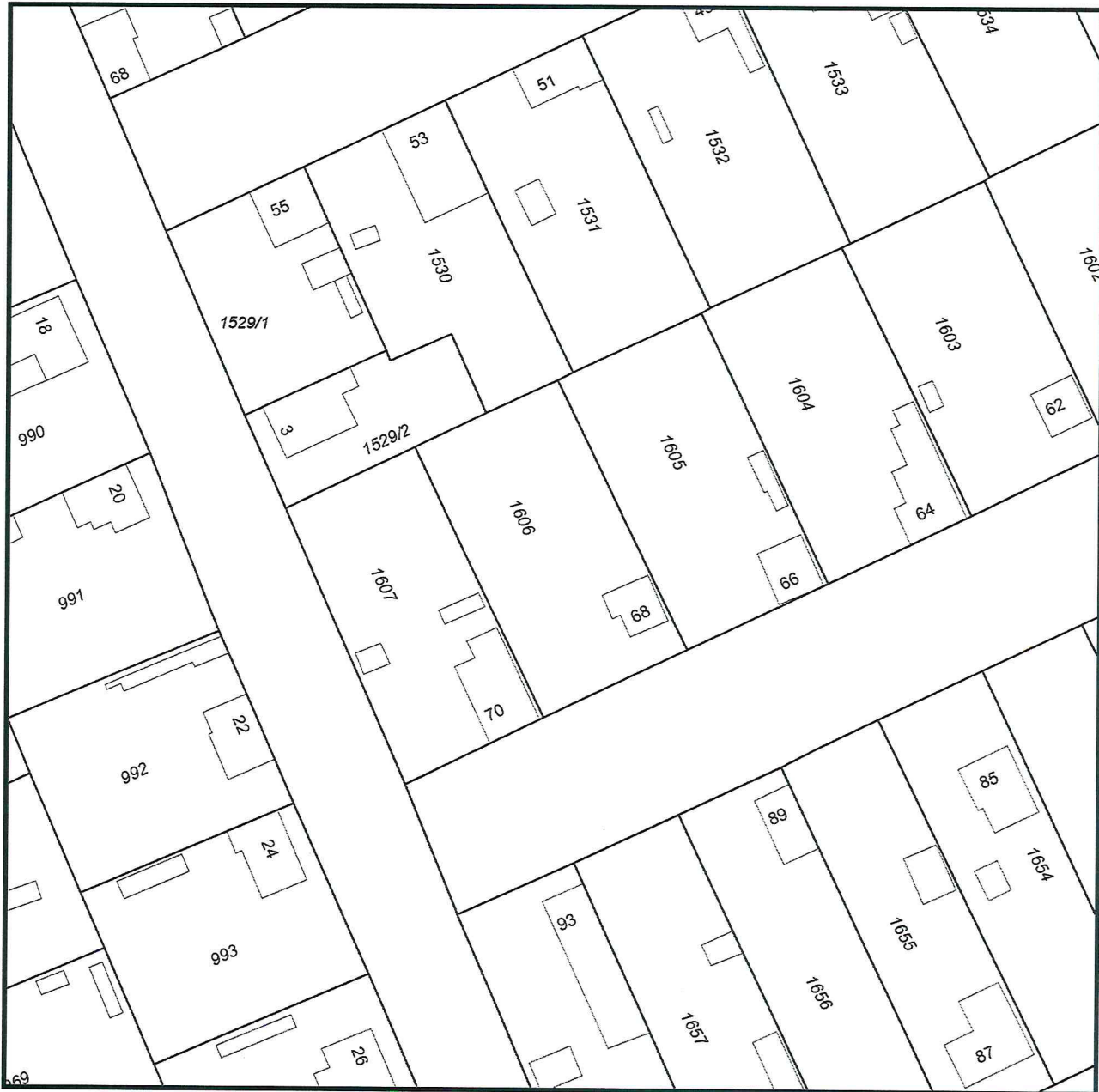
2023.09.27 15:11:33

Helyrajzi szám: CSORVÁS belterület 1606

Megrendelés szám: 72/829/2023

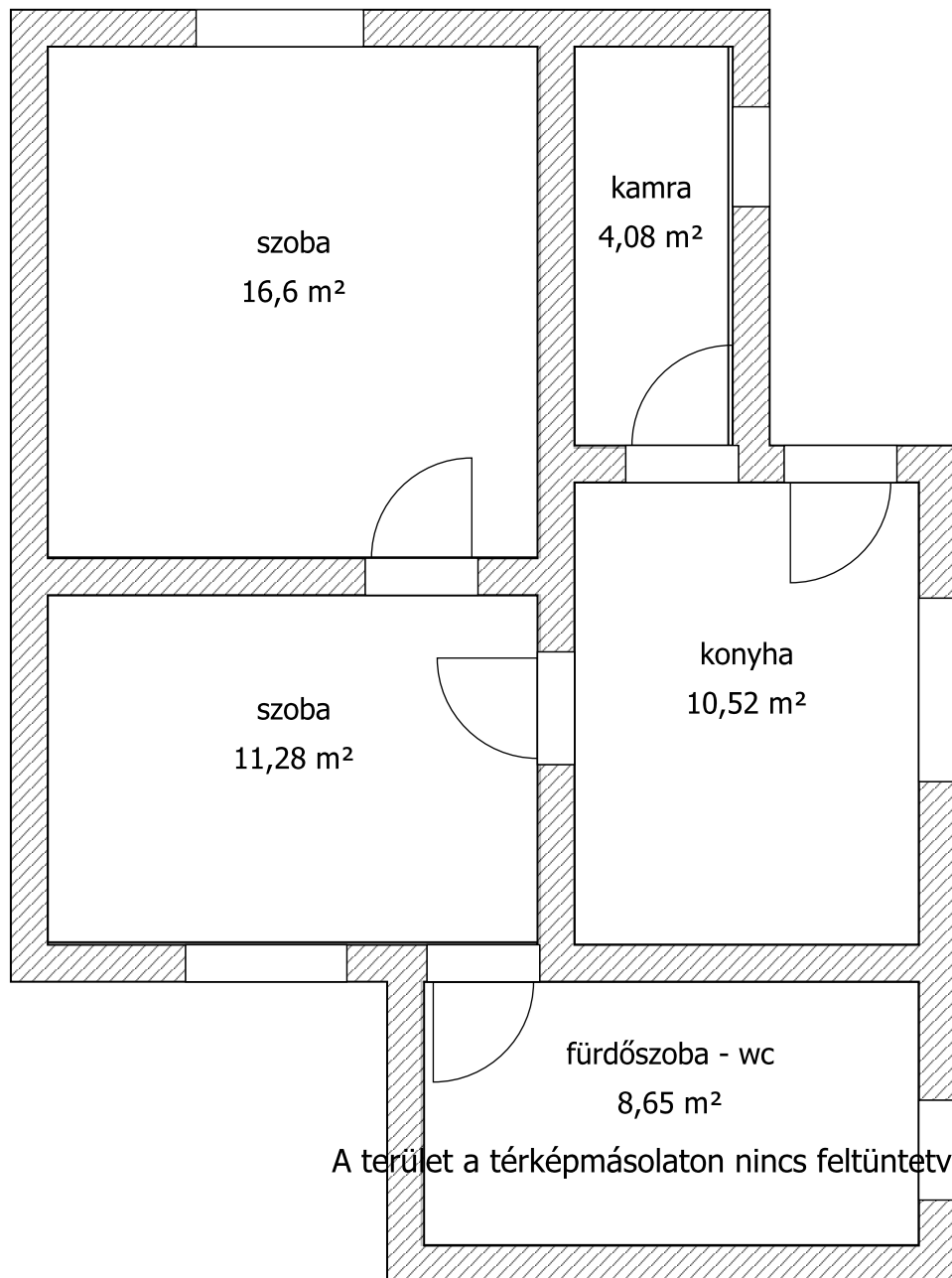
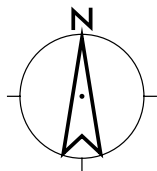
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23335610002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68. Hrsz: 1606





**FOTÓMELLÉKLET:**

**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68. Hrsz: 1606**

**Készítette: Mészáros Mária  
Ingatlanforgalmi és Értékbecslő KFT.  
5920 Csorvás, Kossuth u.10**



1. utcai homlokzat



2. déli homlokzat



3. nyugati homlokzat



4. északi homlokzat



5. szoba



6. szoba



**FOTÓMELLÉKLET:**

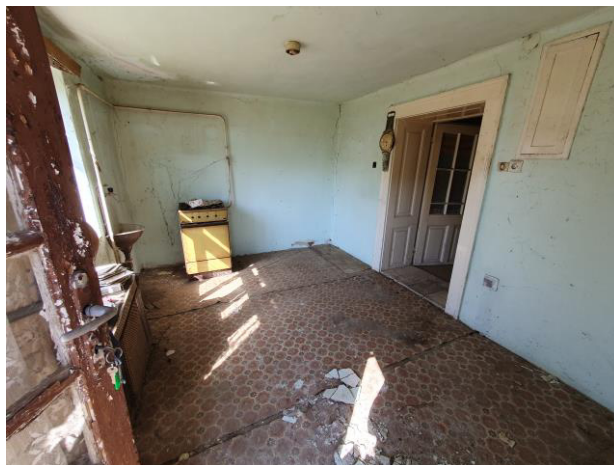
**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68. Hrsz: 1606**

**Készítette: Mészáros Mária**

**Ingatlanforgalmi és Értékbecslő KFT.  
5920 Csorvás, Kossuth u.10**



7. szoba



8. konyha



9. konyha



10. fürdőszoba (nincs a térképmásolatra feltüntetve)



11. fürdőszoba (nincs a térképmásolatra feltüntetve)



12. kamra

## TÉRKÉPMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma:

**5920 Csorvás, Táncsics Mihály utca 68. Hrsz:  
1606**

Készítette: Mészáros Mária

Ingatlanforgalmi és Értékbecslő KFT.  
5920 Csorvás, Kossuth u.10

