

Sorszám: 021/2025

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Ingatlan címe:</b>         | 5440 Kunszentmárton, Alkotmány utca. 13. |
| <b>Ingatlan rendeltetése:</b> | Lakás                                    |
| <b>Helyrajzi száma:</b>       | Belterület hrsz.: 2062/A/4               |
| <b>Lakás mérete:</b>          | 70,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Megrendelő neve:</b>       | Kunszentmárton Város Önkormányzata       |
| <b>Megrendelő címe:</b>       | 5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.  |

## Ingatlanforgalmi értékbecslés



**Készítette:**

Kunszentmárton, 2025. április 30.



LENGYEL ZOLTÁN  
Ingó és Ingatlan értékbecslő  
5440 Kunszentmárton, Petőfi u. 28.  
Tel.: 30/278-7245  
Biz. száma: 019748  
Adószám: 64180400-1-36  
Változ. id. sz.: ES-0127

**Lengyel Zoltán**  
Általános becsüő  
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  
 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 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 (Társasházi lakás)**  

Műszaki (statikusi), építészeti, használati szempontok:  
 Közműellátottsága, infrastruktúra:  
 Épületfelmérő lap (lakóház)
- 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. Végző 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 ingatlant 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 újratertemzésének 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 javíthatóak 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

|                                                            |                                                                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Megrendelő neve:</b>                                    | Kunszentmárton Város Önkormányzata                                |
| <b>Megrendelő címe:</b>                                    | 5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.                           |
| <b>Vagyonerőtelékelés tárgya:</b>                          | Társasházi lakás                                                  |
| <b>Vagyonerőtelékelés célja:</b>                           | Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása belső felhasználásra |
| <b>Ingatlan adatai:</b>                                    |                                                                   |
| <b>Ingatlan címe:</b>                                      | 5440 Kunszentmárton, Alkotmány utca 13.                           |
| <b>HRSZ:</b>                                               | Belterület 2062/A/4                                               |
| <b>Lakás mérete:</b>                                       | 70,50 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>2062 hrsz-ú telek mérete:</b>                           | 1.032 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Eszmei hányad:</b>                                      | 219/1000                                                          |
| <b>Ingatlan tulajdonosa/tulajdonosai:</b>                  |                                                                   |
| <b>Tulajdoni hányad:</b>                                   | 1/1                                                               |
| <b>Tulajdonos neve:</b>                                    | Kunszentmárton Város Önkormányzata                                |
| <b>Tulajdonos címe:</b>                                    | 5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.                           |
| <b>Szakértő adatai:</b>                                    |                                                                   |
| <b>Neve:</b>                                               | Lengyel Zoltán ingatlan értékelő                                  |
| <b>Címe:</b>                                               | 5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.                              |
| <b>Telefon:</b>                                            | 30/278-7245                                                       |
| <b>Vagyonerőtelékelést készítette:</b>                     |                                                                   |
| <b>Neve:</b>                                               | Lengyel Zoltán ingatlan értékelő                                  |
| <b>Címe:</b>                                               | 5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.                              |
| <b>Telefon:</b>                                            | 30/278-7245                                                       |
| <b>Ingatlan értékelésére jogosító bizonyítvány adatai:</b> |                                                                   |
| <b>Bizonyítvány száma:</b>                                 | 017946                                                            |
| <b>Törzslap száma:</b>                                     | 0087/12/2005                                                      |
| <b>Nyilvántartási szám:</b>                                | 02-0167-03                                                        |
| <b>Névjegyzék szám:</b>                                    | XIX. 23699/2005                                                   |
| <b>Statisztikai számjele:</b>                              | 64189408-7487-231-16                                              |
| <b>Adószáma:</b>                                           | 64189408-1-36                                                     |
| <b>Vállalkozói ig. száma:</b>                              | ES-032219                                                         |
| <b>Nyilvántartási száma:</b>                               | 9051266                                                           |
| <b>MAISZ tagsági nyilvántartási szám:</b>                  | 772/2006                                                          |
| <b>Kockázati felelősségbiztosítási száma:</b>              | 213 950 01/00026/529                                              |

**Szakértő feladata:**

Határozza meg Kunszentmárton belterületén az Alkotmány utca 13. szám alatt található négy lakásos társasházban lévő 4. számú lakás forgalmi értékét!

**Vagyonerőtelékelés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén, illetve költségálapú számításon álapuló forgalmi értékelés

**Előző értékelés:**

Nem állt rendelkezésemre

**Felhasználásra jogosult:**

Kunszentmárton Város Önkormányzata

**Érvényes:**

Kelteztől számított 90 napig

## Értékmeghatározás:

- |    |                                           |              |
|----|-------------------------------------------|--------------|
| 1. | Piaci összehasonlító adatok segítségével: | 3.500.000 Ft |
| 2. | Költségalapú számításon alapuló értéken:  | 4.000.000 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<sub>é</sub>): 3.500.000,-**

azaz: *Hárommillió-ötszázezer* 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  
5440 Kunzentmárton, Petőfi u. 28.  
Tel.: 30/278-7243  
Biz. száma: 019740  
Adószám: 04183473-36  
Vendég. reg. sz.: F...

**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, Alkotmány utca 13. szám alatt található, Belterület 2062/A/4 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:**

Szántó Anita (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 számításra 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 számításra 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 hódfarkú cserép                                  |
| Észlelt hibák:                 | Vizsgált lakás fölötti rész javítást igényel               |
| Beázás:                        | Néhány helyen kisebb beázás 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, vizes helyiségben csempézve              |
| Észlelt hibák:                 | Kopott, hiányos                                            |
| Kémények és szellőzés:         | Szellőzés gravitációs rendszerrel valósítható meg          |
| Homlokzati nyílászáró(k) ajtó: | Tipizált fa szerkezetű                                     |

|                                 |                                                                                       |      |          |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|
| Észlelt hibák:                  | A megkívánt funkció ellátására alkalmas, felülete kezelt, de kopott                   |      |          |
| Homlokzati nyílászáró(k) ablak: | Tipizált fa szerkezetű, dupla üvegezéssel                                             |      |          |
| Észlelt hibák:                  | A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, de felújítást igényelnek |      |          |
| Belső nyílászárók:              | Tipizált fa szerkezetű                                                                |      |          |
| Észlelt hibák:                  | A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, de felújítást igényelnek |      |          |
| Burkolatok (fal):               | Simított vakolat, helyiségek csempézve                                                |      |          |
| Észlelt hibák:                  | Két szoba megfelelő, a többi kopott                                                   |      |          |
| Burkolatok (padló):             | Mettlachi, hagyományos parketta, kőporcelán (gress lap)                               |      |          |
| Észlelt hibák:                  | Nagyobb elváltozás nem látható, természetes kopás                                     |      |          |
| Felújítás (festés):             | Két szoba 2004-ben a többi helyiség több mint 5 év                                    |      |          |
| Állapota:                       | Nagyobb elváltozás nem látható, természetes kopás                                     |      |          |
| Felújítás (mázolás):            | Több mint 10 év                                                                       |      |          |
| Állapota:                       | Kopott                                                                                |      |          |
| Felújítás (burkolás):           | Több mint 10 év                                                                       |      |          |
| Állapota:                       | Közepes, természetes kopás                                                            |      |          |
| Felújítás (egyéb):              | Nem történt                                                                           |      |          |
| Épületklíma:                    | Megfelelő                                                                             |      |          |
| Karbantartottság:               | Felújítást igényel                                                                    |      |          |
| Belső terek elrendezése:        | Az ingatlan jellegének megfelelő                                                      |      |          |
| Helyiségek száma összesen:      | Nyolc                                                                                 |      |          |
| Nettó alapterület:              | 70,50 m2                                                                              | 100% | 70,50 m2 |
| Összesen:                       | 70,50 m2                                                                              |      |          |

| <b>Közműellátottság, infrastruktúra:</b> |                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Elektromos áram (nappali):               | 1 fázis 1 x 16 A (Teljesítmény bővítés szükséges és indokolt)      |
| 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:                              | Az ingatlanba nincs bekötve                                        |
| Fűtés:                                   | Egyedi fa tüzelés                                                  |
| Klíma:                                   | Nincs                                                              |
| TV vételi lehetőség:                     | ONE (Vodafone jogutódja) szolgáltató                               |
| Internet:                                | ONE (Vodafone jogutódja) szolgáltató                               |
| Riasztóberendezés:                       | Nincs                                                              |
| Egyéb:                                   | Nincs                                                              |
| Hulladékszállítás:                       | Szolgáltató által hetente 1 alkalommal                             |

| <b>Alternatív hasznosítás lehetőségei:</b> |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| 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.                                 | Közeledő         | Mettlachi              | Diszperziós festés, tapéta | -                 | -                                               | 7,10                     |
| 2.                                 | Szoba I.         | Hagyományos parketta   | Diszperziós festés, tapéta | Egyedi fa tüzelés | -                                               | 14,90                    |
| 3.                                 | Közeledő         | Mettlachi              | Diszperziós festés         | -                 | -                                               | 3,20                     |
| 4.                                 | Fürdőszoba és WC | Kőporcelán (gress lap) | Diszperziós festés, csempe | -                 | Mosdókagyló, WC kagyló, fürdőkád, villanybojler | 6,40                     |
| 5.                                 | Étkező           | Mettlachi              | Tapéta                     | Egyedi fa tüzelés | Egyaknás mosogató                               | 7,60                     |
| 6.                                 | Kamra            | Mettlachi              | Diszperziós festés         | -                 | Padlásfeljáró                                   | 4,20                     |
| 7.                                 | Konyha           | Mettlachi              | Diszperziós festés         | -                 | -                                               | 7,50                     |
| 8.                                 | Szoba II.        | Hagyományos parketta   | Diszperziós festés, tapéta | Egyedi lehetőség  | -                                               | 19,60                    |
| <b>Nettó alapterület összesen:</b> |                  |                        |                            |                   |                                                 | <b>70,50</b>             |

## 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 <sup>2</sup>       |
| Vizsgált ingatlanhoz (2062/A/4 hrsz.) tartozó (219/1000) telek mérete: | 226 m <sup>2</sup>         |
| Telek alakja:                                                          | Közel téglalap alakú       |
| Telek növényzete:                                                      | Gyep, díszfák, 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: |                           | 31010/2/2009. 02. 23.                                                                     |                |
| 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 m<sup>2</sup> alapterületű tároló.

## 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<br>Alkotmány utca 13.                                                                       | Kunszentmárton<br>Kerületiház utca                               | Kunszentmárton<br>Széchenyi ltp.                                                            | Kunszentmárton<br>Széchenyi ltp.                                                                 |
| Leírás                                   | Négylakásos<br>társasházban lévő,<br>vegyes falazatú, 2<br>szobás, egyedi<br>fűtéses, felújítandó<br>lakás | Tégla építésű, 3<br>szobás,<br>összkomfortos<br>társasházi lakás | Jó állapotban lévő,<br>III. emeleti, 3<br>szobás, egyedi<br>gázfűtéses,<br>társasházi lakás | Jó állapotban lévő, IV.<br>emeleti, 2 szobás<br>egyedi gázfűtéses,<br>klímás társasházi<br>lakás |
| Alapterület (m <sup>2</sup> )            | 70,50                                                                                                      | 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                                                     | Ingatlanbazár.hu                                                                            | Ingatlan.com                                                                                     |
| <b>Korrekción</b>                        |                                                                                                            |                                                                  |                                                                                             |                                                                                                  |
| Kínálati ár                              |                                                                                                            | -5%                                                              | -5%                                                                                         | -5%                                                                                              |
| Elhelyezkedés                            | Belterület                                                                                                 | 0%                                                               | -5%                                                                                         | -5%                                                                                              |
| Közmű                                    | Teljes                                                                                                     | 0%                                                               | 0%                                                                                          | 0%                                                                                               |
| Felszereltség                            | Gyenge                                                                                                     | -10%                                                             | -10%                                                                                        | -10%                                                                                             |
| Műszaki állapot                          | Közepes                                                                                                    | -10%                                                             | -40%                                                                                        | -40%                                                                                             |
| Fűtés                                    | Egyedi gáz                                                                                                 | -5%                                                              | -5%                                                                                         | -5%                                                                                              |
| Egyéb felépítmény                        | -                                                                                                          | 0%                                                               | 0%                                                                                          | 0%                                                                                               |
| Jogi helyzet                             | Tisztázandó                                                                                                | -10%                                                             | -10%                                                                                        | -10%                                                                                             |
| Összesen                                 |                                                                                                            | -40%                                                             | -75%                                                                                        | -75%                                                                                             |
| Korrigált fajlagos<br>m <sup>2</sup> ár: | <b>48.685</b>                                                                                              | 53.580                                                           | 41.675                                                                                      | 50.800                                                                                           |

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

| Sorszám | Megnevezés          | Alapterület (m <sup>2</sup> ) | Fajlagos m <sup>2</sup> ár(Ft) | Forgalmi érték (Ft) |
|---------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1.      | Társasházi lakás    | 70,50                         | 48.685                         | 3.432.293           |
| 2.      | Tároló              | 8,60                          | 10.000                         | 86.000              |
|         | Összesen:           |                               |                                | 3.518.293           |
|         | Összesen kerekítve: |                               |                                | <b>3.500.000</b>    |

## 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:<br>(F1+F2+FN)                                                    | Ft / hó                  |         |
| Kihasználtság:                                                                              | %                        |         |
| Figyelembe vehető éves bevétel:<br>(figyelembe vehető havi bevétel x<br>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:<br>(fenntartási költség + menedzselési költség +<br>egyéb költség)          | Ft                       |         |
|                                                                                             |                          |         |
| Éves üzemi eredmény:<br>(figyelembe vehető éves bevétel – összes<br>költség)                | Ft                       |         |
| Tőkésítési ráta:                                                                            | %                        |         |
| Tőkésített egyenleg:<br>(éves üzemi eredmény / %)                                           | Ft                       |         |
| Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve:                                                      | Ft                       |         |

### 3. Költség alapú számításon alapuló értékbecslés:

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

#### Felépítmény (Lakás: 70,50 m<sup>2</sup>)

Nettó pótlási költség: 300.000 Ft/m<sup>2</sup>

Az érték meghatározásnál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

| Ssz.:                                                                                      | Korrekciós tényező:            | Százalékos arány:                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| R <sub>f</sub>                                                                             | Fizikai avulás (romlás)        | 0,50                                     |
| A <sub>f</sub>                                                                             | Funkcionális avulás/ készütség | 0,50                                     |
| A <sub>k</sub>                                                                             | Környezeti avulás              | 0,70                                     |
| Értékmódosító tényezők együttes értéke (R <sub>f</sub> x A <sub>f</sub> x A <sub>k</sub> ) |                                |                                          |
| Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,50 x 0,50 x 0,70)                                |                                |                                          |
| Felépítmény értéke (társasházi lakás):                                                     |                                | 300.000,- x 0,175 x 70,50 m <sup>2</sup> |
|                                                                                            |                                | <b>Kerekítve:</b>                        |
|                                                                                            |                                | <b>3.701.250</b>                         |
|                                                                                            |                                | <b>3.700.000</b>                         |

#### Felépítmény (Tároló: 8,60 m<sup>2</sup>)

Nettó pótlási költség: 100.000 Ft/m<sup>2</sup>

Az érték meghatározásnál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

| Ssz.:                                                                                      | Korrekciós tényező:            | Százalékos arány:                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| R <sub>f</sub>                                                                             | Fizikai avulás (romlás)        | 0,40                                    |
| A <sub>f</sub>                                                                             | Funkcionális avulás/ készütség | 0,40                                    |
| A <sub>k</sub>                                                                             | Környezeti avulás              | 0,70                                    |
| Értékmódosító tényezők együttes értéke (R <sub>f</sub> x A <sub>f</sub> x A <sub>k</sub> ) |                                |                                         |
| Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,40 x 0,40 x 0,70)                                |                                |                                         |
| Felépítmény értéke (társasházi lakás):                                                     |                                | 100.000,- x 0,112 x 8,60 m <sup>2</sup> |
|                                                                                            |                                | <b>Kerekítve:</b>                       |
|                                                                                            |                                | <b>96.320</b>                           |
|                                                                                            |                                | <b>100.000</b>                          |

### Telek:

A településen (Kunszentmárton) kialakult telekárak elhelyezkedéstől, mérettől és közművesítettségi szinttől függően változnak. Jelen esetben **1.500,-/ m<sup>2</sup>**-tel számoltam.

Teljes telek mérete: 1.032 m<sup>2</sup>  
 Vizsgált ingatlanhoz tartozó telek mérete (219/1000) 226 m<sup>2</sup>

| Ssz.:                                                                     | Korrektíós tényező:  | Százalékos arány:                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| K <sub>1</sub>                                                            | Piaci viszonyok      | 0,90                                                              |
| K <sub>2</sub>                                                            | Beépíthetőség        | 1,00                                                              |
| K <sub>3</sub>                                                            | Alak, forma, terület | 0,90                                                              |
| K <sub>4</sub>                                                            | Elhelyezkedés        | 0,90                                                              |
| K <sub>5</sub>                                                            | Megközelíthetőség    | 1,00                                                              |
| K <sub>6</sub>                                                            | Infrastruktúra       | 0,90                                                              |
| K <sub>7</sub>                                                            | Meglévő közművek     | 1,00                                                              |
| K <sub>8</sub>                                                            | Kerítettség          | 1,00                                                              |
| K <sub>9</sub>                                                            | Gazdasági környezet  | 1,00                                                              |
| K <sub>10</sub>                                                           | Teher                | 1,00                                                              |
| Értékmódosító tényezők együttes értéke (K <sub>1</sub> x K <sub>n</sub> ) |                      | <b>0,6561</b>                                                     |
| <b>Telek értéke:</b>                                                      |                      | 1.500 m <sup>2</sup> x 0,6561 x 226 m <sup>2</sup> <b>222.418</b> |
|                                                                           |                      | <b>Kerekítve:</b> <b>200.000</b>                                  |

Az ingatlanvagyon értéke költségalapú számításon alapuló módszer alapján:

| Megnevezés:                                                            | Érték:           |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2062/A/4 hrsz-ú társasházi lakás: 70,50 m <sup>2</sup>                 | 3.700.000        |
| Tároló: 8,60 m <sup>2</sup>                                            | 100.000          |
| 1.032 m <sup>2</sup> telek 219/1000 eszmei hányada: 226 m <sup>2</sup> | 200.000          |
| <b>Összesen:</b>                                                       | <b>4.000.000</b> |
| <b>Összesen kerekítve:</b>                                             | <b>4.000.000</b> |

**Mellékletek:**

| <b>Dátum:</b> | <b>Dokumentum:</b>                                          |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| 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:**

| <b>Sorszám:</b>                 | <b>Megnevezés</b>                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1. számú                        | A négylakásos társasház Alkotmány utca felőli homlokzata |
| 2. számú                        | A vizsgált ingatlan udvar felőli homlokzata              |
| 3. számú                        | Közlekedő                                                |
| 4. számú                        | Szoba I.                                                 |
| 5. számú                        | Közlekedő                                                |
| 6. számú                        | Fürdőszoba és WC                                         |
| 7. számú                        | Étkező                                                   |
| 8. számú                        | Kamra                                                    |
| 9. számú                        | Konyha                                                   |
| 10. számú                       | Szoba II.                                                |
| Az ingatlan környezete:         |                                                          |
| 11. számú                       | Kert és udvar                                            |
| 12. számú                       | Kert és udvar                                            |
| Az ingatlan megközelíthetősége: |                                                          |
| 13. számú                       | Alkotmány utca a József Attila utca irányába             |
| 14. számú                       | Alkotmány utca a Katona József utca irányába             |

## Mellékletek:

Lechner Nemprofít Kft. - Földhivatal

Szám

Országos Földhivatali Osztály 3.  
Marton Kerületi Ház utca 6

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/5417/2025  
2025.04.08

KUNSZENTMÁRTON

Belterület 2062/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

5440 KUNSZENTMÁRTON Alkotmány utca 13. földszint, ajtó: 4. "felülvizsgálat alatt"

### ILRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                            | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás                                 | 79                        | 2 0                       | 219/1000      | Önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999997/1996.03.29 |                           |                           |               |                 |

2. bejegyző határozat: 863/1972.04.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

### ILRÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2/2009.02.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5440 KUNSZENTMÁRTON Kőrtársaság tér 1

törzsszám: 15409890

### ILRÉSZ

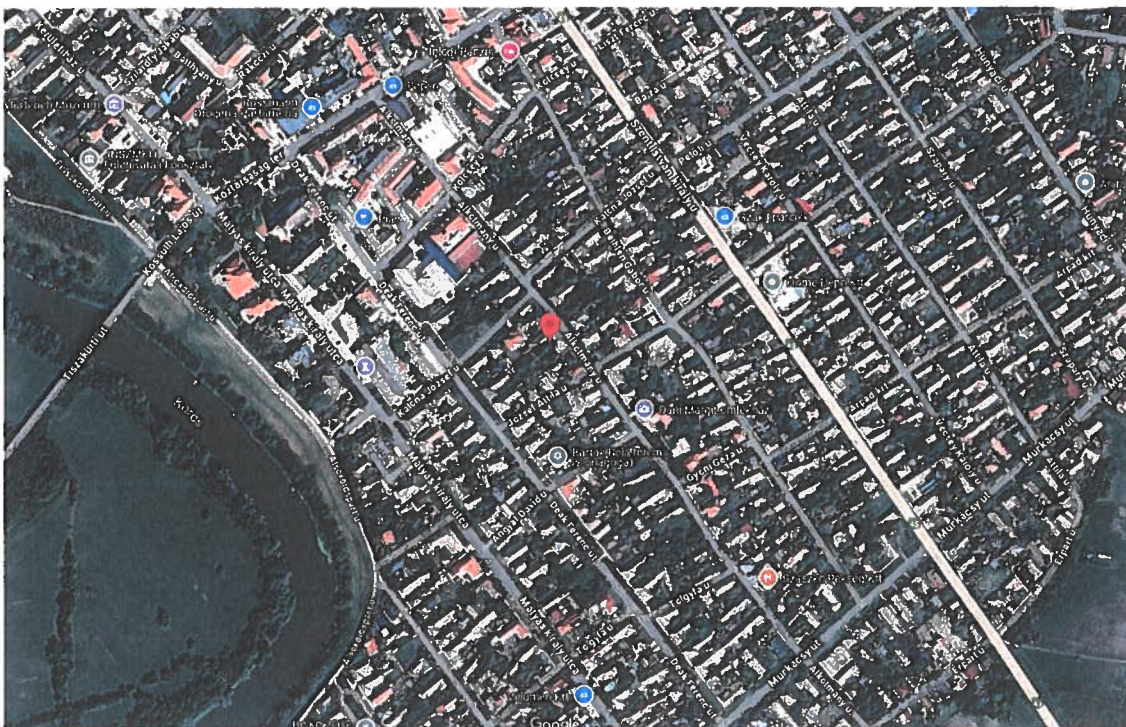
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAPVÉZ



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 térsasházak alakítása.

#### H a t á r o z a t .

A Kunszentmárton nagyközség területén, Alkotmány u.13.szám alatt fekvő, a kunszentmártoni 110.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 határozaton mellékletét képező tervrajz és műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel, a közös tulajdonban maradt részek közös használatának jogával a Magyar Állam tulajdonjogának fenntartásával " t é r s a s h á z " jogi minőség feltüntetésével egy telekkönyvi részletről álló önálló ingatlanná nyilvánítom és az alábbiaknak megfelelő bejegyzések eszközzése végett a Kunszentmártoni Járási Földhivatal Telekkönyvi részlegét megkeresem azszal, hogy az albetétekben nyilvántartandó építményrészek /öröklakások/ tulajdonosaként a Magyar Államot kell bejegyezni, egyben a netán feltüntetett kezelői jogot törölni.

Az ingatlanon lévő térsasház hasznirási száma: Kunszentmárton, Alkotmány ut 13.sz.

A közös tulajdonban maradt részek:

- I. Földrészlet 280 m<sup>2</sup>-ül.
- II. Alap- és felülnő falak, pillérek, kőmények,
- III. Közbenső földm. /burkolat nélkül/, záróföldm., áthidalók, koszoruk, kiváltók.
- IV. Tetőszerkezet az összes bádorgszerkezettel, csapadékalvezető 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 leágazó vezetékéig.
- VIII. Elektromos fővezeték a közös tulajdoni illetőség árammérő órájáig.
- IX. pincelejáró.
- X. Utca felőli jobboldali és hátsó telekhatároló kerítés
- XI. A telken lévő összes járda.

A térsasház tulajdoni külön illetőségek:

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

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| szoba            | 30,1 m <sup>2</sup>       |
| szoba            | 19,1 m <sup>2</sup>       |
| előszoba         | 20,0 m <sup>2</sup>       |
| konyha           | 18,3 m <sup>2</sup>       |
| kamra            | 9,9 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b> | <b>97,4 m<sup>2</sup></b> |

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

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

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

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| szoba            | 30,0 m <sup>2</sup>       |
| előszoba         | 18,5 m <sup>2</sup>       |
| konyha           | 19,0 m <sup>2</sup>       |
| kamra            | 16,2 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> | <b>83,7 m<sup>2</sup></b> |

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, 3,0 m<sup>2</sup> alapterületű állal, 1,2 m<sup>2</sup> alapterületű WC-vel és a közösségben maradó részekből 259/1000, azaz Kettőszázötvenkilenc/Ezered rész illetőség.

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

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

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| szoba            | 19,6 m <sup>2</sup>       |
| szoba            | 14,9 m <sup>2</sup>       |
| előszoba         | 7,1 m <sup>2</sup>        |
| fürdőszoba       | 6,4 m <sup>2</sup>        |
| közlökadó        | 3,3 m <sup>2</sup>        |
| konyha           | 15,5 m <sup>2</sup>       |
| kamra            | 4,1 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b> | <b>70,9 m<sup>2</sup></b> |

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, és a közösségben maradó részekből 220/1000, azaz Kettőszázhusz/Ezered rész illetőség.

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

4./ A térveken 3.számúval jelölt földszinti öröklakás a következő helyiségekkel:

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| szoba           | 19,6 m <sup>2</sup>       |
| szoba           | 14,9 m <sup>2</sup>       |
| előszoba        | 7,1 m <sup>2</sup>        |
| fürdőszoba      | 6,4 m <sup>2</sup>        |
| küszöb          | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| konyha          | 15,1 m <sup>2</sup>       |
| kamra           | 4,2 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen</b> | <b>70,5 m<sup>2</sup></b> |

alapterülettel, a hozzátartozó melléképületben lévő 8,6 m<sup>2</sup> 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 meggyezése alapján szabad.

Az építményrészekben olyan változtatást eszközölni, vagy azzal oly módon rendelkezni, amely az építmény állagát, vagy a többi érdekét sértendő, 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. 11. 101/1972. /vb.sz. határozatával, a 32/1969./IX.30./ Korm.számú rendelet alapján eladásra kijelöltte. A többlakásból álló házingatlanok esetében az 1957.28.sz. tvr. és végrehajtásáról szóló 17/1957./IV.21./ PM.sz.rend. alapján az ilyenlakóépületet az eladást megelőzően társasházzá kell alakítani. A társasházzá alakítás elrendelésével a hivatkozott PM.rendelet 5.§. /2/ a Járási Tanács VB.Igazgatási Osztályát ruhazza fel hatáskörrel. Ez a hatáskör szervezeti változás folytán a MTVB. Járási Hivatala Igazgatási Osztályát illeti.

- Erről: 1./ Nagyközségi Tanács VB. Kunszentmárton,  
2./ MTVB. Jogi Iroda Szolnok, Kossuth L.u.2.  
3./ Járási Földhivatal Telekkönyvi Részlege Kunszentmárton,  
7 lb melléklettel; jogerős után.  
é r t e z ü l n e k .

Kunszentmárton, 1972. február 10-én.

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

osztályvezető

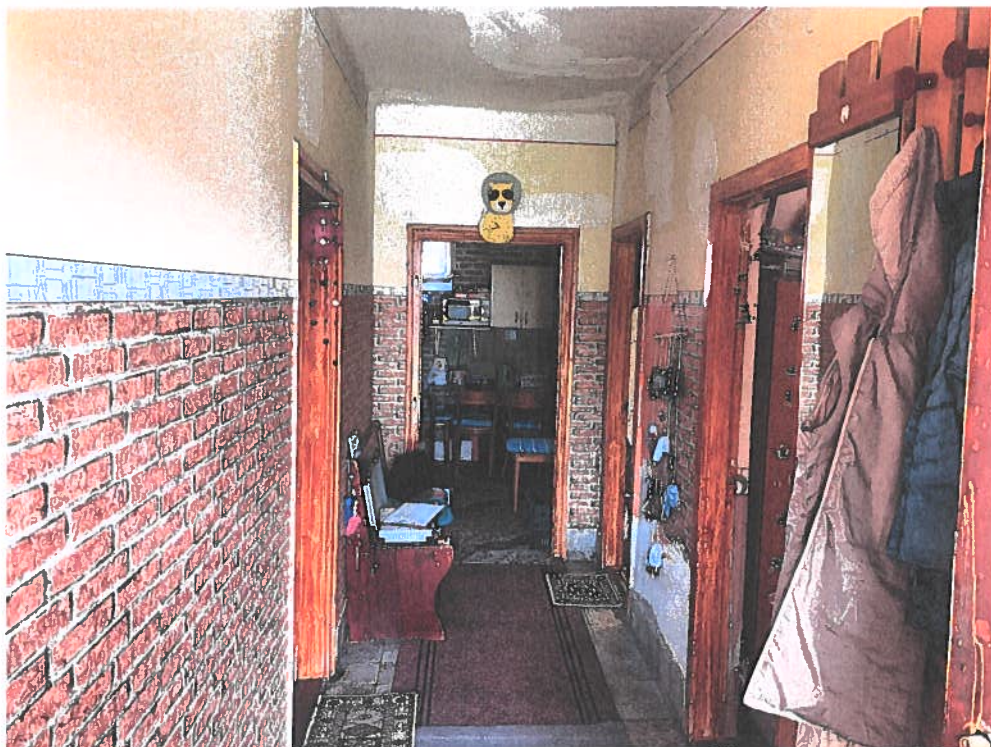
### Fényképmelléletek:



1. számú fotómelléklet (A négylakásos társasház Alkotmány utca felőli homlokzata)



2. számú fotómelléklet (A vizsgált ingatlan udvar felőli homlokzata)



3. számú fotómelléklet (Közlekedő)



4. számú fotómelléklet (Szoba I.)



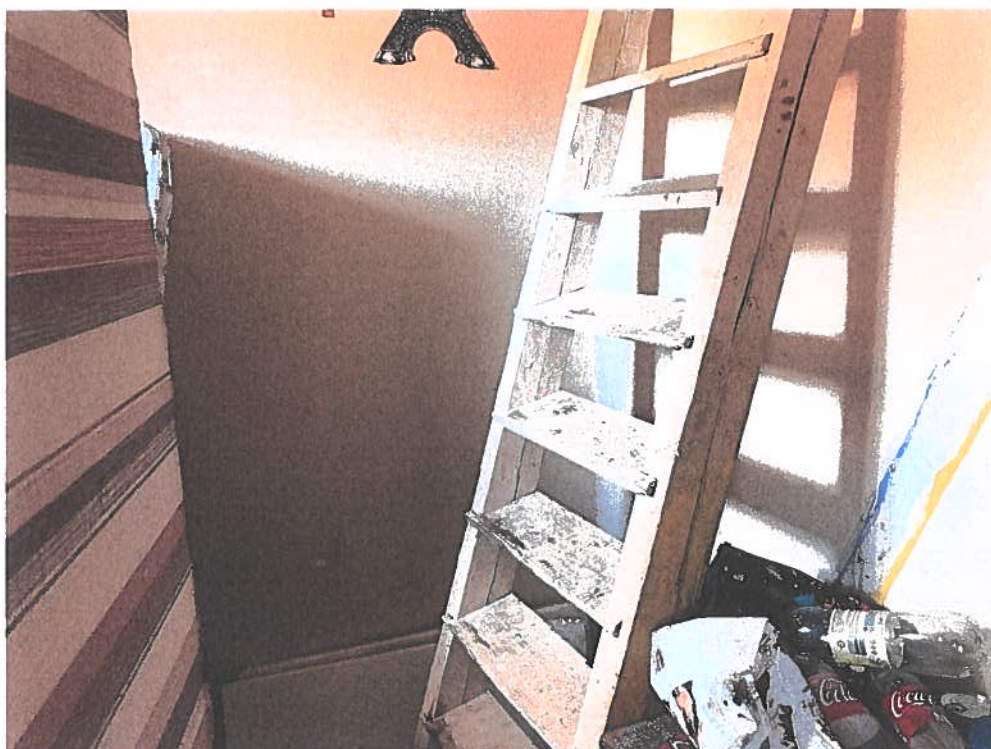
5. számú fotómelléklet (Közlekedő)



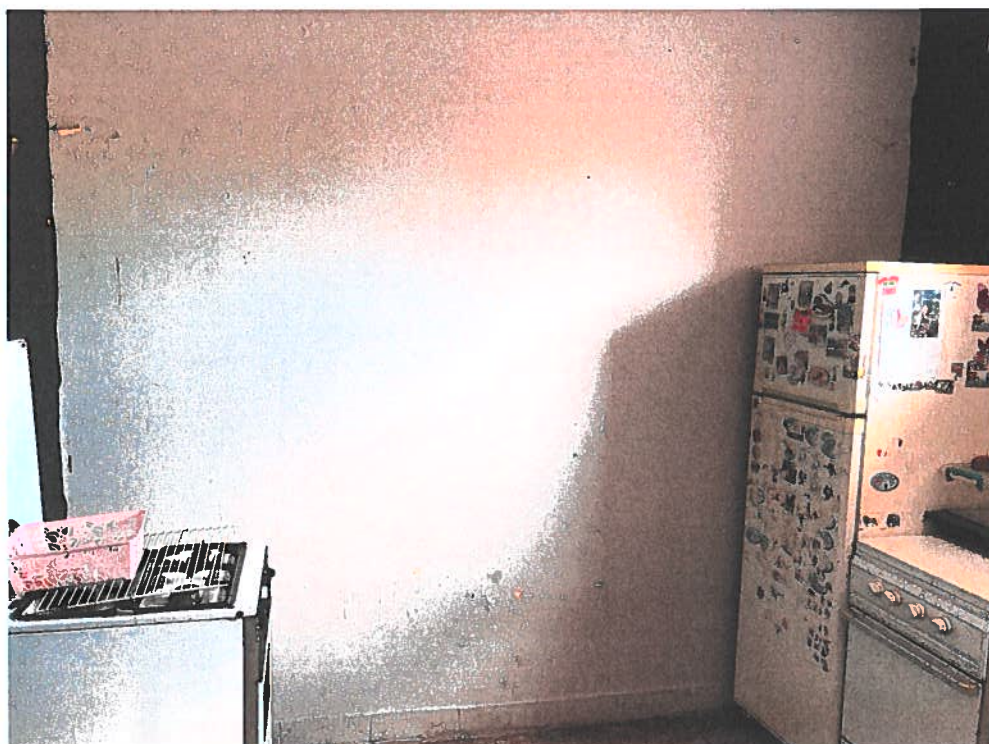
6. számú fotómelléklet (Fürdőszoba és WC)



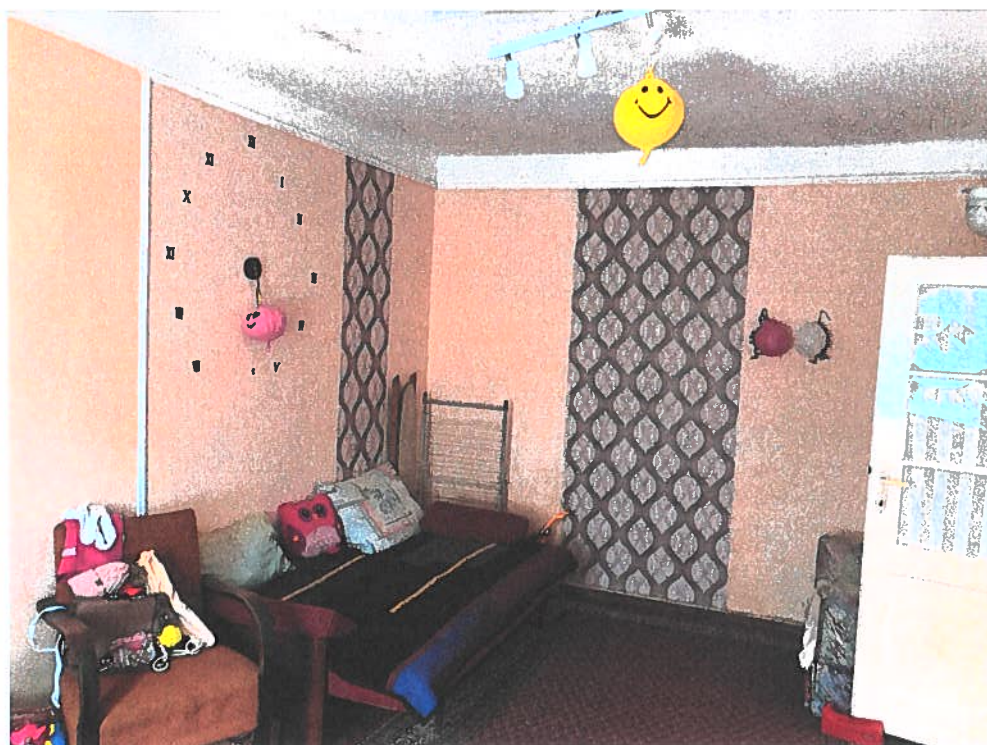
7. számú fotómelléklet (Étkező)



8. számú fotómelléklet (Kamra)



9. számú fotómelléklet (Konyha)



10. számú fotómelléklet (Szoba II.)

Az ingatlan környezete



11. számú fotómelléklet (Kert és udvar)



12. számú fotómelléklet (Kert és udvar)

Az ingatlan megközelíthetősége



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



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

A szakvélemény egy számozás nélküli borítóból és 33 számozott oldalból áll!

Kunszentmárton, 2025. április 30.



**Lengyel Zoltán**

Általános becsüő

Ingó és ingatlanforgalmi értékecső

Biz. száma: 5/4/7/0-4995/94

