

Sorszám: 019/2025

Ingatlan címe:	5440 Kunszentmárton, Demeter István utca. 53.
Ingatlan rendeltetése:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Helyrajzi száma:	Belterület hrsz.: 889
Telek mérete:	778 m ²
Megrendelő neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Készítette:

Kunszentmárton, 2025. április 28.



LENGYEL ZOLTÁN
Ingó és Ingatlan értékbecslő
5440 Kunszentmárton, Petőfi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 019746
Adószám: 64189400-1-36
Vállalk. ig. sz.: ES-032210

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 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 (Lakóház)**

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

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

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

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

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

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

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

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

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

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

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő 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 készésével 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 értékbecslés 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 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

Megrendelő neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.
Vagyonerőtelés tárgya:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Vagyonerőtelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása belső felhasználásra
Ingatlan adatai:	
Ingatlan címe:	5440 Kunszentmárton, Demeter István utca 53.
HRSZ:	Belterület 889
Telek mérete:	778 m2
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 a Demeter István utca 53. szám alatt található „lakóház, udvar, gazdasági épület” besorolású ingatlan forgalmi értékét!

Vagyonerőtelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén, illetve költségalapú számításon alapuló forgalmi értékelés

Előző értékelés:

Nem állt rendelkezésemre

Felhasználásra jogosult:

Kunszentmárton Város Önkormányzata

Érvényes:

Kelteztől számított 90 napig

Értékmeghatározás:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Piaci összehasonlító adatok segítségével: | 2.900.000 Ft |
| 2. | Költségalapú számításon alapuló értéken: | 3.250.000 Ft |

A rendelkezésemre álló adatok alapján és az óvatosság elvét követve a vizsgált (*lakóház, udvar, gazdasági épület*) ingatlan és a hozzá tartozó teljes ingatlanvagyon forgalmi értékét:

Forgalmi érték (F_e): 2.900.000,-

azaz: *Kettőmillió-kilencszázezer* 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 értékbecslő
5440 Kunszentmárton, Patófi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 0191-8
Adószám: 64189411-1-16
Munk. ny. sz.: 1-1-1-1

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 értékbéslés elkészítésére jogosultat, hogy a Kunszentmárton, Demeter István utca 53. szám alatt található, Belterület 889 helyrajzi számú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” 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:

Fodor Gyula (Bérlő)
Lengyel Zoltán (Ingó- és ingatlanforgalmi értékbéslő)

Az értékelés módszere:

A forgalmi érték meghatározásához kétféle módszert alkalmaztam:

- 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
- 2./ Költség alapú számításra alapuló

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

A költség alapú számításra alapuló forgalmi értékbéslés lényege, hogy az ingatlan értékét az újraköltségszámítás, illetve helyettesítési költség alapján állapítjuk meg.

Az összehasonlításához 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:	1950-es évek
Építés módja:	Hagyományos, földszintes
Beépítési mód:	Telekhatáron álló, előkertes
Ingatlan hasznosítása:	Lakóház
Szintek száma:	Egy (földszint)
Alapozás:	Beton sávalap (utólagos kialakítás)
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Talajneveltség elleni szig.:	Kétrétegű bitumenes szigetelőlemez (utólagos kialakítás)
Észlelt hibák:	Szigetelési hibákból adódó felázás, salétromosodás nem látható
Lábazat:	Beton (utólagos)
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Teherhordó falak:	Vegyes falazat (tégla és vályog) falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Válaszfalak:	Tégla és vályog falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Hőszigetelés (fal):	Nincs
Hőszigetelés (padozat):	Nincs
Födém szerkezet:	Kettő helyiségben mestergerendás, illetve sárléces fa gerenda födém
Észlelt hibák:	Erősen kopott, több helyen beázás látható
Padlástér:	Nem beépíthető
Tető szerkezet:	Állószerkes, szelemenés nyeregtető
Észlelt hibák:	A főépület tetőszerkezetén kisebb behajlások, láthatóak. Az utólag beépített terasz (jelenleg lakóelőtér és félszoba) fölött a műanyag hullámlemez nagyon rossz állapotban van. Mindkét említett helyiség beázik.
Tető héjazat:	Kisméretű hódfarkú cserép, illetve műanyag hullámlemez
Észlelt hibák:	Az utólag beépített terasz (jelenleg lakóelőtér és félszoba) fölött a műanyag hullámlemez nagyon rossz állapotban van. Mindkét említett helyiség beázik.
Beázás:	A lakóelőtér és félszoba helyiségekben beázás látható
Csapadékvíz elvezetés:	Részben (udvar felől) kiépítve (33-as méretű horganyzott csatorna)
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Külső homlokzat:	Alapvakolat
Észlelt hibák:	Kopott, hiányos, felújítást igényel

Belső felületkezelés:	Simított vakolat, vizes helyiségben csempézve		
Észlelt hibák:	Erősen kopott, elhanyagolt, rossz állapotú		
Kémények és szellőzés:	Szellőzés gravitációs rendszerrel valósítható meg		
Homlokzati nyílászáró(k) ajtó:	Tipizált fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, de erősen kopott, rossz állapotúak		
Homlokzati nyílászáró(k) ablak:	Tipizált fa szerkezetű, szimpla, illetve dupla üvegezéssel		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, de erősen kopott, rossz állapotúak		
Belső nyílászárók:	Tipizált fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt, de erősen kopott, rossz állapotúak		
Burkolatok (fal):	Simított vakolat, vizes helyiségek csempézve		
Észlelt hibák:	Erősen kopott		
Burkolatok (padló):	Simított beton, PVC, laminált parketta, mázas kerámia és szőnyegpadló		
Észlelt hibák:	Kopott		
Felújítás (festés):	Több mint 10 év		
Állapota:	Erősen kopott		
Felújítás (mázolás):	Több mint 10 év		
Állapota:	Kopott		
Felújítás (burkolás):	Több mint 10 év (a fürdőszoba a közelmúltban felújításon esett át)		
Állapota:	A fürdőszoba kivitelével kopott		
Felújítás (egyéb):	Nincs		
Épületklíma:	Nem meghatározható		
Karbantartottság:	Nincs megfelelően karbantartva		
Belső terek elrendezése:	Az ingatlan jellegének megfelelő		
Helyiségek száma összesen:	Hat		
Nettó alapterület:	47,40 m2	100%	47,40 m2
Összesen:	47,40 m2		

Közműellátottság, infrastruktúra:	
Elektromos áram (nappali):	1 fázis 1 x 25 A
Elektromos áram (éjszakai):	Nincs
Gépészeti berendezések:	Nagyrészt elfogadható
Vízellátás:	Közműhálózatba bekötve (saját mérővel rendelkezik)
Gépészeti berendezések:	Nagyrészt elfogadható
Melegvízellátás:	Villanybojler
Szennyvízelvezetés:	Az ingatlanon keletkező szennyvíz a telken található derítőkáknába kerül elvezetésre
Gázellátás:	Gázcsanak telekhatáron belül
Fűtés:	Egyedi fa tüzelés
Klíma:	Nincs
TV vételi lehetőség:	Telekom szolgáltató
Internet:	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

Lakóház

Ssz.:	Megnevezés:	Burkolat:		Fűtés	Épület tartozékok	Hasznos alapterület (m2)
		padló	Fal			
1.	Lakóelőtér (beépített terasz)	Simított beton, PVC	Diszperziós felületkezelés Mennyezet beázás nyomai	-	-	7,60
2.	Félszoba I. (beépített terasz)	Laminált parketta	Diszperziós felületkezelés Mennyezet beázás nyomai	-	-	7,00
3.	Fürdőszoba és WC	Mázas kerámia	Diszperziós felületkezelés és csempe	Egyedi fa tüzelés	Mosdókagyló, WC kagyló, fürdőkád, villanybojler	9,20
4.	Félszoba II.	Simított beton, szőnyegpadló	Diszperziós felületkezelés	Egyedi fa tüzelés	-	6,80
5.	Szoba	Simított beton, szőnyegpadló	Diszperziós felületkezelés	-	-	12,00
6.	Tárolóból kialakított külső konyha	Simított beton, PVC	Diszperziós felületkezelés	-	Kétaknás mosogató	4,80
Nettó alapterület összesen:						47,40

2. Telek és környezeti szempontok:

Telek és környezeti szempontok:	
Ingatlan fekvése:	Belterület
Rendezési zóna:	Kertvárosi lakó övezet
Az ingatlan környezete:	Hasonló jellegű kertes családi házak
Telek mérete:	778 m ²
Telek alakja:	Közel téglalap alakú
Telek növényzete:	Gyep, néhány díszfa
Kerítettség:	Minden oldalról kerített
Egyéb felépítmény:	Fa tároló, udvari WC (értéket nem képviselnek)
Település központja:	2500 méter
Vasútállomás:	500 méter
Vegyesbolt:	500 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:		33331/2/2009. 03. 12.	
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:	
Kapcsolódó jogok:		Bejegyzést nem tartalmaz!	
Sorszám:	Bejegyző határozat száma:	Terhelés:	Jogosult neve:
-	-	-	-

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	K-3
Helyszín	Kunszentmárton, Demeter István utca 53.	Kunszentmárton, Kerületiház utca	Kunszentmárton, Kinizsi utca	Kunszentmárton, Álmos utca
Leírás	Régi építésű, vegyes falazatú, 1+2 félszobás félkomfortos kertes családi ház	1950-1970 között épült, vályog falazatú, 3 szobás, jó állapotban lévő, konvektor fűtéses kertes családi ház víz, villany, gáz, csatorna bekötve	1970-es években épült, vályog falazatú, 2 szobás, jó állapotban lévő, konvektor fűtéses kertes családi ház víz, villany, gáz, csatorna bekötve	1950-es években épült, vegyes falazatú, 4 szobás, közepes állapotban lévő, szilárd tüzelésű központi fűtéses kertes családi ház víz, villany, csatorna bekötve
Alapterület (m2)	47,40	90,00	100,00	90,00
Telek területe	778 m2	1.613 m2	400 m2	773 m2
Kínálati ár		9.800.000	9.300.000	8.700.000
Fajlagos alapár		108.900	93.000	96.700
Adat forrása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Korrekción				
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	belterület	+5%	+5%	-5%
Telek mérete:		-5%	+5%	0%
Közmű	víz, villany (gáz telekhatáron belül)	-5%	-5%	-5%
Felszereltség	alacsony	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	-20%	-20%	-20%
Fűtés	egyedi fa tüzelés	-5%	-5%	-5%
Egyéb felépítmény	-	0%	0%	0%
Jogi helyzet	rendezett	0%	0%	0%
Összesen		-40%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos m2 ár:	61.200	65.340	65.100	53.185

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

Sorszám	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Fajlagos m2 ár(Ft)	Forgalmi érték (Ft)
1.	Lakóház, udvar, gazdasági épület	47,40	61.200	2.900.880
Összesen kerekítve:				2.900.000

2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

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

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

3. Költségalapú számításon alapuló értékbecslés:

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

Felépítmény (Lakóház: 47,40 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)	0,50
A _f	Funkcionális avulás/készültség	0,50
A _k	Környezeti avulás	0,70
Értékmódosító tényezők együttes értéke (R _f x A _f x A _k)		
Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,50 x 0,50 x 0,70)		0,175
Felépítmény értéke (lakóház):		300.000,- x 0,175 x 47,40 m ²
		Kerekítve:
		2.500.000

Telek:

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

Ssz.:	Korrekciós 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)		
Telek értéke:		1.500 m ² x 0,6561 x 778 m ²
		Kerekítve:
		750.000

Az ingatlanvagyon értéke költségalapú számításon alapuló módszer alapján:

Megnevezés:	Érték:
Felépítmény (teljes lakóház) 47,40 m ²	2.500.000
Telek: 778 m ²	750.000
Összesen:	3.250.000

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, Demeter István utca 53.

Fényképmellékletek:

Sorszám:	Megnevezés
1. számú	Az ingatlan Demeter István utca felőli homlokzata
2. számú	Az ingatlan udvar felőli homlokzata
3. számú	Az ingatlan udvar felőli homlokzata
4. számú	Lakóelőtér (beépített terasz)
5. számú	Félszoba I. (beépített terasz)
6. számú	Fürdőszoba és WC
7. számú	Félszoba II.
8. számú	Szoba
9. számú	Tárolóból kialakított konyha
10. számú	Tárolóból kialakított konyha
Az ingatlan környezete:	
11. számú	Kert és udvar
12. számú	Kert és udvar
Az ingatlan megközelíthetősége:	
13. számú	Demeter István utca a Kolozsvári utca irányába
14. számú	Demeter István utca a Bajcsy-Zsilinszky utca irányába

Mellékletek:

Létesítő (szempont Kft.) - Földhivatal
Szék

Árhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Múzeum Környékű útca 6

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30015 5414/2025

2025.02.08

KUNSZENTMÁRTON

Sektor: 33

3elterület 889 helyrajzi szám

5440 KUNSZENTMÁRTON Demeter István utca 33.

ELRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/	márka	terület ha m ²	kat. t. jöv. k.f. ill.	alorsztály adatai ter. kat. jöv. m. m. k. ill.
--------------------------------	-------	------------------------------	---------------------------	--

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

ELRÉS Z

778 0,00

2. tulajdoni könyv: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 11391/2/2009.03.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5440 KUNSZENTMÁRTON Köztársaság tér 1

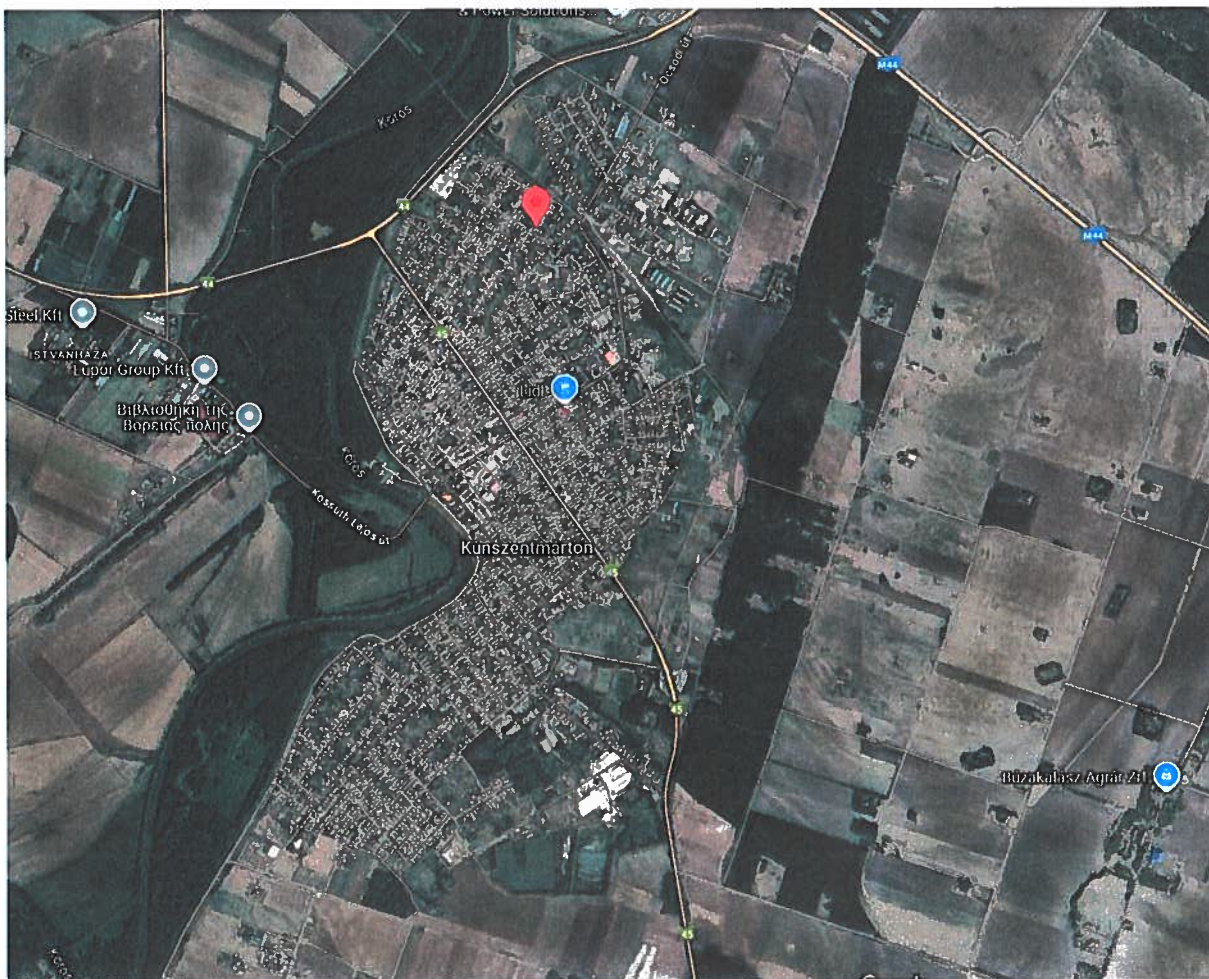
törzsszám: 15409890

ELRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az Ehiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megőrzött az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket a teljes másolat valóságszerű bejegyzéssel tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

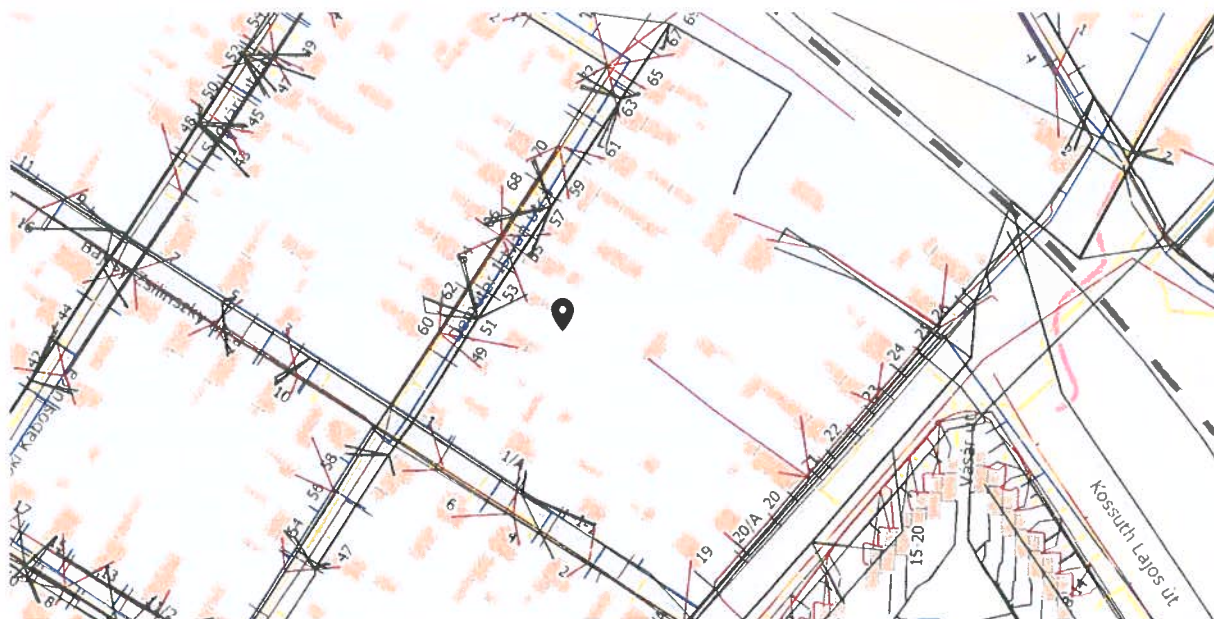
TULAJDONILAP VÉGE



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Közműtérkép: Kunszentmárton, Demeter István utca 53.

Fényképmelléletek:



1. számú fotómelléklet (Az ingatlan Demeter István utca felőli homlokzata)



2. számú fotómelléklet (Az ingatlan udvar felőli homlokzata)



3. számú fotómelléklet (Az ingatlan udvar felőli homlokzata)



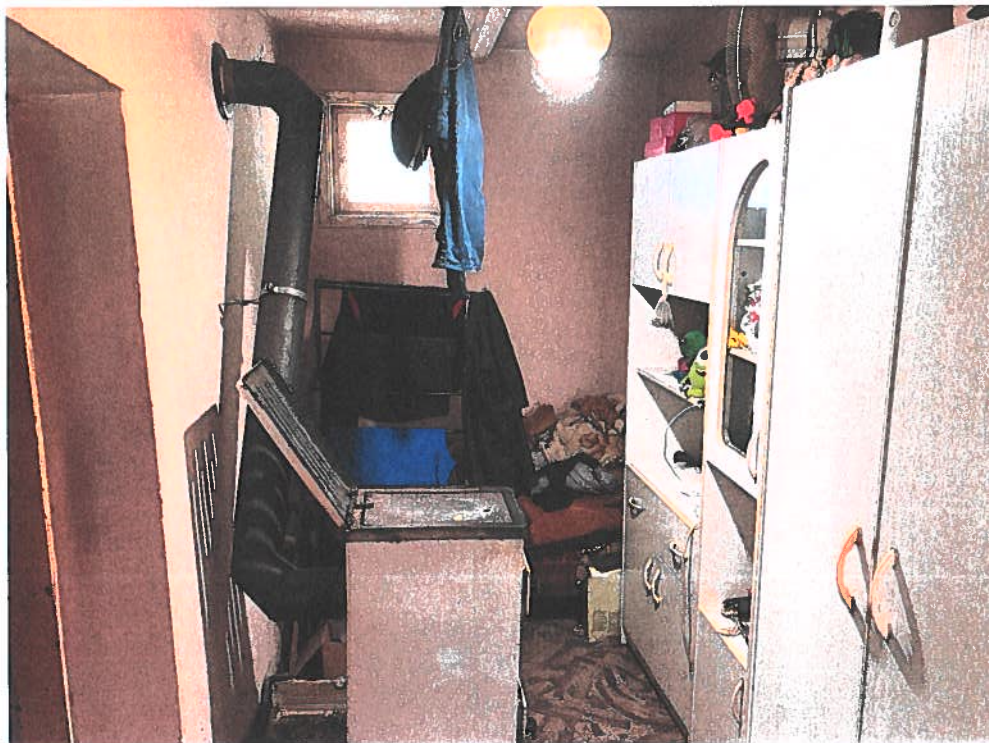
4. számú fotómelléklet (Lakóelőtér /beépített terasz/)



5. számú fotómelléklet (Félszoba I. /beépített terasz/)



6. számú fotómelléklet (Fürdőszoba és WC)



7. számú fotómelléklet (Félszoba II.)



8. számú fotómelléklet (Szoba)



9. számú fotómelléklet (Tárolóból kialakított konyha)



10. számú fotómelléklet (Tárolóból kialakított konyha)

Az ingatlan környezete



11. számú fotómelléklet (Kert és udvar)



12. számú fotómelléklet (Kert és udvar)

Az ingatlan megközelíthetősége



13. számú fotómelléklet (Demeter István utca a Kolozsvári utca irányába)



14. számú fotómelléklet (Demeter István utca a Bajcsy-Zsilinszky utca irányába)

A szakvélemény egy számozás nélküli borítóból és 28 számozott oldalból áll!

Kunszentmárton, 2025. április 28.



LENGYEL ZOLTÁN
Ingó és ingatlan értékbecslő
6440 Kunszentmárton, Patófi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 019/48
Adószám: 64125144-1-58

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