

Sorszám: 020/2025

Ingtalan címe:	5440 Kunszentmárton, Alkotmány utca. 13.
Ingtalan rendeltetése:	Lakás
Helyrajzi száma:	Belterület hrsz.: 2062/A/1
Lakás mérete:	97,40 m ²
Megrendelő neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.

Ingtalanforgalmi értébecslés



Készítette:

Kunszentmárton, 2025. április 29.



LENGYEL ZOLTÁN
Ingó és Ingatlan értébecslő
5440 Kunszentmárton, Petőfi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 019748
Adószám: 6-189400-1-46
Válalk. sz. 2210

Lengyel Zoltán

Általános becsüis

Ingó- és ingatlanforgalmi értébecslő

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
 Végső 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 újra-előállítási 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 (Társasházi 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, megálló, 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, ÖESZ 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 ingatlan magát terhelő közteherviselési 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 képzésével 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 ingatlanpiacra 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 többletszolgáltatásait, 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 tárgya:	Társasházi lakás
Vagyonerőtelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása belső felhasználásra
Ingatlan adatai:	
Ingatlan címe:	5440 Kunszentmárton, Alkotmány utca 13.
HRSZ:	Belterület 2062/A/1
Lakás mérete:	97,40 m ²
2062 hrsz-ú telek mérete:	1.032 m ²
Eszmei hányad:	302/1000
Ingatlan 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
Ingatlan 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 az Alkotmány utca 13. szám alatt található négy lakásos társasházban lévő 1. számú lakás forgalmi értékét!

Vagyonerőtelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén, illetve költségalapú számításra alapuló forgalmi értékelés

Előző értékelés:

Nem állt rendelkezésemre

Felhasználásra jogosult:

Kunszentmárton Város Önkormányzata

Érvényes:

Kelteztől számított 90 napig

Értékmeghatározás:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Piaci összehasonlító adatok segítségével: | 6.100.000 Ft |
| 2. | Költségalapú számításon alapuló értéken: | 7.800.000 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_é): 6.100.000,-

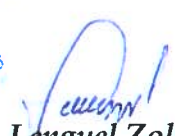
azaz: *Hatmillió-egyszázezer* Forintban állapítottam meg.

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
Ingó és Ingatlan értékesítő
4400 Kunszentmárton, Petőfi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. szám: 019748
Adószám: 64189408-1-36
Hálók. j. sz.: ES-00221


Lengyel Zoltán
Általános becsüis

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

Bevezetés:

A megrendelő megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a Kunszentmárton, Alkotmány utca 13. szám alatt található, Belterület 2062/A/1 helyrajzi számú, „lakás” besorolású ingatlan jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékét állapítsam meg.

Ennek eleget téve 2024. április 28. napján helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle során a megbízó és a bérlő 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:

Kovács Brigitta Melinda (Bérlő)
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:	Több mint 50 év
Építés módja:	Hagyományos, földszintes
Beépítési mód:	Telekhatáron álló
Ingatlan hasznosítása:	Lakás
Szintek száma:	Egy (földszint)
Alapozás:	Kisméretű téglá sávalap
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Talajneveltség elleni szig.:	Egyrétegű szigetelőpapír
Észlelt hibák:	Szigetelési hibákból adódó felázás, salétromosodás látható
Lábazat:	Kisméretű téglá sávalap
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Teherhordó falak:	Vegyes falazat (tégla és vályog) falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható, de a külső vakolat hiányos
Válaszfalak:	Tégla és vályog falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Hőszigetelés (fal):	Nincs
Hőszigetelés (padozat):	Nincs
Födém szerkezet:	Sárléces fa gerenda födém
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Padlástér:	Nem beépíthető
Tető szerkezet:	Állószékes, szelemenés összetett tető
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Tető héjazat:	Kisméretű hód farkú cserép
Észlelt hibák:	Több helyen javított
Beázás:	A tetőjavítást (2024. október) megelőző beázás következtében a konyha helyiség mennyezetén látható.
Csapadékvíz elvezetés:	Körben kiépítve (33-as méretű horganyzott csatorna)
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Külső homlokzat:	Alapvakolat, fröcskölt kőpor
Észlelt hibák:	Kopott, hiányos, felújítást igényel
Belső felületkezelés:	Simított vakolat, gipszakarton, vizes helyiségben csempézve
Észlelt hibák:	Egy szoba kivételével hiba 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, nagyobb elváltozás nem látható		
Homlokzati nyílászáró(k) ablak:	Tipizált fa szerkezetű és egyedi műanyag szerkezetű, dupla, illetve hőszigetelt üvegezéssel		
Észlelt hibák:	Egy szoba kivételével a megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt		
Belső nyílászárók:	Tipizált fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, nagyobb elváltozás nem látható		
Burkolatok (fal):	Simított vakolat, gipszkarton, vizes helyiségek csempézve		
Észlelt hibák:	Egy szoba kivételével, nagyobb elváltozás nem látható		
Burkolatok (padló):	Mázas kerámia, hajópadló		
Észlelt hibák:	A kerámia burkolatok jó állapotúak, a hajópadló erősen kopott, korhadt, hiányos		
Felújítás (festés):	Folyamatos		
Állapota:	Jó állapotú, természetes kopás		
Felújítás (mázolás):	2023		
Állapota:	Jó állapotú, természetes kopás		
Felújítás (burkolás):	Több mint 10 év Szoba I. 2023 Fürdőszoba 2023		
Állapota:	A hajópadlós szobák kivételével jó állapotú		
Felújítás (egyéb):	- konyha fölötti tetőhéjazat 2024. 10. - utcafronti 3 db műanyag ablak cseréje 2022. - udvar felőli 1 db műanyag ablak cseréje 2022. - utcafronti 1 db műanyag ablak cseréje 2025. 02. - udvar felőli 1 db műanyag ablak cseréje 2025. 02. - fürdőszoba teljes felújítása 2023.		
Épületklíma:	Megfelelő		
Karbantartottság:	Egy szoba kivételével megfelelő		
Belső terek elrendezése:	Az ingatlan jellegének megfelelő		
Helyiségek száma összesen:	Hat		
Nettó alapterület:	97,40 m2	100%	97,40 m2
Összesen:	97,40 m2		

Közműellátottság, infrastruktúra:	
Elektromos áram (nappali):	1 fázis 1 x 16 A (Teljesítmény bővítés szükséges és indokolt)
Elektromos áram (éjszakai):	Nincs
Gépészeti berendezések:	Megfelelőek
Vízellátás:	Közműhálózatba bekötve (saját mérővel rendelkezik)
Gépészeti berendezések:	Megfelelőek
Melegvízellátás:	Átfolyós rendszerű gáz-vízmelegítő
Szennyvízelvezetés:	Az ingatlanon keletkező szennyvíz a városi közműcsatornába bekötve
Gázellátás:	Országos közműhálózatba bekötve (saját mérővel rendelkezik)
Fűtés:	Gázkonvektor
Klíma:	Nincs
TV vételi lehetőség:	PR Telekom szolgáltató
Internet:	PR Telekom szolgáltató
Riasztóberendezés:	Nincs
Egyéb:	Nincs
Hulladékszállítás:	Szolgáltató által hetente 1 alkalommal

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

Épületfelmérő lap

Lakás

Ssz.:	Megnevezés:	Burkolat:		Fűtés	Épület tartozékok	Hasznos alapterület (m2)
		padló	Fal			
1.	Előszoba	Mázas kerámia	Diszperziós festés	Gázkonvektor	-	13,50
2.	Konyha és étkező	Mázas kerámia	Diszperziós festés, csempe	-	Egyaknás mosogató, gáztűzhely, Átfolyós rendszerű vízmelegítő	18,30
3.	Szoba I.	Mázas kerámia	Diszperziós festés, tapéta	Gázkonvektor	-	9,90
4.	Szoba II.	Hajópadló (rossz állapotú)	Diszperziós festés, tapéta	Gázkonvektor	-	30,10
5.	Szoba III.	Hajópadló (rossz állapotú)	Diszperziós festés (rossz állapotú)	Gázkonvektor	-	19,10
6.	Fürdőszoba és WC	Mázas kerámia	Meszelt, csempézett	-	Zuhanyzó, mosdókagyló, WC kagyló, kézmosó	6,50
Nettó alapterület összesen:						97,40

2. Telek és környezeti szempontok:

Telek és környezeti szempontok:	
Ingatlan fekvése:	Belterület
Rendezési zóna:	Kertvárosi lakó övezet
Az ingatlan környezete:	Kertes családi házak
2062 helyrajzi számhoz tartozó teljes telek mérete:	1.032 m ²
Vizsgált ingatlanhoz (2062/A/1 hrsz.) tartozó (302/1000) telek mérete:	312 m ²
Telek alakja:	Közel téglalap alakú
Telek növényzete:	Gyep, dísfák, díszcserjék
Kerítettség:	Minden oldalról kerített
Egyéb felépítmény:	Garázs és közös tároló
Település központja:	500 méter
Vasútállomás:	2000 méter
Vegyesbolt:	300 méter
Környezeti ártalmak (por):	Nem jelentős
Környezeti ártalmak (füst):	Nem jelentős
Környezeti ártalmak (zaj):	Nem jelentős
Megjegyzés:	-

3. Jogi szempontok, hatósági szabályozások:

Tulajdonviszonyok, tulajdoni hányad:		1/1	
Bejegyző határozat száma, érkezési idő:		30931/2/2009. 02. 17.	
Tulajdonszerzés jogcíme:		Adásvétel	
Jogállás:		Tulajdonos	
Tulajdonos neve:		Kunszentmárton Város Önkormányzata	
Tulajdonos címe:		5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.	
Széljegyek:		Bejegyzést nem tartalmaz	
Szolgalmi jog:		Bejegyzést nem tartalmaz	
Bejegyző határozat:		Szöveges rész:	
Sorszám:	Bejegyző határozat száma:	Szöveges rész:	
II./8.	883/1972. 04. 15.	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	
Kapcsolódó jogok:		Bejegyzést nem tartalmaz!	
Sorszám:	Bejegyző határozat száma:	Terhelés:	Jogosult neve:
-	-	-	-

Megjegyzés:

A társasház 1972. március 10. napján készült Alapító Okirata szerint az ingatlanhoz tartozik egy 8,6 m² alapterületű tároló, egy 3 m² alapterületű ól és egy 1,2 m² alapterületű udvari WC.

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 kertes családi házakra 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	T-1
Helyszín	Kunszentmárton Alkotmány utca 13.	Kunszentmárton Kerületiház utca	Kunszentmárton Széchenyi ltp.	Kunszentmárton Széchenyi ltp.
Leírás	Négylakásos társasházban lévő, vegyes falazatú, 3 szobás, gázfűtéses lakás, belül 80%-ban felújított lakás	Tégla építésű, 3 szobás, összkomfortos társasházi lakás	Jó állapotban lévő, III. emeleti, 3 szobás, egyedi gázfűtéses, társasházi lakás	Jó állapotban lévő, IV. emeleti, 2 szobás egyedi gázfűtéses, klímás társasházi lakás
Alapterület (m2)	97,40	84,00	69,00	62,00
Kínálati ár		7.500.000	11.500.000	12.600.000
Fajlagos alapár		89.300	166.700	203.200
Adat forrása		Ingatlan.com	Ingatlanbazar.hu	Ingatlan.com
Korrektúra				
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	Belterület	0%	-5%	-5%
Közmű	Teljes	0%	0%	0%
Felszereltség	Közepes	0%	-5%	-10%
Műszaki állapot	Közepes	-10%	-40%	-40%
Fűtés	Egyedi gáz	0%	0%	0%
Egyéb felépítmény	-	0%	0%	0%
Jogi helyzet	Tisztázandó	-10%	-10%	-10%
Összesen		-25%	-65%	-70%
Korrigált fajlagos m2 ár:	62.095	66.975	58.345	60.960

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

Sorszám	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Fajlagos m2 ár(Ft)	Forgalmi érték (Ft)
1.	Társasházi lakás	97,40	62.095	6.048.053
2.	Tároló	8,60	10.000	86.000
3.	Ól (elbontva)	0	0	0
4.	Udvari WC (elbontva)	0	0	0
Összesen:				6.134.053
Összesen kerekítve:				6.100.000

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 újraellátási, illetve helyettesítési költség alapján állapítjuk meg.

Felépítmény (Lakás: 97,40 m²)

Nettó pótlási költség: 300.000 Ft/m²

Az értékmeghatározásnál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Ssz.:	Korrekciós tényező:	Százalékos arány:
R _f	Fizikai avulás (romlás)	0,60
A _f	Funkcionális avulás/készültség	0,60
A _k	Környezeti avulás	0,70
Értékmódosító tényezők együttes értéke (R _f x A _f x A _k)		
Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,60 x 0,60 x 0,70)		
0,252		
Felépítmény értéke (lakóház):		300.000,- x 0,252 x 97,70 m ²
		7.386.120
Kerekítve:		7.400.000

Felépítmény (Tároló: 8,60 m²)

Nettó pótlási költség: 100.000 Ft/m²

Az értékmeghatározásnál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Ssz.:	Korrekciós tényező:	Százalékos arány:
R _f	Fizikai avulás (romlás)	0,40
A _f	Funkcionális avulás/készültség	0,40
A _k	Környezeti avulás	0,70
Értékmódosító tényezők együttes értéke (R _f x A _f x A _k)		
Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,40 x 0,40 x 0,70)		
0,112		
Felépítmény értéke (társasházi lakás):		100.000,- x 0,112 x 8,60 m ²
		96.320
Kerekítve:		100.000

Felépítmény (Ól: 3,00 m²)

Nem található az ingatlanon, elbontásra került!

Felépítmény (Udvari WC: 1,20 m²)

Nem található az ingatlanon, elbontásra került!

Telek:

A településen (Kunszentmárton) kialakult telekárak elhelyezkedéstől, mérettől és közművesítettségi szinttől függően változnak. Jelen esetben **1.500,-/ m²**-tel számoltam.

Teljes telek mérete: 1.032 m²
Vizsgált ingatlanhoz tartozó telek mérete (302/1000) 312 m²

Ssz.:	Korrektíós tényező:	Százalékos arány:
K ₁	Piaci viszonyok	0,90
K ₂	Beépíthetőség	1,00
K ₃	Alak, forma, terület	0,90
K ₄	Elhelyezkedés	0,90
K ₅	Megközelíthetőség	1,00
K ₆	Infrastruktúra	0,90
K ₇	Meglévő közművek	1,00
K ₈	Kerítettség	1,00
K ₉	Gazdasági környezet	1,00
K ₁₀	Teher	1,00
Értékmódosító tényezők együttes értéke (K ₁ x K _n)		0,6561
Telek értéke:		1.500 m ² x 0,6561 x 312 m ² 307.055
		Kerekítve: 300.000

Az ingatlanvagyron értéke költségalapú számításon alapuló módszer alapján:

Megnevezés:	Érték:
2062/A/1 hrsz-ú társasházi lakás: 97,40 m ²	7.400.000
Tároló: 8,60 m ²	100.000
Ól: 3,00 m ² Bontásra került	0
Udvari WC: 1,20 m ² Bontásra került	0
1.032 m ² telek 302/1000 eszmei hányada: 312 m ²	300.000
Összesen:	7.800.000

Mellékletek:

Dátum:	Dokumentum:
2025. 04. 08.	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat 1/1
	Műholdtérkép: Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése
	Műholdtérkép: Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése
	Közműtérkép Kunszentmárton, Alkotmány utca 13.
	Alapító okirat másolat 3/1
	Alapító okirat másolat 3/2
	Alapító okirat másolat 3/3

Fényképmellékletek:

Sorszám:	Megnevezés
1. számú	Az ingatlan Alkotmány utca felőli homlokzata
2. számú	Az ingatlan Alkotmány utca felőli homlokzata
3. számú	Az ingatlan udvar felőli homlokzata
4. számú	Az ingatlan udvar felőli homlokzata
5. számú	Előszoba
6. számú	Konyha és étkező
7. számú	Konyha és étkező
8. számú	Szoba I.
9. számú	Szoba I.
10. számú	Felújítás előtt álló szoba III.
11. számú	Felújítás előtt álló szoba III.
12. számú	Fürdőszoba és WC
Az ingatlan környezete:	
13. számú	Kert és udvar
14. számú	Kert és udvar
Az ingatlan megközelíthetősége:	
15. számú	Alkotmány utca a József Attila utca irányába
16. számú	Alkotmány utca a Katona József utca irányába

Mellékletek:

Árnyváltási Földhivatali Osztály 3.
Márton Kertvárosi utca 6

Lechner Konrád Rt. - Földhivatal

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat
Megrendelés szám: 30005/5415/2025
2025.04.08

KUNSZENTMÁRTON

Belterület: 2062/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

5440 KUNSZENTMÁRTON Alkotmány utca 13. földszint, ajtó: 1. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	oszmény hányad	tulajdoni forma
lakás	110	2 0	302/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996.03.26				

2. bejegyző határozat: 883/1972.04.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30931/2/2009.02.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5440 KUNSZENTMÁRTON Köztársaság tér 1

törzsszám: 15409890

IRÉSZ

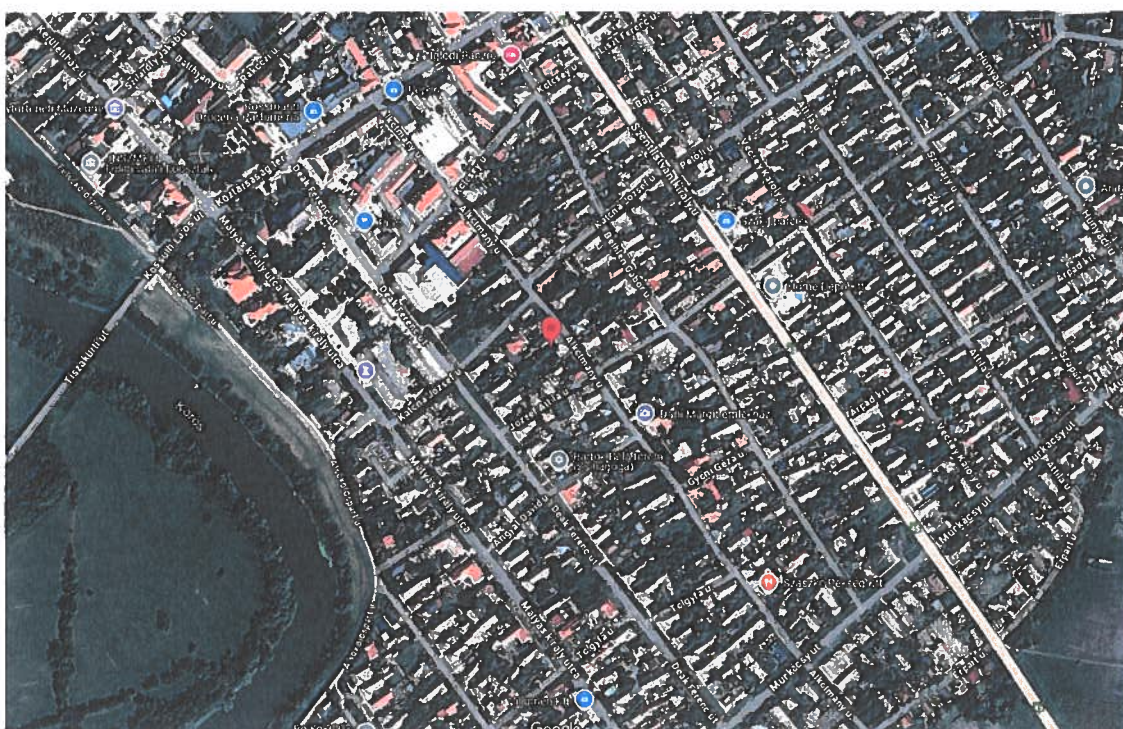
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szenle másolat a fennálló bejegyzésekkel, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Közműtérkép: Kunszentmárton, Alkotmány utca 13.

Szolnok Megyei Tanács VB. Járási Hivatala
Igazgatási Osztálya
Kunszentmárton,

5052-2/1972.

Tárgy: Kunszentmárton, Alkotmány u.13.sz.
állami ház társasházának alakítása.

H a t á r o z a s t .

A Kunszentmárton nagyközség területén, Alkotmány u.13.szám alatt rekv. a kunszentmártoni 310.sz. telekkönyvi betétben felvett 1893/hrsz. a Magyar Állam tulajdonát képező és a Kunszentmárton Nagyközségi Tanács VB. kezelésében álló házingatlant az 1924.évi XII. sz. törvényben foglalt rendelkezéseknek megfelelően - az ezen határozatom mellékletét képező tervrajz és műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel, a közös tulajdonban maradt részek közös használatának jogával a Magyar Állam tulajdonjogának fenntartásával " t á r s a s h á z 2 jogi minőség feltüntetésével egy telekkönyvi részletből álló önálló ingatlanná nyilvánítom és az alábbiaknak megfelelő bejegyzések eszközölése végett a Kunszentmártoni Járási Földhivatal Telekkönyvi részlegét megkeresem azszal, hogy az albetétekben nyilvántartandó építményrészek /bútorlakások/ tulajdonosaként a Magyar Államot kell bejegyezni, egyben a netán feltüntetett kezelői jogot törölni.

Az ingatlanon lévő társasház üsszirási száma: Kunszentmárton, Alkotmány ut 13.sz.

A közös tulajdonban maradt részek:

- I. Földrészlet 280 D-ül.
- II. Alap- és felülnő falak, pillérek, kőművek,
- III. Közbenső földem /burkolat nélkül/, záróföldem, áthidalók, koszoruk, kiváltók.
- IV. Tetőszerkezet az összes bádogszerkezettel, csapadékelvezető csatornákkal
- V. Külső homlokzatvakolás, közös helyiség /pince lejáró/ belső vakolatai.
- VI. Közös helyiség /pince lejáró/ nyílászárói, burkolatai és berendezései és felszerelési tárgyai.
- VII. Víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek légvezetői vezetékeig.
- VIII. Elektromos fővezeték a közös tulajdoni illetőség árammérő órájáig.
- IX. pincelejáró.
- X. Útca felőli jobboldali és hátsó telekhatároló kerítés
- XI. A telken lévő összes járda.

A társasház tulajdoni külön illetőségek:

1./ A terveken 1. számmal jelölt földszinti öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	30,1 m ²
szoba	19,1 m ²
előszoba	20,0 m ²
konyha	18,3 m ²
kamra	9,9 m ²
Összesen:	97,4 m ²

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m² alapterületű tárolóval, 3,0 m² alapterületű állal, 1,2 m² WC-vel és a közösségben maradó részekből 302/1000, azaz Háromezötvenkettő/Ezered rész illetőség.

Ezen társasház tulajdoni illetőség helyrajziszáma: 1893/A/1.

2./ A terveken 2. számmal jelölt földszinti öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	30,0 m ²
előszoba	18,5 m ²
konyha	19,0 m ²
kamra	16,2 m ²
Összesen:	83,7 m ²

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 6,6 m² alapterületű tárolóval, 3,0 m² alapterületű állal, 1,2 m² alapterületű WC-vel és a közösségben maradó részekből 259/1000, azaz Kettőszázötvenkilenc/Ezered rész illetőség.

Ezen társasház tulajdoni illetőség helyrajziszáma: 1893/A/2.

3./ A terveken 3. számmal jelölt földszinti öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	19,6 m ²
szoba	14,9 m ²
előszoba	7,1 m ²
fürdőszoba	6,4 m ²
közlekedő	3,3 m ²
konyha	15,5 m ²
kamra	4,1 m ²
Összesen:	70,9 m ²

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m² alapterületű tárolóval, és a közösségben maradó részekből 220/1000, azaz Kettőszázhusz/Ezered rész illetőség.

Ezen társasház tulajdoni illetőség helyrajziszáma: 1893/A/3.

4./ A térveken 4.számúval jelölt földszinti öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	19,6 m ²
szoba	14,9 m ²
előszoba	7,1 m ²
fürdőszoba	6,4 m ²
küszöb	3,2 m ²
konyha	15,1 m ²
kamra	4,2 m ²
Összesen	70,5 m²

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m² alapterületű tárolóval és a közösségben maradó részekből 219/1000, Kettőszázkilenc/Ezered rész illetőség.

Ezen társasháztulajdoni illetőség helyrajzszáma: 1893/A/4.

Minden társasház tulajdoni illetőség alkotó részei egységes önálló ingatlanként osztatlan jogi egységet képeznek, amelyet megosztani és megosztva másra átruházni, vagy akár megosztva, akár megosztatlanul egészben más társasház tulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi részletet képező önálló ingatlanná egyesíteni csak az összes érdekelték közös megállapodása alapján szabad.

Az építményrészekben olyan változtatást eszközölni, vagy azzal oly módon rendelkezni, amely az építmény állagát, vagy a többi érdekét sértően, nem szabad.

Ezen határozatom ellen a kézbesítést követő 15 nap alatt a Szolnok Megyei Tanács VB. Igazgatási Osztályához címzett, Osztályomnál benyújtandó fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s :

Megállapítottam, hogy a rendelkező részben megjelölt házingatlant Kunszentmárton Nagyközségi Tanács Végrehajtó Bizottsága 1972. 10. 19. 104/1972. /vb.sz. határozatával, a 32/1969./IX.30./ Korn.számú rendelet alapján eladásra kijelöltte. A többalakásból álló házingatlanok esetében az 1957.28.sz. tvr. és végrehajtásáról szóló 17/1957. /IV.21./ PH.sz.rond. alapján az ilyenlakóépületet az eladást megelőzően társasházzá kell alakítani. A társasház alakítás elrendelésével a hivatkozott PH.rondelet 5.8. /2/ a Járási Tanács VB.Igazgatási Osztályát ruházza fel hatáskörrel. Ez a hatáskör szervezeti változás folytán a MTFB. Járási Hivatala Igazgatási Osztályát illeti.

- Erről: 1./ Nagyközségi Tanács VB. Kunszentmárton,
2./ MTFB. Jogi Iroda Szolnok, Kossuth L.u.2.
3./ Járási Földhivatal Telekkönyvi Részlege Kunszentmárton,
7 db melléklettel; jogerő után.
É r t e s ü l n e k .

Kunszentmárton, 1972. február 16. n.én.

Ez a határozat jogerős.
Kunszentmárton, 1972. ápr. 13.

osztályvezető

Fényképmelléletek:



1. számú fotómelléklet (Az ingatlan Alkotmány utca felőli homlokzata)



2. számú fotómelléklet (Az ingatlan Alkotmány utca felőli homlokzata)



3. számú fotómelléklet (Az ingatlan udvar felőli homlokzata)



4. számú fotómelléklet (Az ingatlan udvar felőli homlokzata)



5. számú fotómelléklet (Előszoba)



6. számú fotómelléklet (Konyha és étkező)



7. számú fotómelléklet (Konyha és étkező.)



8. számú fotómelléklet (Szoba I.)



9. számú fotómelléklet (Szoba II.)



10. számú fotómelléklet (Felújítás előtt álló szoba III.)



11. számú fotómelléklet (Felújítás előtt álló szoba III.)



12. számú fotómelléklet (Fürdőszoba és WC)

Az ingatlan környezete



13. számú fotómelléklet (Kert és udvar)



14. számú fotómelléklet (Kert és udvar)

Az ingatlan megközelíthetősége



15. számú fotómelléklet (Alkotmány utca József Attila utca irányába)



16. számú fotómelléklet (Alkotmány utca a Katona József utca irányába)

A szakvélemény egy számozás nélküli borítóból és 34 számozott oldalból áll!

Kunszentmárton, 2025. április 29.



LENGYEL ZOLTÁN
Ingó és Ingatlan értékbecsítő
5440 Kunszentmárton, Perényi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 019748
Adószám: 04739400-1-06
Munk. igaz.: 04739400-1-06

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