

Ingatlan címe: 5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út
38/C.
Ingatlan rendeltetése: Lakás
Helyrajzi száma: Belterület hrsz.: 1326/A/8
Ingatlan területe: 57 m²
Megrendelő neve: Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe: 5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Készítette:

Kunszentmárton, 2024. november 25.



1326/A/8 hrsz. alatt
hely. és ingatlan-értékelő
Kunszentmárton, 2024. 11. 25.
Dr. Lengyel Zoltán
Ingatlan-értékelő

Lengyel Zoltán
Általános becsüs

Ingó- és ingatlanforgalmi értékbecslő
Biz. száma: 5/4/7/0-4995/94

Tartalom:

Fogalom meghatározások

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
 - Az alaphalmaz kiválasztása
 - Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
 - Fajlagos alapérték meghatározása
 - Értékmódosító tényezők elemzése
 - A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
 - Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzata
2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer
 - Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 - A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 - Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 - A tőkésítési kamatláb meghatározása.
 - A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 - A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
3. Költségalapú módszer
 - A telekérték meghatározása
 - A felépítmény újraelőállítási vagy pótlási költségének meghatározása
 - Avulások számítása
 - A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

Szakértő feladata
Szakértő adatai
Vizsgált ingatlan adatai
Vizsgálat módszerei

Az ingatlan ismertetése, értékét meghatározó érték növelő és érték csökkentő tényezők:

- 1./ Felépítmény (Lakás)
 - Műszaki (statikusi), építészeti, használati szempontok:
 - Közműellátottsága, infrastruktúra:
 - Épületfelmérő lap (lakás)
- 2./ Telek és környezeti szempontok:
- 3./ Jogi szempontok, hatósági szabályozások:

Értékmeghatározás:

Piaci összehasonlító adatok segítségével
Költségalapú számításra alapuló értékbecslés (nettó pótlási ktg.)

Fogalom meghatározások:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

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

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek (lásd 5. számú melléklet) megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherhivatali tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készítésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

3. Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

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

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,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

Megrendelő neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.
Vagyonerőtelés tárgy:	Lakás
Vagyonerőtelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása belső felhasználásra
Ingtatlan adatai:	
Ingtatlan címe:	5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38/C
HRSZ:	Belterület 1326/A/8
Lakás mérete:	57 m2
Ingtatlan tulajdonosa/tulajdonosai:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Tulajdonos címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.
Szakértő adatai:	
Neve:	Lengyel Zoltán ingatlan értékelő
Címe:	5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Telefon:	30/278-7245
Vagyonerőtelést készítette:	
Neve:	Lengyel Zoltán ingatlan értékelő
Címe:	5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Telefon:	30/278-7245
Ingtatlan értékelésére jogosító bizonyítvány adatai:	
Bizonyítvány száma:	017946
Törzslap száma:	0087/12/2005
Nyilvántartási szám:	02-0167-03
Névjegyzék szám:	XIX. 23699/2005
Statisztikai számjele:	64189408-7487-231-16
Adószáma:	64189408-1-36
Vállalkozói ig. száma:	ES-032219
Nyilvántartási száma:	9051266
MAISZ tagsági nyilvántartási szám:	772/2006
Kockázati felelősségbiztosítási száma:	213 950 01/00026/529

Szakértő feladata:	Határozza meg Kunszentmárton belterületén a Kossuth Lajos út 38/C szám alatt található „lakás” besorolású ingatlan forgalmi értékét!
Vagyonerőtelés módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén, illetve költségalapú számításon alapuló forgalmi értékelés
Előző értékelés:	Nem állt rendelkezésemre
Felhasználásra jogosult:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Érvényes:	Keltezésétől számított 90 napig

Értékmeghatározás:

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | Piaci összehasonlító adatok segítségével: | 12.400.000 Ft |
| 2. | Költségalapú számításon alapuló értéken: | 12.900.000 Ft |

A rendelkezésemre álló adatok alapján és az óvatosság elvét követve a vizsgált (lakás) ingatlan és a hozzá tartozó teljes ingatlanvagyon forgalmi értékét:

Forgalmi érték (F_e): 12.400.000,-

azaz: *Tizenkettőmillió-négyszázezer* forintban állapítottam meg.

Záradék:

A megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a műszaki állapot felmérése ezért szemrevételezéssel, illetve a tulajdonos adatközlése alapján összehasonlító módszerekkel történt.

A vagyonértékelésben szereplő forgalmi árak, NETTÓ árak. Az általam megállapított forgalmi érték, per- és tehermentes ingatlanra vonatkozik.


Lengyel Zoltán
Általános becsüis
Ingó és ingatlanforgalmi értékbecslő
Biz. száma: 5/4/7/0-4995/94

Bevezetés:

A megrendelő megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38/C szám alatt található, Belterület 1326/A/8 helyrajzi számú, „lakás” besorolású ingatlan jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékét állapítsam meg.

Ennek eleget téve 2024. november 22. napján helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle során a megbízó lehetővé tette a teljes felmérést, fényképfelvételek készítését, és átadta az ingatlannal kapcsolatos iratait, okmányait.

A megrendelő a szakvéleményt belső használatra kívánja felhasználni.

Helyszíni szemlén jelen voltak:

Madarassy Anikó (Bérlő megbízottja)
Lengyel Zoltán (Ingó- és ingatlanforgalmi értékbecslő)

Az értékelés módszere:

A forgalmi érték meghatározásához kétféle módszert alkalmaztam:

- 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
- 2./ Költségalapú számításon alapuló

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés lényege, hogy a közelmúltban értékesített, illetve értékesíteni kívánt hasonló ingatlanok áraiból indulunk ki, és ezekhez viszonyítva állapítjuk meg a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.

A költségalapú számításon alapuló forgalmi értékbecslés lényege, hogy az ingatlan értékét az újraelőállítási, illetve helyettesítési költség alapján állapítjuk meg.

Az összehasonlításhoz szükséges adatokat saját, illetve Országos adatbázisból gyűjtöttem.

Az ingatlan értékének meghatározásánál a részletesen felsoroltakkal együtt az érték növelő és érték csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vettem számba:

**1. Műszaki (statikusi) szempontok:
(épületszerkezettel kapcsolatos információk)**

Felépítmény adatai:	
Az épület építési éve:	1970
Építés módja:	Hagyományos
Beépítési mód:	Szabadon álló
Ingatlan hasznosítása:	Társasházi lakás
Szintek száma:	Három (földszint, első és második emelet)
Lakások száma:	Tizenkettő
Alapozás:	Beton sávalap
Észlelt hibák:	Alapozási hibákra utaló függőleges, illetve ferde irányú repedések nem láthatóak
Talajnedvesség elleni szig.:	Kétrétegű bitumenes szigetelőlemez
Észlelt hibák:	Szigetelési hibákból adódó felázás, salétromosodás nem látható
Lábazat:	Beton
Teherhordó falak:	Tégla falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Válaszfalak:	Tégla falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Hőszigetelés (homlokzat):	Nincs
Hőszigetelés (padozat):	Nincs
Födém szerkezet:	Vasbeton panel
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Tető szerkezet:	Vasbeton szerkezetű lapostető
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Tető héjazat:	Lágy lemezfedés
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Beázás:	Nem látható
Csapadékvíz elvezetés:	Az épületen körben kiépítve
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Külső homlokzat:	Alapvakolat, fröcskölt kőpor
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Belső felületkezelés:	Simított vakolat, vizes helyiségekben csempézve
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Kémények és szellőzés:	Szellőzés gravitációs rendszerrel valósítható meg
Homlokzati nyílászáró(k) ajtó:	Tipizált fa szerkezetű

Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmas, felülete kezelt		
Homlokzati nyílászáró(k) ablak:	Tipizált fa szerkezetű, dupla üvegezéssel		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt		
Belső nyílászárók:	Tipizált fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt		
Burkolatok (fal):	Simított vakolat, vizes helyiségekben csempézve, diszperziós felületkezelés		
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható		
Burkolatok (padló):	Mázas kerámia, hagyományos parketta		
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható		
Felújítás (festés):	Több mint 10 év		
Állapota:	Közepes		
Felújítás (mázolás):	Több mint 10 év		
Állapota:	Megfelelő		
Felújítás (burkolás):	Több mint 10 év		
Állapota:	Megfelelő		
Felújítás (egyéb):	Nincs		
Penészedés:	Nagyobb elváltozás nem látható		
Karbantartottság:	Kisebb felújításra, karbantartásra szorul		
Belső terek elrendezése:	Az ingatlan jellegének megfelelő		
Helyiségek száma összesen:	Hét		
Nettó alapterület:	57,00 m2	100%	57,00 m2
Összesen:	57,00 m2		

Közműellátottság, infrastruktúra:	
Elektromos áram (nappali):	1 fázis 1 x 16 A
Elektromos áram (éjszakai):	1 fázis 1 x 16 A
Gépészeti berendezések:	Megfelelőek
Vízellátás:	Közműhálózatba bekötve (saját mérővel rendelkezik)
Gépészeti berendezések:	Megfelelőek
Melegvízellátás:	Villanybojler
Szennyvízelvezetés:	Az ingatlanon keletkező szennyvíz a városi közműcsatornába bekötve
Gázellátás:	Országos közműhálózatba bekötve (saját mérővel rendelkezik)
Fűtés:	Gázkonvektor
TV vételi lehetőség:	Jelenleg nincs
Hulladékszállítás:	Szolgáltató által hetente 1 alkalommal

Alternatív hasznosítás lehetőségei:	
Funkcióváltásra való alkalmasság:	Nem lehetséges
Átéépíthetőség:	Nem lehetséges
Megoszthatóság:	Nem lehetséges
Bővítés:	Nem lehetséges

Épületfelmérő lap

Ssz.:	Megnevezés:	Burkolat:		Fűtés	Épület tartozékok	Hasznos alapterület (m2)
		padló	Fal			
1.	Bejárati előtér	Mázas kerámia	Diszperziós festés	-	-	2,50
2.	Kamra	Mázas kerámia	Diszperziós festés	-	-	1,00
3.	Konyha	Mázas kerámia	Csempe, diszperziós festés	Konvektor	Kétaknás mosogató, gáztűzhely	9,50
4.	Közlekedő	Mázas kerámia	Diszperziós festés	-	Beépített szekrény	3,40
5.	Fürdőszoba és WC	Mázas kerámia	Csempe, diszperziós festés	-	Fürdőkád, mosdókagyló, WC kagyló, villanybojler, vízóra	5,00
6.	Szoba I.	Hagyományos parketta	Diszperziós festés	Konvektor	-	13,60
7.	Szoba II.	Hagyományos parketta	Diszperziós festés	Konvektor	Split klíma	22,00
Nettó alapterület összesen:						57,00

2. Telek és környezeti szempontok:

Telek és környezeti szempontok:	
Ingatlan fekvése:	Belterület
Rendezési zóna:	Kertvárosi lakó övezet
Az ingatlan környezete:	Hasonló jellegű társas- és családi házak
Település központja:	800 méter
Buszmegálló:	200 méter
Vasútállomás:	500 méter
Vegyesbolt:	200 méter
Környezeti ártalmak:	Nem jelentős

3. Jogi szempontok, hatósági szabályozások:

Tulajdonviszonyok, tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyző határozat száma, érkezési idő:	II/11. 34997/4/2014.08.26
Tulajdonszerzés jogcíme:	Adásvétel
Jogállás:	Tulajdonos
Tulajdonos neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Tulajdonos címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.
Törzsszám:	15732949
Széljegyek:	Bejegyzést nem tartalmaz
Szolgalmi jog:	Bejegyzést nem tartalmaz
Bejegyző határozat érkezési idő:	I/2. 2035/1970.07.23.
Szöveges rész:	Társasház, az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

Értékmeghatározás:

1. Értékmeghatározás piaci összehasonlító adatok segítségével:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés lényege, hogy a közelmúltban értékesített, illetve értékesíteni kívánt hasonló ingatlanok áraiból indulunk ki, és ezekhez viszonyítva állapítjuk meg a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlításhoz szükséges adatokat Kunszentmárton város belterületén a vizsgált ingatlanhoz hasonló jellegű társasházi lakásokra vonatkozóan, saját, illetve országos adatbázisból gyűjtöttem.

Rendelkezésre álló piaci összehasonlító adatok, melyek a telekértéket tartalmazzák:

Az alkalmazott adatok	A telekértéket nem tartalmazzák	a telekértéket tartalmazzák	X
-----------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	K-3
Helyszín	Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38/C.	Kunszentmárton, Alkotmány utca 2-4	Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38.	Kunszentmárton Széchenyi ltp.
Leírás	1970-es években épült, téglafalazatú, kétszobás, első emeleti, gázkonvektor fűtéses, felújítandó társasházi lakás	2000-es évek elején épült, téglafalazatú, kétszobás (üzletként használt) társasházi lakás	1975-ben épült, tégla falazatú, kétszobás, első emeleti, felújított társasházi lakás	1980-as években épült, téglafalazatú, kétszobás, második emeleti, normál állapotban lévő társasházi lakás
Alapterület (m ²)	57,00	87,00	65,00	62,00
Kínálati ár		21.000.000	19.500.000	16.900.000
Fajlagos alapár		241.400	300.000	272.600
Adat forrása, időpontja 2024. 08-09.		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Korrektúra				
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	belterület	0%	0%	0%
Telek mérete:		0%	0%	0%
Közmű	teljes	0%	0%	0%
Felszereltség	átlagos	0%	0%	0%
Műszaki állapot	átlagos	-10%	-10%	-10%
Fűtés	gázkonvektor	-5%	-5%	-5%
Jogi helyzet	rendezett	0%	0%	0%
Összesen		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos m ² ár:	217.100	193.120	240.000	218.080

**Az ingatlan forgalmi értéke
(piaci összehasonlító módszerrel)**

Sorszám	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Fajlagos m ² ár(Ft)	Forgalmi érték (Ft)
1.	Társasházi lakás	57,00	217.100	12.374.700
	Összesen kerekítve:			12.400.000

2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

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

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek:		
Bérletileg hasznosítható terület F1.	-	-
Bérletileg hasznosítható terület F2.	-	-
Bérletileg hasznosítható terület F3.	-	-
Bérleti díj havonta F1	Ft/ hó	Ft / hó
Bérleti díj havonta F2	-	-
Bérleti díj havonta F3	-	-
Figyelembe vehető bevétel: (F1+F2+FN)	Ft / hó	
Kihasználtság:	%	
Figyelembe vehető éves bevétel: (figyelembe vehető havi bevétel x kihasználtság x 12)	Ft / év	
Kiadások- költségek:		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 10 %-a	-
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	-
Egyéb költségek	Az éves bevételek 2 %-a	-
Összes költség: (fenntartási költség + menedzselési költség + egyéb költség)	Ft	
Éves üzemi eredmény: (figyelembe vehető éves bevétel – összes költség)	Ft	
Tőkésítési ráta:	%	
Tőkésített egyenleg: (éves üzemi eredmény / %)	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve:	Ft	

3. Költségalapú számításon alapuló értékbecslés:

A költségalapú számításon alapuló forgalmi értékbecslés lényege, hogy az ingatlan értékét az újraelőállítási, illetve helyettesítési költség alapján állapítjuk meg.

Felépítmény (Társasházi lakás: 57,00 m²)

Nettó pótlási költség: 350.000 Ft/m²

Az érték meghatározásánál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Sz.: R _f A _f A _k	Korrekciós tényező: Fizikai avulás (romlás) Funkcionális avulás/készültség Környezeti avulás	Százalékos arány: 0,80 0,90 0,90
Értékmódosító tényezők együttes értéke (R _f x A _f x A _k)		
Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,80 x 0,90 x 0,90)		0,648
Felépítmény értéke:		350.000,- x 0,648 x 57,00 m ²
		Kerekítve: 12.927.600
		12.900.000

Mellékletek:

Dátum:	Dokumentum:
2024. 11. 05.	E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat 1/1
	Jász-Nagykún-Szolnok Vármegye (Kunszentmárton város megyén belüli elhelyezkedése)
	Műholdas térképmásolat: Kossuth Lajos út 38. szám településen belüli elhelyezkedése
	Műholdas térképmásolat: A vizsgát ingatlan településen belüli elhelyezkedése (Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38./C

Fényképmellékletek:

Sorszám:	Megnevezés
1. számú	Társasház bejárat felőli külső homlokzata
2. számú	Társasház vizsgált ingatlan felőli külső homlokzata
3. számú	Lépcsőház
4. számú	Lépcsőház
5. számú	Bejárat előtér
6. számú	Kamra
7. számú	Konyha
8. számú	Közeledő
9. számú	Fürdőszoba és WC
10. számú	Szoba I.
11. számú	Szoba II.
12. számú	Az ingatlan környezete
13. számú	Az ingatlan környezete
14. számú	Az ingatlan környezete
15. számú	Az ingatlan környezete
16. számú	Kossuth Lajos út a városközpont irányába
17. számú	Kossuth Lajos út a vasútállomás irányába

Mellékletek

Author's Address: 24 Faldutova

INSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3
Kossuthtér 10. Kerületi Ház utca 6

(1981) 131

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle nyilatlat

Magnumdáták száma 30005 18940 2024
2024 11.05

KLASZENTMÁRTON

Zellerület 1326/A/8 helyrajzi szám

Lars och hans kollektiva

5449 MORZESTWATON Kenneth Lajos út 28/C 1. emelet ajtó 8.
LÉNSZ.

1 Az egyéb önjelölt mestrian adatai.

névvezetés	terület m2	szobák száma egyes/fél	csatornázottság	telepítési forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	------------------

lakás: 57 2 2 2/24 át: am
Helyszín: Budapest: 999756/1996

2. bejegyző határozat: 2635/1979.07.29

Tärsasház

Az önkéntes ingatlanszámlák tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek.

ILRÉ47

11. tula|doni hánya1: 2/1

bejegyző határozata, önközlés: idő: 74557/4/2014.08.26

page 1 - address

पुणर्विलेखः तुल्यः

szó: KURSZENTIVÁNYON VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 5440 KONSZERVÁCIÓS KÖRÜLSZÁMOSÍTÁS TÍPUS

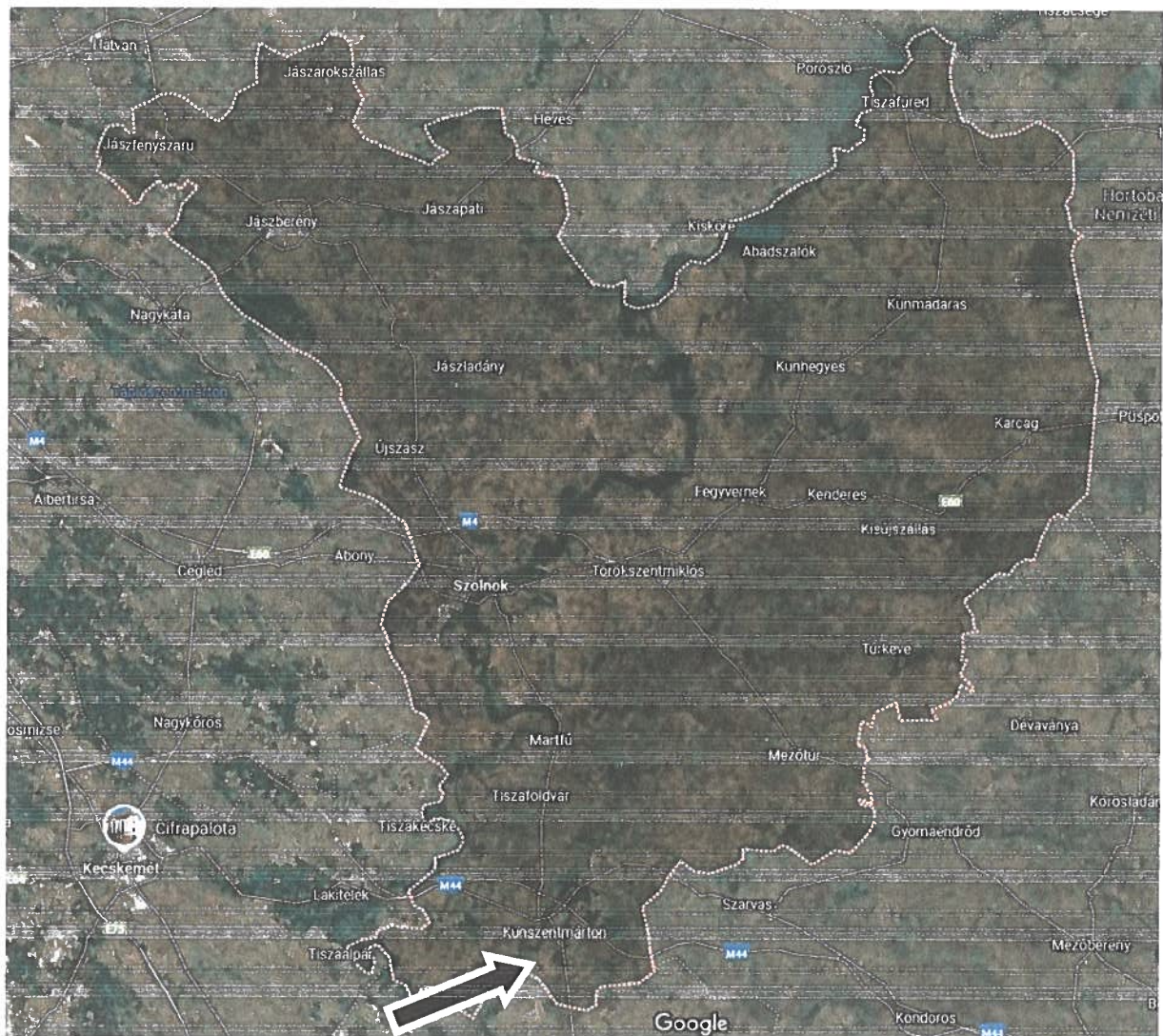
tổng số năm: 1537945

REFERENCES

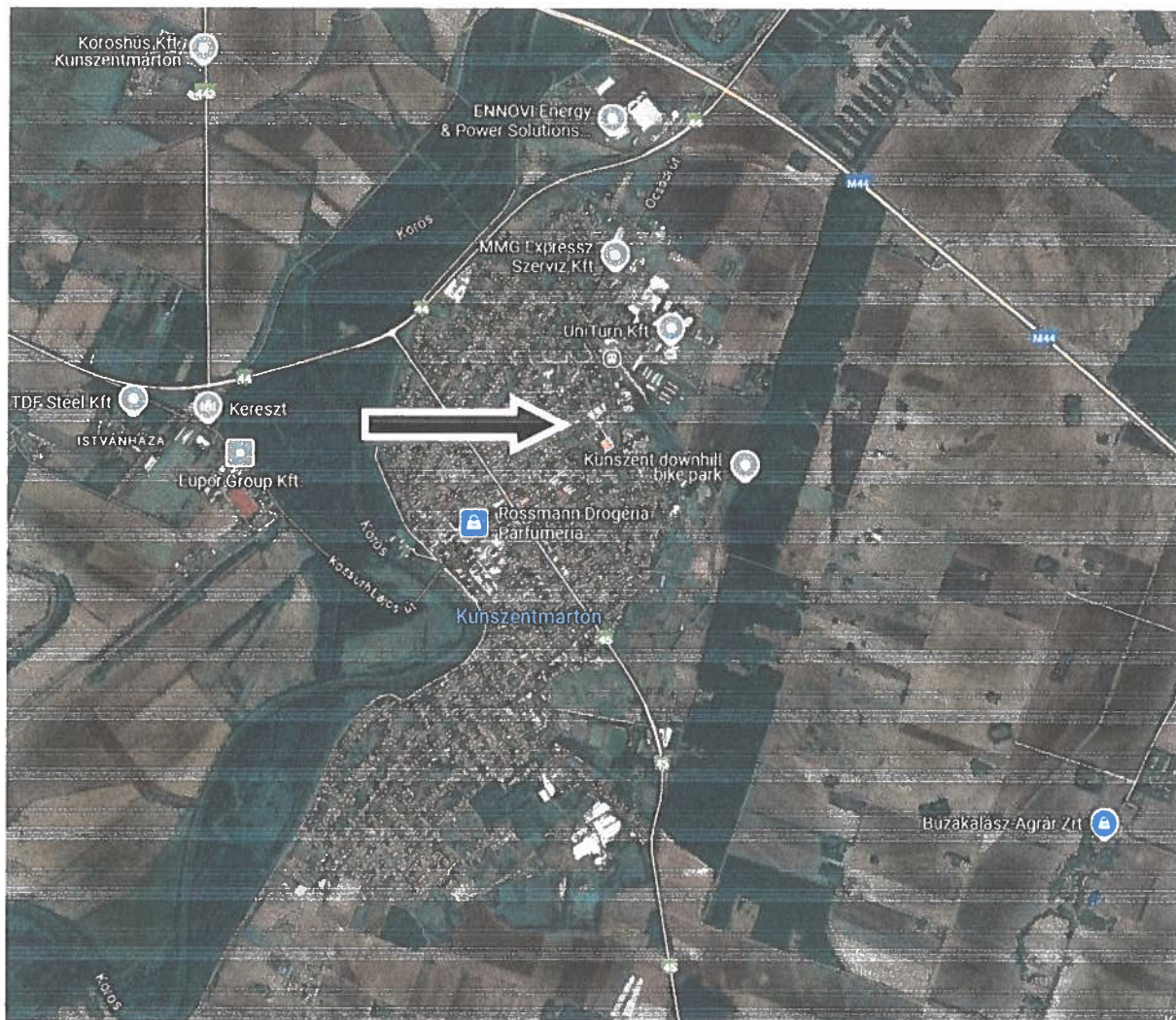
NEW TACTICAL SELECTIONS

Az E-biztonság Főigazgatója így: másolat tartalmát a kiadást megelőző napig megőrzik az angolai nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szöveg másolat a fentlélő bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzésről tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hivatalos bizonyíték erejű dokumentummal.

RELATIONSHIP



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye (Kunszentmárton város megyén belüli elhelyezkedése)



Kossuth Lajos út 38. szám településen belüli elhelyezkedése



A vizsgát ingatlan településen belüli elhelyezkedése (Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 38/C.)

Fényképmelléletek



1. számú fotómelléklet (Társasház bejárat felőli külső homlokzata)



2. számú fotómelléklet (Társasház vizsgált ingatlan felőli külső homlokzata)



5. számú fotómelléklet (Bejárat előtér)



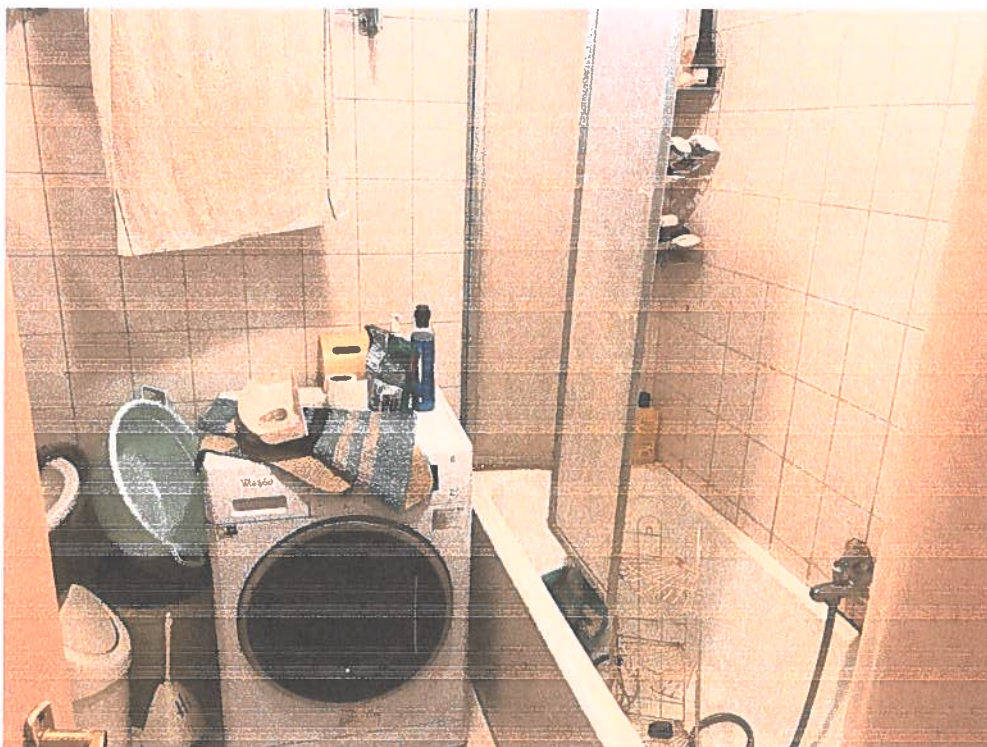
6. számú fotómelléklet (Kamra)



7. számú fotómelléklet (Konyha)



8. számú fotómelléklet (Közlekedő)



9. számú fotómelléklet (Fürdőszoba és WC)



10. számú fotómelléklet (Szoba I.)



11. számú fotómelléklet (Szoba II.)

Az ingatlan környezete



12. számú fotómelléklet (Az ingatlan környezete)



15. számú fotómelléklet (Az ingatlan környezete)



16. számú fotómelléklet (Kossuth Lajos út a városközpont irányába)



17. számú fotómelléklet (Kossuth Lajos út a vasútállomás irányába)

A szakvélemény egy számozás nélküli borítóból és 29 számozott oldalból áll!

Kunszentmárton, 2024. november 25.



2024.11.25-én
Ingó és ingatlan-értékelő
Képesítési Bizottság, Pécsi u. 20.
Tel: 06-70-12345
Fax: 06-70-12345
E-mail: info@kivosz.hu

Lengyel Zoltán
Lengyel Zoltán
Általános becsüi

Ingó és ingatlanforgalmi értékecselő
Biz. száma: 5/4/7/0-4995/94