

Kevertmes Nagyközségi Önkormányzat Képviseelő-testülete  
5744 Kevertmes, Jókai utca 1. szám.

7/2020.

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

---

**Kevertmes Nagyközség Képviseelő-testülete**

**2020. március 19-i**

**oron kívüli üléséről**

**Határozatok: 24/2020.(III.19.)**

Kevermes Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete  
5744 Kevermes, Jókai utca 1. szám. Telefon: 434-001.

7/2020.

### J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Kevermes Nagyközségi Önkormányzat 2020. március 19-én 15 órai kezdettel, a Kevermesi Közös Önkormányzati Hivatal tanácskozó termében megtartásra kerülő soron kívüli ülésén.

<b><u>Jelen vannak:</u></b>	Lantos Zoltán	polgármester
	Lévai Lajos	alpolgármester
	Bauer Károly	képviselő
	Dr. Harmadi Pál	képviselő

<b><u>Jelen van még:</u></b>	Gácsér Béla	jegyző
------------------------------	-------------	--------

<b><u>Távolmaradását jelezte:</u></b>	Bozó László	képviselő
	Papp Katalin	képviselő
	Kotroczó Edit	képviselő

**Lantos Zoltán** polgármester köszönti a képviselő-testület tagjait, köszöni, hogy elfogadták meghívását. Az ülés határozatképes, a 7 fő képviselő-testületi tagból 4 fő jelen van. Kotroczó Edit, Papp Katalin és Bozó László képviselők jelezték, hogy a mai ülésen nem tudnak részt venni. Az ülés összehívása a jelenleg hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően történt.

A képviselő-testületnek javasolja, a mai ülés jegyzőkönyv hitelesítőinek Bauer Károly és Dr. Harmadi Pál képviselőket, jegyzőkönyv vezetésével Kotroczó Zsuzsanna köztisztviselőt megbízni.

Kéri, hogy a fenti javaslatot fogadják el.

*A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma: 4 fő.*

A képviselő-testület jelenlevő 4 tagja - egyhangzó 4 igen szavazattal - ellenszavazat és tartózkodás nélkül, a fenti javaslatot elfogadja.

**Lantos Zoltán** polgármester kérdezi, hogy a napirendi pontokkal kapcsolatosan van-e valakinek kiegészítése, kérése? Hozzászólás nem hangzott el, így javasolja a meghívóban kiküldött napirendi pontokat, azok tárgyalási sorrendjének elfogadását. Aki a napirendi pontokkal, azok sorrendjével egyetért, kézfelnyújtással szavazzon.

**Napirendi javaslat:** 1./ Önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása  
Előadó: Lantos Zoltán polgármester  
2./ Bejelentések

*A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma: 4 fő.*

A képviselő-testület jelenlevő 4 tagja - egybehangzó 4 igen szavazattal - ellenszavazat és tartózkodás nélkül a napirendi pontokat, azok tárgyalási sorrendjét elfogadja.

**1./NAPIRENDI PONT TÁRGYA:** Önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása  
(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete)

**Napirendi pont előadója:** Lantos Zoltán polgármester

**Lantos Zoltán** polgármester elmondja, hogy az előző ülésen döntött a testület 2 önkormányzati ingatlan eladása kapcsán. Az egyik a Deák Ferenc utcán található, ami 1/2-ed tulajdonban az önkormányzaté, ami egy elburjánzott, gazos terület. A másik ingatlan a Toldi utcán található, amit ajándékozás jogcímén kapott az önkormányzat évekkal ezelőtt. A rajta lévő kisházat elbontották, elkerítették és művelés alá vonták a területet. A portán van egy gázcsanak. Az értékbecslés megtörtént, a kiküldött anyag tartalmazza a részletes leírást, hogy mi alapján kerültek meghatározásra az eladási árak. A Deák utcai ingatlant 150.000 Ft-ra, a Toldi utcai ingatlant pedig 300.000 Ft-ra értékelték. Az utóbbinál tekintettel arra, hogy az önkormányzatnak volt vele munkája és el is kerítette a területet javasolja, hogy emeljék meg az eladási árat 480.000 Ft-ra. Egyeztetett a vevőkkel és mindkét félnek megfelel az említett összeg. Az ügyvédi költségek mindkét esetben a vevőt terhelik.

**Lévai Lajos** alpolgármester kérdezi, hogy ki volt az értékbecslő?

**Lantos Zoltán** polgármester elmondja, hogy a Leszing Kft.

**Lévai Lajos** alpolgármester elmondja, hogy nem ért egyet az értékbecslésben szereplő összegekkel, ugyanis ezek szerint ugyanannyit ér egy gazos, földes utcai, elhanyagolt porta, mint egy rendezett, köves utcával ellátott terület. A két ingatlan közel sem egyforma. Egyetért, hogy a Toldi utcai ingatlan árát emeljék meg, megfelelőnek tartja az említett 480.000 Ft-ot.

**Dr. Harmadi Pál** képviselő elmondja, hogy a polgármester egyeztetett a vevőkkel, nekik megfelel az eladási ár, támogatja a határozati javaslat elfogadását.

**Lantos Zoltán** polgármester kérdezi van-e valakinek kérdése, hozzászólása? Miután kérdés, hozzászólás nem hangzott el, javasolja az alábbi határozati javaslat elfogadását.

*A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma: 4 fő.*

A képviselő-testület jelenlevő 4 tagja - egybehangzó 4 igen szavazattal - ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Kevermes Nagyközség Önkormányzat  
Képviselő-testületének

**24/2020. (III.19.)**

HATÁROZATA

Kevermes Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Leszing Kft. 5600 Békéscsaba, Andrássy u. 11-17. által megküldött szakértői véleményt megismerte. A két ingatlan vonatkozásában a következő döntést hozza.

1.) Kevermes Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az 5744 Kevermes, Toldi u. 14. (1398 hrsz.) ingatlan eladásával egyetért, az ingatlant ifj. Bozó László 5744 Kevermes, Battonyai u. 10. szám alatti lakosnak értékesíti. A vételi árat 480.000 Ft-ban határozza meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy adjon ügyvédi megbízást Dr. Vargáné Magony Margit ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére.

2.) Kevermes Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az 5744 Kevermes, Deák Ferenc u. 31. (999 hrsz.) ingatlan eladásával egyetért, az ingatlant Csatári Valéria 5744 Kevermes, Deák Ferenc u. 29. szám alatti lakosnak értékesíti. A vételi árat 150.000 Ft-ban határozza meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy adjon ügyvédi megbízást Dr. Vargáné Magony Margit ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Lantos Zoltán polgármester

## **2./NAPIRENDI PONT TÁRGYA: Bejelentések**

**Lantos Zoltán** polgármester tájékoztató jelleggel elmondja, hogy jegyző úr a héten küldött ki a Dózsa u. 60. és 62. szám alatti ingatlan tulajdonosainak egy felszólítást, hogy tegyék rendbe a területet. A tulajdonosok egy része úgy döntött, hogy felajánlják az önkormányzatnak az említett ingatlanokat használatra. Elég sok a tulajdonos sajnós. Mindkét terület 1165 m<sup>2</sup>. Egy 10 éves szerződés kötnének egyelőre. A revitalizációs program keretében a területet kitakarítaná, kituskózná majd művelés alá vonná az önkormányzat.

**Gácsér Béla** jegyző elmondja, hogy majd előkészíti a haszonbérleti szerződést, amit minden tulajdonosnak alá kell írnia.

**Lévai Lajos** alpolgármester támogatja a bérletet. Sajnos sok hasonló ingatlan van a faluban. Az utcákon megint egyre több a kint tárolt eszköz. Kéri a jegyzőt, hogy szólítsa fel a tulajdonosokat, hogy ne közterületen tárolják a munkaeszközeiket, mert élet- és balesetveszélyes. A héten majdnem komoly baleset történt ebből kifolyólag.

**Gácsér Béla** jegyző elmondja, hogy intézkedni fog az ügyben.

**Lantos Zoltán** polgármester kérdezi, van-e valakinek további kérdése, bejelentése? Miután kérdés, bejelentés nem volt, az ülést 15 óra 20 perckor berekesztette.

  
Lantos Zoltán  
polgármester

  
Kévekes Nagyközség Önkormányzata

  
Gácsér Béla  
jegyző

  
Bauer Károly  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Dr. Harmadi Pál  
jegyzőkönyv hitelesítő





**KEVERMES NAGYKÖZSÉG  
POLGÁRMESTERE**

5744, Kevermes, Jókai u.1  
Telefon: 68/434-001, Telefax: 68/434-001

7/2020

**M E G H Í V Ó**

Kevermes Nagyközség polgármestere tisztelettel meghívja

**2020. március 19-én 15 órai**

kezdettel megtartásra kerülő

**SORON KÍVÜLI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉSRE**

**Az ülés helye:** Kevermesi Közös Önkormányzati Hivatal, tanácskozó terme.  
(Kevermes Jókai u. 1)

**Napirendi pontok:** 1./ Önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása  
Előadó: Lantos Zoltán polgármester

2./ Bejelentések

Kevermes, 2020. március 19.

Lantos Zoltán  
polgármester



## Előterjesztés

Kevermes Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének 2020. 03. 19-én megtartásra kerülő soron kívüli ülésére.

Tárgy: 5744 Kevermes, Toldi u.14. 1398 hrsz. önkormányzati ingatlan értékesítése.  
5744 Kevermes, Deák Ferenc u.31. 999 hrsz. önkormányzati ingatlan értékesítése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kevermes Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete a 20/2020. (II.27.) illetve a 22/2020.II.27.) KT határozatával döntött, hogy a tárgyban szereplő önkormányzati ingatlanok vonatkozásában a polgármester készíttessen értékbecslést.

A polgármester felkérte a LESZING KFT. 5600 Békéscsaba Andrassy u.11-17 a munka elvégzésére.

A szakértői véleményeket az előterjesztés mellékleteként csatolom.

Kérem a T- Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, a két ingatlan vonatkozásában az eladási árat határozza meg.

### **Határozati Javaslat:**

Kevermes Nagyközség önkormányzat képviselő-testülete a LESZING KFT. 5600 Békéscsaba Andrassy u.11-17 által megküldött szakértői véleményt megismerte, a két ingatlan vonatkozásában a következő döntést hozza.

1, Kevermes Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az 5744 Kevermes, Toldi u 14. 1398 hrsz. ingatlan eladásával egyetért, az ingatlant ifjú Bozó László 5744 Kevermes Battonyai u. 10. lakosnak értékesíti, a vételi árat 480000 Ft-ban határozza meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy adjon ügyvédi megbízást DR. Vargáné Magony Margit ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére.

2, Kevermes Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az 5744 Kevermes Deák Ferenc u 31. 999 hrsz. ingatlan eladásával egyetért, az ingatlant Csatári Valéria 5744 Kevermes Deák Ferenc u.29. Lakosnak értékesíti, a vételi árat 150000 Ft.- ban határozza meg.

A képviselő -testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy adjon ügyvédi megbízást DR. Vargáné Magony Margit ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére.



Felelős: Lantos Zoltán Polgármestert

Határidő: Azonnal

Kelt: Kevermes 2020. 03. 19.

Tisztelettel Lantos Zoltán  
Polgármester



**Leszkó György**

Békéscsaba

Kis-Tabán u. 15.

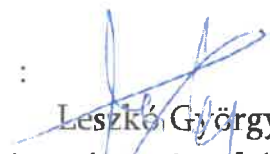
**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

az

*5744 Kevermes, Úttörő u. 31., 999 hrsz.-mal  
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*



Készítette

  
Leszkó György  
igazságügyi szakértő  
okl.ép.ü.mérnök

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

Készült

: *Békéscsaba, 2020. 03. 17.*

## 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 közművei*

6.3 *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 nem hiteles teljes másolat (2020.02.27)
- Térképmásolat (2020.03.12.)

### 3. ALÁÍRÓLAP


az

*5744 Kevermes, Úttörő u. 31., 999 hrsz.-mal  
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*

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

*Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:*

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

  
**Leszkó György**  
szakértői ig. sz.: 3970

*Békéscsaba, 2020. 03. 17.*

#### 4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

##### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett beépítetlen terület

##### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Kevermes  
Utca, házszám : Úttörő u. 31.  
Irányítószám : 5744  
Hrsz. : belterület 999 hrsz

##### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Szász János ½ th.  
Kevermes Nagyközség Önkormányzat ½ t.h.  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : tul. lap szerint

##### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : beépítetlen terület - telek  
Közmű-ellátottság : Közmű nélküli  
(minden közmű az utcában, rákötési lehetőség biztosított: víz, villany, gáz, telekommunikáció)

##### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító alapú módszer  
Értékelés fordulónapja : 2020. 03. 17.

##### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel : **150.000.-Ft**

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján **Leszko György** tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a telek karbantartottságát, állapotát, közművesítettségét, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

  
**Leszko György**  
szakértő  
eng. sz.: 3970

## 5. MEGBÍZÁS

### 5.1 *Előzmények*

A Kevermes Nagyközségi Önkormányzat (5744 Kevermes, Jókai u. 1.), mint Megbízó megbízott az 5744 Kevermes, Úttörő u. 31. 999 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni arányának jelenlegi forgalmi értékének meghatározásával.

A helyszíni szemle a megbízó kérésére 2020.márciusában volt!

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap nem hiteles teljes másolat (2020.02.27)
- Térképmásolat (2020.03.12.)

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

1. A Megbízó az ingatlanról pontos tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során a tulajdoni lapon feltüntetett terület szerinti területet, valamint a térképmásolat és a helyszíni felmérés szerinti területet vettem figyelembe.
4. Az ingatlant megtekintettem. 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 értékbecslés szemrevételezés alapján történt, mely során diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem. Az adatok a tulajdoni lap, térképmásolat és a helyszíni felmérés szerint kerültek megállapításra.
8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírásom mellett feltüntettem az

ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.

9. 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.

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

11. Nem végeztem geodéziai, talajmechanikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.

12. 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 2020. 03. 17.-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 az EVS 2016, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

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

## **6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS**

Az értékelés során az 5744 Kevermes, Úttörő u. 31. 999 hrsz.-ú ingatlan került értékelésre. Ezen ingatlan tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület művelési ágú.

### **6.1 A terület és az ingatlan ismertetése**

A tárgyi ingatlan Kevermes belterületén, a község központjától (Polg.Hivatal) északra cca. 750 m-re, az Úttörő utcában található falusias környezetben. Megközelíthető föld és járdán keresztül. Az ingatlan környezetének infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolata megfelelő. Az ingatlan környezetében elsősorban lakóépületek, családi házak, építési telkek, illetve kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet végző ingatlanok találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények a község központjában, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. A helyi és az átmenő forgalom számára föld úton gépjárművel megközelíthető. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatóságát, lehetséges funkcióinak megfelelő tevékenységi körét szolgálják.

- Helyrajzi száma:	999
- Funkciója:	telek
- Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
- Telek összterülete:	2017
- Figyelembe vett ½ t.h. terület:	cca. 1008 m <sup>2</sup>

### **6.2. Telek közművei**

A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, egy oldalról nyitott, felszíne megközelítőleg sík. Az utca front északnyugati tájolású. Jelenleg rendezetlen, gázos, növényekkel sűrűn benőtt, elhanyagolt állapotú. Közművek a telken belül nincsenek, de környezete közművesített, rákötési lehetőség a későbbiekben biztosított.

Terheli a Kevermes belterület 1054/2 hrsz-t illető belvízcsatorna átvezetési szolgálmi jog.

A telek teljes területe tul.lap szerint: 2017 m<sup>2</sup>

Az értékelés során figyelembe vett telek ½ t.h. arányának területe: 1008 m<sup>2</sup>



### **6.3 Az ingatlanpiac bemutatása**

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (CSOK, Áfa, stb.) hatására a piaci környezet élénkülést, növekedést mutat, 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 adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat állt rendelkezésemre. Az adatok esetében eladási adatokra támaszkodtam.

Forgalomképessége a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképes.

## 7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		eladás	eladás	kínálat
Postai irányítaszám	5744	5744	5744	5744
Település	Kevermes	Kevermes	Kevermes	Kevermes
Útca/út/tér	Úttörő u. 31.	belterület	belterület	belterület
Az ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Jellemzők	Fentiek szerint	Kevermes belterületén lévő 1398 m <sup>2</sup> -es építési telek.	Kevermes belterületén lévő 1585 m <sup>2</sup> -es építési telek.	Kevermes belterületén lévő 1505 m <sup>2</sup> -es építési telek.
Telek teljes területe (m <sup>2</sup> )	2017			
Figyelembe vett terület (m <sup>2</sup> )	1008	1398	1585	1505
Elhelyezkedési korrekció		0%	0%	0%
Állapot korrekció		-20%	-20%	-20%
Infrastruktúra korrekció		-5%	-5%	-5%
Telek terület		5%	5%	5%
Értékesítés éve		2019	2019	2019
Jelen ár (MFt)		0,150	0,475	0,208
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		107	300	139
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )			182	
Korrekciók		-20%	-20%	-20%
Alkalmazott átlagos korrekció			-20%	
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	145			
		Módosított fajlagos ár:		145
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:		150 000 Ft		

## 7.2 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszer	Piaci érték
Piaci összehasonlítás	150.000.- Ft

### A megállapított piaci forgalmi érték:

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

**150.000.-Ft azaz  
Százötvenezer forint**

Békéscsaba, 2020. 03. 17.



Leszkó György  
Szakértő

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

Képek: 5744 Kevermes, Úttörő u. 31., 999 hrsz.





IAKARNET v5.2	Felhasználó:	KEM12785 (kilepés) ^
---------------	--------------	----------------------

**Nem hiteles tulajdoni lap**

**N**

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Járás Hivatal  
 Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hárfa u. 3. Pf. 55.

0

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megjelenítés szám: 30005/3908/2020

2020.02.27

**KEVERMES** Sektor :  
 Belsőterület 999 helyrajzi szám

5744 KEVERMES Örtörő ucta 11 "Felsővezárgát alatt"  
**I RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:  
 irányított terület  
 művelési mód/kezelési mód/terület  
 terület mértéke  
 terület mértéke

Kivett művelési terület

2. bejegyző határozat: 1229/4/1309/00.02  
 Terület a KEVERMES Belsőterület 1354/2 KÖZT a illető belterületre átvett terület

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/2  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 825/1959/02.02  
 jogcím: vétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Stász János  
 cím: -  
 - megnevelés: -

2. tulajdoni hányad: 1/2  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 5748/1992/1991.05.27  
 jogcím: tulajdonba adás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: KEVERMES NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 5744 KEVERMES Jókai ucta 11  
 törzsszám: 15725194

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal  
Művelődésközpont 5801 Mezőkovácsháza, Harsány u. 3. Pf.55

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

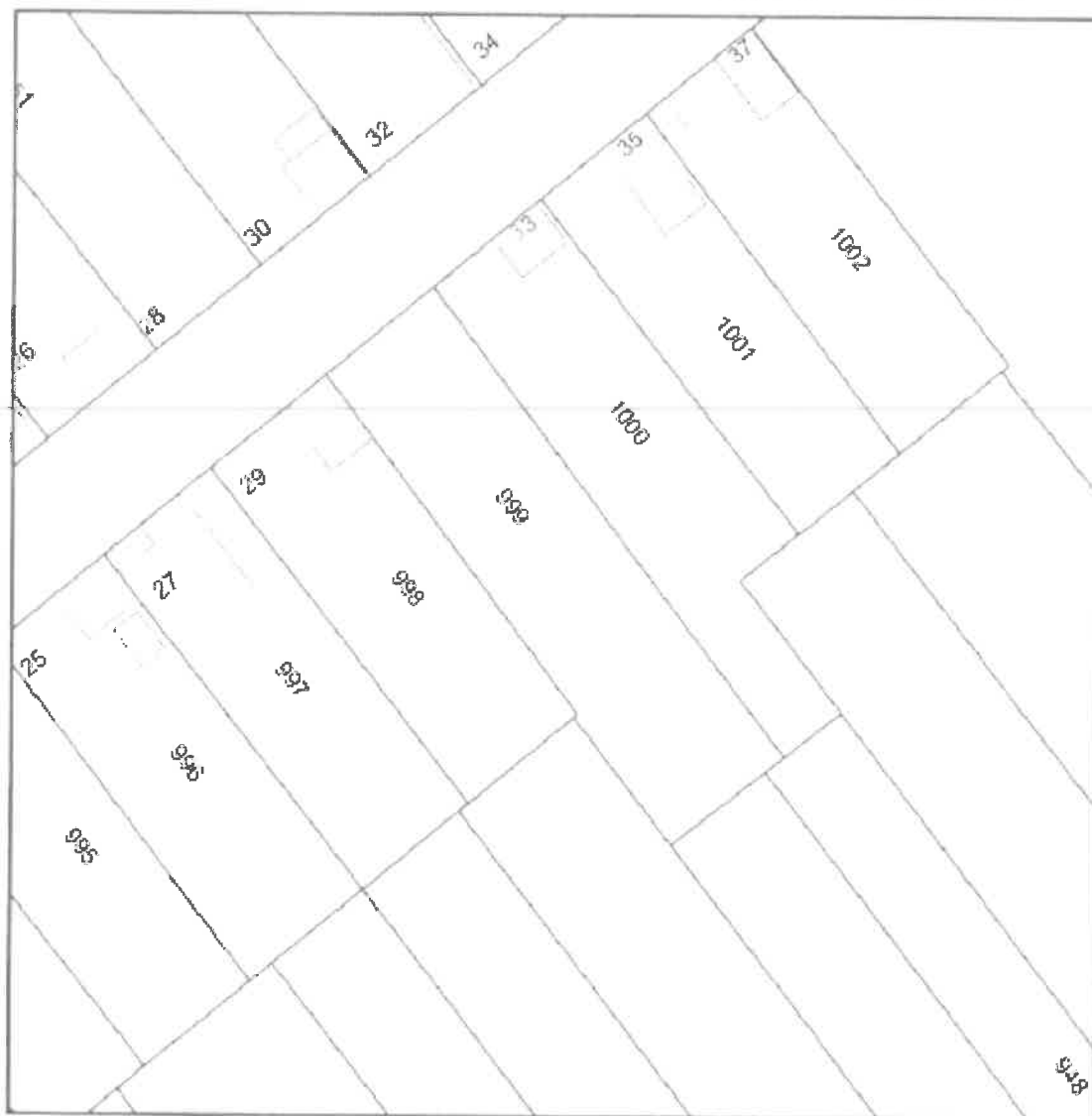
2020.03.12. 07:58:48

Helyrajzi szám: Kf-VI/16/MS belterület 996

Megrendelés szám: 1074/23/2020

Méretarány: 1:1000

Térképzsám: 11971560002020



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

**Leszko György**

Békéscsaba

Kis-Tabán u. 15.


***SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY***

az

*5744 Kevermes, Toldi u. 14., 1398 hrsz.-mal  
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*



Készítette

  
Leszko György  
igazságügyi szakértő  
okl.ép.ü.mérnök

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrássy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806022-2-04

Készült : *Békéscsaba, 2020. 03. 17.*

## 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 közművei*

*6.3 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 nem hiteles teljes másolat (2020.03.02)
- Térképmásolat (2020.03.12.)



### 3. ALÁÍRÓLAP


az

*5744 Kevermes, Toldi u. 14., 1398 hrsz.-mal  
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*

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

*Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:*

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

  
**Leszko György**  
szakértői ig. sz.: 3970

*Békéscsaba, 2020. 03. 17.*

#### 4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

##### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett lakóház, udvar

##### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Kevermes  
Utca, házszám : Toldi u. 14.  
Irányítószám : 5744  
Hrsz. : belterület 1398 hrsz

##### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Kevermes Nagyközség Önkormányzat 1/1 t.h.  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : tul. lap szerint

##### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : beépítetlen terület - telek  
Közmű-ellátottság : Gázcsanak a telken belül  
(minden további közmű az utcában, rákötési lehetőség biztosított: víz, villany, csatorna, telekommunikáció)

##### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító alapú módszer  
Értékelés fordulónapja : 2020. 03. 17.

##### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel : 300.000.-Ft

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján **Leszkó György** tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a telek karbantartottságát, állapotát, közművesítettségét, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrássy u. 11-17.  
Telefon: 66/328 018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Aiso Szentmargitai ut 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49503743-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

  
**Leszkó György**  
szakértő

eng. sz.: 3970

## 5. MEGBÍZÁS

### 5.1 *Előzmények*

A Kevermes Nagyközségi Önkormányzat (5744 Kevermes, Jókai u. 1.), mint Megbízó megbízott az 5744 Kevermes, Toldi u. 14. 1398 hrsz -ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározásával.

A helyszíni szemle a megbízó kérésére 2020.márciusában volt!

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap nem hiteles teljes másolat (2020.03.02)
- Térképmásolat (2020.03.12.)

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

1. A Megbízó az ingatlanról pontos tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során a tulajdoni lapon feltüntetett terület szerinti területet, valamint a térképmásolat és a helyszíni felmérés szerinti területet vettem figyelembe.
4. Az ingatlant megtekintettem. 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 értékbecslés szemrevételezés alapján történt, mely során diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem. Az adatok a tulajdoni lap, térképmásolat és a helyszíni felmérés szerint kerültek megállapításra.

8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírásom mellett feltüntettem az ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.

9. 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.

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

11. Nem végeztem geodéziai, talajmechanikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.

12. Nincs meg a képesítem 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 2020. 03. 17.-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 az EVS 2016, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

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

## **6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS**

Az értékelés során az 5744 Kevermes, Toldi u. 14. 1398 hrsz.-ú ingatlan került értékelésre. Ezen ingatlan tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar művelési ágú.

### **6.1 A terület és az ingatlan ismertetése**

A tárgyi ingatlan Kevermes belterületén, a község központjától (Polg.Hivatal) észak-keletre cca. 1100 m-re, a Toldi utcában található rendezett falusias környezetben. Megközelíthető aszfaltozott úton és járdán keresztül. Az ingatlan környezetének infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolata megfelelő. Az ingatlan környezetében elsősorban lakóépületek, családi házak, építési telkek, illetve kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet végző ingatlanok, közintézmények találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények a község központjában, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. A helyi és az átmenő forgalom számára aszfaltozott úton gépjárművel jól megközelíthető. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatóságát, lehetséges funkcióinak megfelelő tevékenységi körét szolgálják.

- Helyrajzi száma:	1398
- Funkciója:	telek
- Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
- Telek összterülete:	1414

### **6.2. Telek közművei**

A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, egy oldalról nyitott, felszíne megközelítőleg sík, rendezett, részben kerített (beton oszlop drót fonat, fémváz és fa szerkezet). Az utca front északnyugati tájolású. A telken felépítmény nem található, jelenleg a teljes területet szántóként használják, folyamatosan művelik. Gázcsanak a telken belül, minden további közmű az utcában, rákötési lehetőség biztosított: víz, villany, csatorna, telekommunikáció.

A mellékelt térképmásolaton még a korábbi felépítmény megtalálható.

Az értékelés során figyelembe vett telek területe: 1414 m<sup>2</sup>

#### **6.4 Az ingatlanpiac bemutatása**

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (CSOK, Áfa, stb.) hatására a piaci környezet élénkülést, növekedést mutat, 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 adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat állt rendelkezésemre. Az adatok esetében eladási adatokra támaszkodtam.

Forgalomképessége a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképes.

## 7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	<i>Az ingatlan</i>	<i>Ingatlan 1</i>	<i>Ingatlan 2</i>	<i>Ingatlan 3</i>
Adat forrása		eladás	eladás	kínálat
Postai irányítaszám	5744	5744	5744	5744
Település	Kevermes	Kevermes	Kevermes	Kevermes
Utca/út/tér	Toldi u. 14.	belterület	belterület	belterület
Az ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Jellemzők	Fentiek szerint	Kevermes belterületén lévő 1398 m <sup>2</sup> -es építési telek.	Kevermes belterületén lévő 1585 m <sup>2</sup> -es építési telek.	Kevermes belterületén lévő 1505 m <sup>2</sup> -es építési telek.
Telek teljes területe (m <sup>2</sup> )	1414	1398	1585	1505
<b>Elhelyezkedési korrekció</b>		5%	5%	5%
<b>Állapot korrekció</b>		0%	0%	0%
<b>Kerfőttség, kerítés korrekció</b>		5%	5%	5%
<b>Infrastruktúra korrekció</b>		0%	0%	0%
<b>Telek terület</b>		0%	0%	0%
Értékesítés éve		2019	2019	2019
Jelen ár (MFt)		0,150	0,475	0,208
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		107	300	139
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )			<b>182</b>	
Korrekciók		10%	10%	10%
Alkalmazott átlagos korrekció			<b>10%</b>	
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	200			
		<b>Módosított fajlagos ár:</b>		<b>200</b>
<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:</b>			<b>300 000 Ft</b>	

## 7.2 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszer	Piaci érték
Piaci összehasonlítás	300.000.- Ft

### A megállapított piaci forgalmi érték:

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

**300.000.-Ft azaz  
Háromszázezer forint**

Békéscsaba, 2020. 03. 17.



Leszkó György  
Szakértő

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrássy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04



Képek: 5744 Kevermes, Toldi u. 14., 1398 hrsz.





AKARNET v5.2 Felhasználó: K1M12185 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal

Mezőkövesd-háza 5801 Mezőkövesd-háza, Hódmezővásárhelyi út 55

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 202004/05/2020

2020.03.02

KEVERMES

Szektor : 53

Boltterület: 1398 helyrajzi szám

5744 KEVERMES Toldi utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

elérési adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

terület

terület kat t.jov. alérintály adatak

ha m2

kat. jöv.

ha m2

kat. jöv.

terület

ha m2

kat. jöv.

ha m2

kat. jöv.

Művelt lakóház, udvar

0

1414

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 15684/1998.09.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 37272/1993.12.16

törzsi határozat: 15684/1998.09.04

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Zsuga József

szül. : 1963

a-név : Édes Margit

cím : 5744 KEVERMES Toldi utca 44

2. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 32557/4/2017.04.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 35604/1998.09.04

törzsi határozat: 32557/4/2017.04.05

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Juhász Zoltán

szül. : 1919

a-név : Barcs Ilona

cím : 5744 KEVERMES Toldi utca 52

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32557/4/2017.04.05

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: KEVERMES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5744 KEVERMES Jókai utca 1

telephely: 15725194

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Békés Megyei Kormányhivatal  
Munkavégzési ház: 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3. 19/88

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.12 08:03:47

Helyrajzi szám: KIEVERMÉS (terület) 1298  
Mértanúság: 1:1000

Megrendelés szám: 103424/2020  
Térkép szám: 119715N0002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreték, lex ételére nem használható!