

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

*5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1.,
belterület 1213/2 hrsz.-mal
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*



Készítette :

Leszko György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Leszko György
igazságügyi tisztviselő, építészeti szakértő
Fogl. sz. 3070, Nyilv. sz. 1317/1177
5600 Békéscsaba, Kőrösi Mihály u. 15.
1126 Budapest Árpád Gyalogy u. 17.
Telef. 06-38-918 00-30 2 5-3180
E-mail: leszko.gyorgy@freemove.hu
Hird. 2004. 05.05. 07-1111-6-6000-1000

Készült : *Békéscsaba, 2025. 10. 15.*

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 leírása és közművei

6.3 Épület leírása

6.4 Az ingatlanpiac bemutatása

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 *Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján – fő módszer*

7.2 *Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása*

8. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Tulajdoni lap (2025.01.20.)
- Térképmásolat (2021.08.24.)
- Alaprajzok

3. ALÁÍRÓLAP

az

*5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1.,
belterület 1213/2 hrsz.-mal
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*

*Az értékelést Leszkó György szakértő (Békéscsaba, Kis-Tabán u. 15.)
készítette.*

Igazságügyi szakértő:

Leszkó György
Igazságügyi Ingatlan, építészeti szakértő
Főj. sz. 3970, Nyilv. sz. 5317/1177
5100 Békéscsaba, Kis-Tabán u. 15.
1129 Budapest Árpád fejedelem u. 12
Tel.: 06-324-014, 06-30-218-3104
E-mail: igazsag@freemove.hu
Hird. sz. 105/2017. (II. 15.) Korm. rendelet 40/2017. (II. 15.)


Leszkó György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Békéscsaba, 2025. 10. 14.

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett melléképület vendéglő, üzemi épület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Medgyesegyháza
Utca, házszám : Szondi u. 4-1.
Irányítószám : 5666
Hrsz. : belterület 1213/2 hrsz

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : tul. lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : vendéglő, üzemi épület
Közmű-ellátottság : közművesített (víz, villany, gáz, csatorna)

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja : 2025. 10. 14.

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel : 36.200.000.- Ft

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján **Leszkó György** szakértő tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a felépítmény műszaki állapotát, hasznosíthatóságát, közművesítettségét.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

Leszkó György
Igazságügyi Minisztérium, Igazságügyi szakértői
Reg. sz. 3970, Nyilvánt. sz. 1317/1177
75.00. körzet, Szondi u. 4-1.
2025. 10. 14. napján
Helyi igazságügyi igazgatási szerv
Helyi igazságügyi igazgatási szerv
Helyi igazságügyi igazgatási szerv

Leszkó György
Igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

5. MEGBÍZÁS

5.1 *Előzmények*

A Medgyesegyháza Városi Önkormányzat tulajdonos, mint Megbízó megbízott az 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap (2025.01.20.)
- Térképmásolat (2021.08.24.)
- Alaprajzok

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

1. A Megbízó az ingatlanról tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során a tulajdoni lapon feltüntetett terület szerinti területet, valamint a térképmásolat, alaprajz és helyszíni szemlén tapasztalt területi adatokat vettem figyelembe.
4. Az ingatlant helyszíni szemlével tekintettem meg. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettem el.
5. Az ingatlan használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
6. Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, jelenlegi, vagy jövőbeli (3 év) érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.
7. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírással mellettem feltüntettem az ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.

8. 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.

9. A területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre. Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.

10. Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

5.2 Az értékelés módszere

Értékelésem célja, hogy 2025. 10. 14.-ei érvénnyel véleményt alkossak a korábban jelzett ingatlan forgalmi értékéről.

A valós piaci érték meghatározásánál ez esetben az ingatlan jellegéhez illeszkedő módon a:

- **a piaci összehasonlító elemzésen alapuló (fő) módszert**

vettem 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 TEGOVA EVS 2016 ingatlanértékelési sztenderdjeihez, ajánlásaihoz.

Az adatok a mellékelt tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, valamint a helyszíni szemle alapján kerültek megállapításra.

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékelés során az 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz.-ú ingatlan került értékelésre. Ezen ingatlan tulajdoni lap szerint kivett melléképület vendéglő, üzemi épület.

6.1 A terület és az ingatlan ismertetése

A tárgyi ingatlan Medgyesegyháza központjához közel, a Szondi utcában található, a Szondi utca és a Hunyadi utca sarkán, az autóbusz állomás és a vasútállomás közelében. (Polg.Hivatal cca. 550 m-re északnyugatra). Megközelíthető aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan környezetének infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolata jó. Az ingatlan környezetében eltérő építési idejű és módú lakóingatlanok, családi házak, illetve kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. A helyi és az átmenő forgalom számára aszfaltozott úton gépjárművel jól megközelíthető.

- Helyrajzi száma:	1213/2
- Jelenlegi funkciója:	raktár, tároló
- Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
- Telek területe:	2197 m ²
- Felépítmény területe:	779 m ²

6.2. Telek leírása és közművei

A telek szabálytalan sokszög alakú, sarki, felszíne megközelítőleg sík, részben kerített, rendezett, teljesen közművesített. A telken található főépület oldalhatáron álló, utcafronti elhelyezésű, telekkönyvezett. A térképmásolaton látható külön álló melléképületek időközben elbontásra kerültek.

Közművesített (víz, villany, gáz, csatorna – önálló közműmérőórák).

6.3. Épület leírása

Épület nettó alapterülete: 779 m²

A Szondy utca felőli, korábban étteremként működött épület földszint + emelet kialakítású. Az épület hagyományos építési móddal sávalappal, téglafalazattal, fa födémmel, fa szerkezetű magas tetős kialakítással és cserépfedéssel épült. A külső homlokzata vakolt, festett, részben téglaburkolattal ellátott, a külső nyílászárók fa szerkezetűek hagyományos üvegezéssel ellátva. Az emeleti részen a nyílászárók jelentős része hiányzik. Az épületben jelenleg fűtés és melegvízellátás nincs.

A keleti oldalához bővített épületrész (kiszolgáló helyiségek, vizes blokkok) szintén 2 szintes kialakítású, mely hagyományos szerkezettel, téglafalazattal, vasbeton födémmel, fa szerkezetű magas tetős kialakítással és cserépfedéssel épült.

Az épület északi oldalához épített épületrész (konyha és kiszolgáló helyiségek, raktárak) földszintes kialakítású. Mely hagyományos építési móddal, téglafalazattal, vasbeton födémmel, lapos tetős kialakítással és bitumenes lemezszigeteléssel épült.

Jelenleg egyik épületrészben sincs fűtés és melegvízellátás kialakítva.

A helyszíni szemle során megállapítható volt, hogy több helyen vizesedések láthatóak, lelakott, elhanyagolt állapotú. Teljes körű műszaki és esztétikai felújítása, energetikai korszerűsítése szükséges.

Az értékelés során figyelembe vett épület nettó alapterülete: 779 m².

Az értékelés során figyelembe vett telek területe: 2197 m².

6.4 Az ingatlanpiac bemutatása

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (Otthon Start Program, CSOK+, Falusi Csok, Babaváró Hitel, Áfa, Vidéki Otthonfelújítási Lakáshitel, stb.) hatására a piaci környezet élénk, intenzív, mely azonban a település regionális és környezeti elhelyezkedésétől, gazdasági környezetétől, a lakosság összetételétől, valamint az ingatlan településen belüli elhelyezkedéstől és típusától is nagymértékben függ.

Az eltelt rövid időszakban bekövetkezett energiaár emelkedések miatt, feltételezhetően a korszerűtlen energetikai mutatókkal és emellett nagy alapterülettel rendelkező ingatlanok iránti kínálat jelentős növekedése és ezzel párhuzamosan a kereslet jelentős csökkenése feltételezhető.

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat állt rendelkezésemre. Az adatok esetében kínálati adatokra támaszkodtam.

Forgalomképessége a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképes.

7. ÉRTÉKBECSLÉS

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
Település	Medgyesegyháza	Kondoros	Békés	Mezőkovácsháza
Utca/út/tér	Szondi u. 4-1	belterület	belterületén	Béla major
Az ingatlan típusa	raktár, tároló	műhely, raktár, tároló	műhely, raktár, tároló	műhely, raktár, tároló
Jellemzők		Kondoros belterületén lévő 5534 m ² -es telken elhelyezkedő 870 m ² -es fűthető műhely, raktár, tároló.	Békés belterületén lévő 2466 m ² -es telken elhelyezkedő 1500 m ² -es fűthető üzlet, műhely, raktár, tároló.	Kondoroson lévő nagy alapterületű telken elhelyezkedő 220 m ² -es fűthető műhely, raktár, tároló.
Telek területe (m ²)	2197	5534	2466	2000
Összes nettó redukált alapterület (m ²)	779	870	1500	220
Kínálat korrekció		-10%	-10%	-10%
További Hasznosíthatóság		5%	5%	5%
Elhelyezkedés korrekció		5%	0%	5%
Műszaki állapot korrekció		-10%	-5%	-10%
Alapterület korrekció		0%	10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%
Értékesítés éve		2025	2025	2025
Jelen ár (MFt)		37,000	89,990	11,500
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		42 529	59 993	52 273
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		51 598		
Korrekciók		-10%	0%	-20%
Alkalmazott átlagos korrekció		-10%		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	46 438			
		Módosított fajlagos ár:		46 438
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:		36 200 000 Ft		

7.2 Összevetés, a végső forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása

Alkalmazott módszer	Piaci érték
Piaci összehasonlítás	36.200.000- Ft

A megállapított piaci forgalmi érték:

A helyi ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós forgalmi érték a piaci összehasonlítást figyelembe véve

36.200.000.- Ft

azaz

Harminchatmillió-kétszázezer forint

Az ingatlan több funkciós kialakítású volt, jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú, semmilyen jelenlegi funkciónak, használatnak nem felel meg.

Szerkezeti kialakítása miatt - körítő falai téglák, azonban a belső tartószerkezete és földéme faszerkezetű - **kiemelten tűzveszélyes**. Ezért csak korlátozottan hasznosítható. Jelentős beruházás szükséges a tűzvédelmi kialakításához.

A teljes belső szakipari kialakítása elavult. A belső gépészete (villany, víz és gáz) használhatatlan. Az épület funkciója jelenleg használhatatlan. A későbbi hasznosítása csak nagyon jelentős ráfordítással lehetséges, ami teljesen gazdaságtalan. Ezért korlátozottan forgalomképes.

Békéscsaba, 2025. 10. 14.

Leszko György
igazságügyi szakértő
Füg. sz. 3970, Nyilv. sz. 531/1177
5600 Békéscsaba, Kőrösi Csoma u. 1a
125. Szociális Állami Lakótelep, 1/1
Tel.: 06 328 014 06-30 2 53103
E-mail: leszko.gyorgy@ksh.hu
HKO 2. sz. 1213/2-1/1177-1/1177-1/1177-1/1177

Leszko György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Képek: 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz



Képek: 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz



Képek: 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz



Képek: 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz



Képek: 5666 Medgyesegyháza, Szondi u. 4-1., belterület 1213/2 hrsz



Békés Vármegyei Kormányhivatal

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200034/1244/2025

2025.01.20

MEDGYESEGYHÁZA

Szektor: 53

Belterület 1213/2 helyrajzi szám

5666 MEDGYESEGYHÁZA Szondi utca 4--1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett melléképület vendéglő, üzemi épület	0	2197	0.00	
--	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 37196/2006.10.04

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

2. bejegyző határozat: 96633/4/2024.08.28

Helyi egyedi építészeti védelem

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 95848/3/2023.06.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MEDGYESEGYHÁZA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5666 MEDGYESEGYHÁZA Kossuth tér 1

törzsszám: 15725211

A 91267/2023.01.25. iktatószám rangsorában.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 99787/2020.09.04

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

2328119-2 számú III. rendű vízszintes alappont, A tulajdonosi jogokat a Békés Megyei

Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága gyakorolja.

jogosult:

név: BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789264

cím : 5600 BÉKÉSCSABA Derkovits sor 2

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 91279/2023/2022.10.06

Épület lebontása

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Békés Megyei Kormányhivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3. Pf.55.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

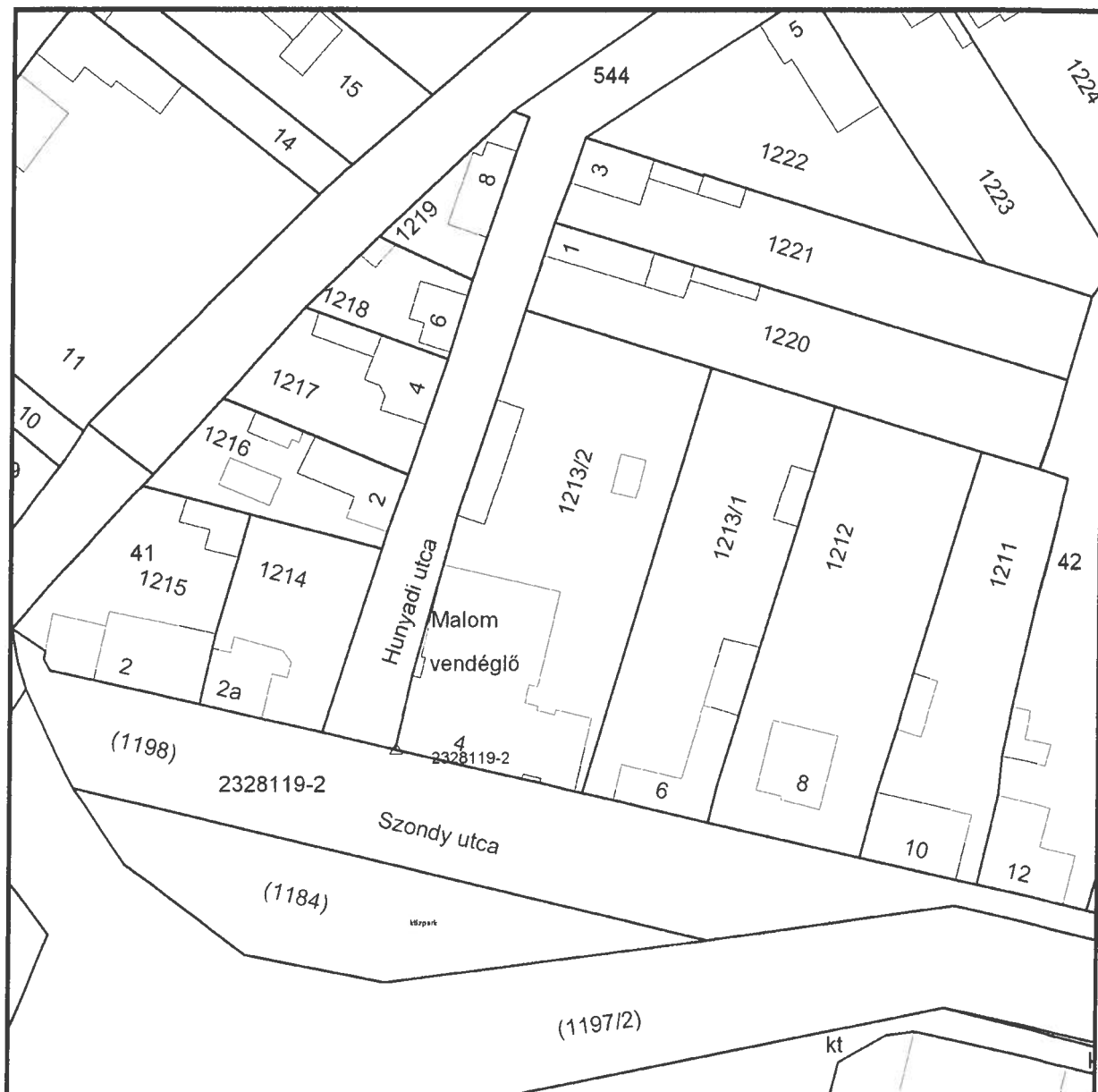
2021.08.24 13:35:06

Helyrajzi szám: MEDGYESEGYHÁZA belterület 1213/2

Megrendelés szám: 74/571/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 12794220002021



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



2662

