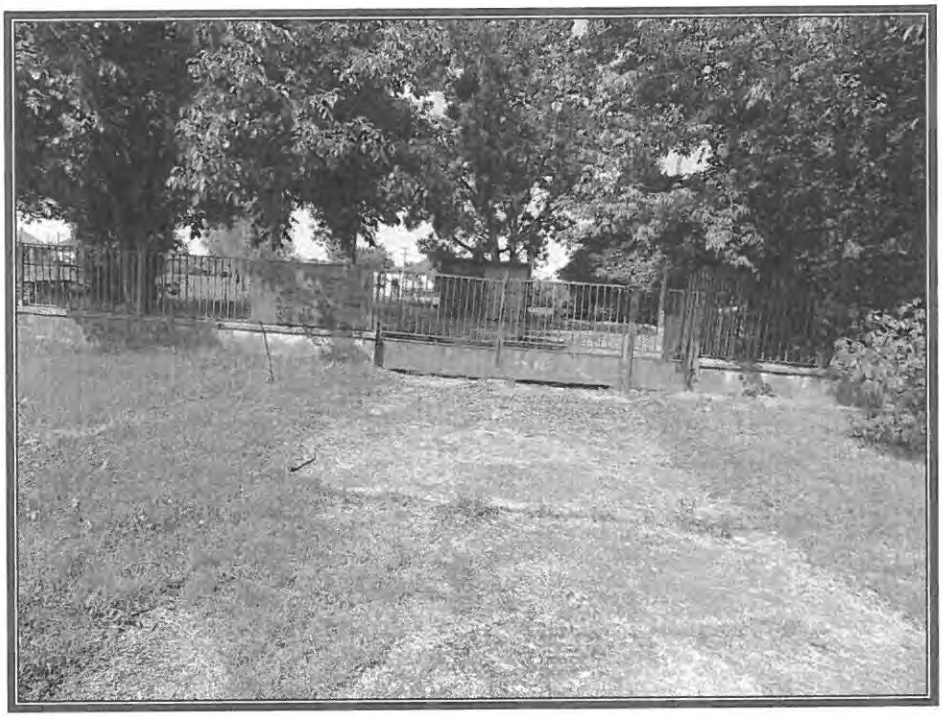
Total Ingatlan Kft.
4028 Debrecen, Sarló utca 8. tt. 19.
Lev. cím: 4625 Záhony, Vadvirág utca 11. Tel: 0670/453-4115
E-mail cím: totalingatlan@gmail.com
www.nexusholding.hu

Száma: 133/2025

INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY A 4624 TISZABEZDÉD, KOSSUTH ÚT 472/2 HRSZ-Ú, GÁZCSERETELEP MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL



Készítette:

Név: Oláh Lajos
Cím: 4625 Záhony, Vadvirág utca 11.
Tel: +3670/453-4115
E-mail: totalingatlan@gmail.com

Készült: 2025. június 29.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:	**Tiszabezdéd Község Önkormányzata**
Az értékelő (szakértő) neve:	Oláh Lajos PSZÁF által nyilvántartott vezető szakértő, ingatlan-vagyon értékelői nyilv. szám: V-6/2008-SZ, KIVOSZ, MIÉSZ szervezetek tagja.
Az értékelés fordulónapja:	2025. június 29.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.
Az értékelés módszere:	Összehasonlító értékelési módszer alkalmazásával.
Helyszíni szemle időpontja:	2025. június 4.

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Gázcseretelep
Az ingatlan címe:	4624 Tiszabezdéd, Kossuth út
Az ingatlan helyrajzi száma:	472/2 hrsz. telek területe: 1852 m^2.

Az ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan a fő úton, a vasútállomás közelében található. Gázcseretelep funkciója a vezetékes gáz kiépülése után megszűnt, jelenleg használaton kívüli. A telek kerített, részben burkolt, fém szerkezetű palack tárolóval és kiszolgáló fülkével beépített.

Az ingatlan forgalmi értéke:

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értéke: 3 300 000,- Ft, azaz:

Hárommillió-háromszázezer forint

A megállapított érték az esetlegesen felszámítandó általános forgalmi adót tartalmazza.

Záhony, 2025. június 29.

Total Ingatlan Kft.
H-4028 Debrecen, Sarló utca 8.
H-4625 Záhony, Európa tér 20.
Szsz.: 11600006-00000000-38045125
Asz.: 14948464-2-09 Cg.: 15-09-075015

Oláh Lajos
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

Ingatlanértékbecslési Adatlap

Ingatlan természetbeli címe	Ir. szám	Megye		Település			
	4624	**Szabolcs-Szatmár-Bereg**		**Tiszabezdéd**			
	Közterület neve / jellege		Házsz.	Ép/Lh.	Em.	Ajtó	
	Kossuth Lajos	**út**					
Tulajdoni lap adatai	Ingatlan fekvése:	**belterület**	Hrsz.:	**472/2**			
	kivett	**gázcseretelep**					

Tulajdonos, tulajdoni hányad	**Hamza Zsolt**	**1/3**
	Hamza Csabáné	**2/3**

Tulajdoni lapon szereplő teher, széljegy	Tulajdoni lap terhelést	**nem tartalmaz**	Széljegy: **nincs**
	Forgalomképességet, értéket befolyásoló terhelés		**nincs**
	T		

Megbízó	**Tiszabezdéd Község Önkormányzata**

Ingatlan jellemzői	Ingatlan típusa:	kivett	**gázcseretelep**	
	Jogi jellege:	**magán tulajdon**	Beépítési mód:	**szabdonálló**
	Értékelt tul. hányad:	**1/1**	**Komfortfokozat:**	

Ingatlan alapadatai	Telek terület	Teljes nettó alapterület	Redukált (számított) terület	Építmény	
	1852 m2	**0 m2**	**0 m2**	palack tároló	**1**
				kiszolgáló fülke	**1**

Megjegyzés	**Az ingatlan vonatkozásában a telek képviseli a jelentősebb értéket, ezért telekként értékeljük, szükséges korrekcióval vesszük figyelembe a 2 építményt, mely adott esetben felemelhető és elszállítható. A kerítés egy része nem a nyilvántartott telekhatáron van.**

Aktuális	Forgalmi érték	**3 300 000 Ft**

Adásvételi szerződés adatai	Értékesített tulajdoni hányad:	Dátum:
	Vételár:	Megfelelősség:

Szakértői adatok	Értékelő társaság :	**Total Ingatlan Kft. 4028 Debrecen, Sarló utca 8. tt. 19.**	
	Értékbecslő neve: **Oláh Lajos 4625 Záhony, Vadvirág utca 11.**	Szemle:	**2025.06.04**
		Készült:	**2025.06.29**

Ingatlan környezete, infrastruktúrája

Földrajzi elhelyezkedés	Település típusa	**Község**	Lélekszám	**1 720**
	Településen belüli elhelyezkedés	**belterület**	Környezet	**családi lakóházas**
	Egyéb	**Az ingatlan a település fő útján, közel a vasútállomáshoz található.**		
	Útburkolat :	**aszfalt**	Tömegközlekedés távolsága :	**100**
	Parkolás :	**Telken belül**		
Gazdasági, piaci jelleg	A vizsgált kategóriában az ingatlanpiac	**nem jellemző**		
Közműellátottság	Víz	**telek előtt**	Villany	**telek előtt**
	Gáz	**telek előtt**	Csatorna	**telek előtt**
	Egyéb			

Felépítmények jellemzői

I. épület / **Főépület**	**Épület-szerkezet**	Építmény	**2**	Tagolódás :
		Építés éve:		Építési mód:
		Átépítés éve:		Födém
		Ált. belmagasság:		Falazat :
		Tetőforma:		Tető fedése:
		Ált. műszaki állapot:		Épületen észlelt hiba:
		Nyílászárók állapota:		Anyaga, üvegezése:
	Gépészet	Gépészet állapota:		Fűtés jellege:
		Épületben lift üzemel:		Melegvízellátás:
	Lakás leírása	Esztétikai benyomás:		Ablakok tájolása:
		Alaprajzi elrendezés:		Lakás bejárata:
	Felújítás	éve		**Extrák:**

II. épület / **nincs**	**Alap adatok**	**Funkció:**		Tagolódás:
				Építési mód:
	Épület-szerkezet	Építés éve:		Födémszerkezet:
		Falazat :		Tető formája, fedése:
		Műszaki állapot:		Épületen észlelt hiba:
		Nyílászárók áll.:		Nyílászárók szerkezete:
	Közmű, Gépészet	Bekötött közmű:		Gépészet állapota:
		Melegvízellátás:		Fűtés jellege:
	Épület leírása			**Átlagos belmag.**

Telek jellemzői

Alapadatok	Elhelyezkedés:	**szélső**	Telek alakja: **szabálytalan**	Lejtése:	**vízszintes**
	Kerítettség:	**kerített**	Telek áll., telepítmény:		**nincs**
Besorolás, beépíthetőség	Övezeti besorol.:	**falusias lakó**	Bővíthetőség:	Max. beépíthetőség:	**30%**
	Be-, átépítést befolyásoló korlát:	**nincs**	Építhető rá :	**rendezési terv szerint**	
Jellemzők, építési korlát leírása	**A telek szabálytalan alakú, kerített, egy fém szerkezetű kiszolgáló fülkével és egy palack tárolóval beépített. Mellette községi gyermek játszótér és anyag gödörként nyilvántartott beépítetlen mély fekvésű füves terület található.**				

Egyéb információ

Egyéb megjegyzés	**Az önkormányzat e területen rendezvény tér kialakítását tervezi, mely funkióhoz e terület is kapcsolódna. A vezetékes gáz kiépítése után a gázcseretelep funkció megszünt, más funkciót célszerű adni a területnek.**

Terület-kimutatás

Helyiség megnevezése	Szint	Teljes-nettó alapterület	Hasznos alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan		kínálati 2025		kínálati 2025		kínálati 2025	
Irányítószám	4624		4547		4544		4642	
Település	Tiszabezdéd		Szabolcsbáka		Nyírkarász		Tornyospálca	
Közterület neve	Kossuth Lajos út		Damjanich utca		Ady E utca		Vasút utca	
Ingatlan típusa	gázcseretelep		építési telek		építési telek		építési telek	
Tagolódás								
Építés éve								
Telek terület	1852 m2		1766 m2		2465 m2		1177 m2	
Redukált alapterület	**1852 m2**		**1766 m2**		**2465 m2**		**1177 m2**	
Jellemzők	**Frekventált helyen található, funkció nélküli, kerített, sík kialakítású terület**		**Fő út melletti, közművek nélküli, részben kerített, sík kialakítású építési telek.**		**Részben kerített, közművek nélküli, sík kialakítású építési telek**		**Település szélén található, közművek nélküli, részben kerített, sík kialakítású építési telek.**	
Eladási/kínálati ár			**4,7 mill Ft**		**2,3 mill Ft**		**1,1 mill Ft**	
Inflációkorrekció			0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció			-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár			**2 395 Ft/m2**		**840 Ft/m2**		**841 Ft/m2**	
Korrekció Környezeti			0%		0%		10%	
Infrastruktúra			0%		0%		0%	
Állapot			5%		5%		5%	
Komfort fokozat			0%		0%		0%	
Építési év			0%		0%		0%	
Telek méret			0%		10%		-15%	
Egyéb	*Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...*		2 építmény miatt	25%	2 építmény miatt	25%	2 építmény miatt	25%
Alapterület			0%		0%		0%	
Korrigált fajlagos ár	**1 780 Ft/m2**		3 114 Ft/m2		1 176 Ft/m2		1 051 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					3 300 000 Ft			

Végső érték-meghatározás			
Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító értékbecslési módszer tükrözi leginkább, így az képzi az értékképzés alapját.		
	Aktuális	Forgalmi érték	**3 300 000 Ft**
Értékbecslői nyilatkozat	A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendeletben meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító ingatlanok egyes adatait adatvédelmi okok miatt nem közöljük beazonosítható módon, azok irattárunkban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A térségben nem jellemző hasonló ingatlanok forgalma, ezért Kisvárdai járás településeinek kínálati adataival dolgoztunk a szükségesnek vélt korrekciók alkalmazása mellett.		

Ingatlan környezete

Két építmény

Két építmény

4624 Tiszabezdéd, Kossuth út
hrsz: 472/2
Tiszabezdéd Község Önkormányzata

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15697/2025

2025.05.30

TISZABEZDÉD Szektor: 61

Belterület **472/2 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ő	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett gázcseretelep	0	1852	0.00		

2. bejegyző határozat: 42116/2007.12.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 36749/2006.06.02
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hamza Zsolt
sz.név: Hamza Zsolt
szül. : 1975
a.név : Dancs Ibolya
cím : 4623 TUZSÉR Jázmin út 12

9. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 33341/2009.04.10
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Hamza Csabáné
sz.név: Pinkóczi Nóra
szül. : 1976
a.név : Battyányi Éva
cím : 4623 TUZSÉR Jázmin út 15.

10. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/2016.01.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hamza Csabáné
sz.név: Pinkóczi Nóra
szül. : 1976
a.név : Battyányi Éva
cím : 4623 TUZSÉR Jázmin út 15.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34045/1994.09.22

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 472 hrszu ingatlan megosztásából alakult.

Folytatás a következő lapon

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15697/2025

2025.05.30

Szektor: 61

TISZABEZDÉD

Belterület **472/2 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30462/2008.01.14

Önálló szöveges bejegyzés területe 951m2 rel nőtt vétel jogcímén.

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 helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

4624 Tiszabezdéd, Kossuth út
hrsz: 472/2
Tiszabezdéd Község Önkormányzata

Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.05.30 11:06:16

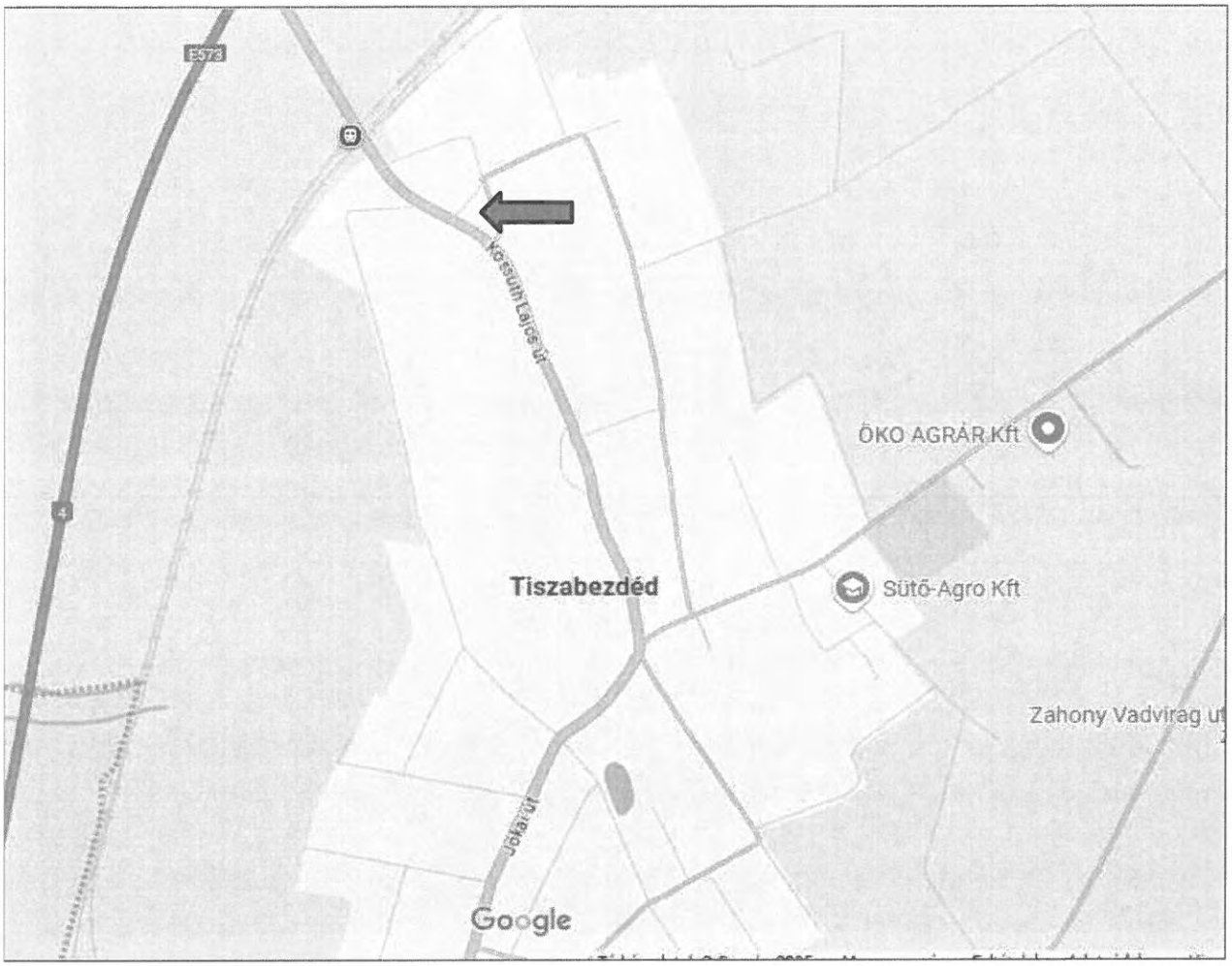
Helyrajzi szám: TISZABEZDÉD belterület 472/2 Megrendelés szám: 7/421/2025

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 22146640002025

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

4624 Tiszabezdéd, Kossuth út
hrsz: 472/2
Tiszabezdéd Község Önkormányzata

térkép



Település térkép

4624 Tiszabezdéd, Kossuth út
hrsz: 472/2
Tiszabezdéd Község Önkormányzata

Műholdkép