

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
4. Hitelbiztosítéki érték

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 (társasházi lakás)
- 2./ **Telek és környezeti szempontok:**
- 3./ **Jogi szempontok, hatósági szabályozások:**

Értékmeghatározás:

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

Fogalom meghatározások:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

Végző 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.

Ingyanértékelésnél 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 ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

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

3. Költség alapú módszer

A költség alapú érték megközelítés 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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Avulások számítása

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

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

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

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

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

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

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

4. Hitelbiztosítéki érték

Az ingatlan vagyoneértékelése során a pénzügyintézet számára megállapított érték. A forgalmi értéknél alacsonyabb összeg, amelyet úgy kell meghatározni, hogy ha azonnal (3 hónapon belül) el kell adni az ingatlant, akkor is megkapja érte a pénzügyintézet ezt az összeget. Általában a forgalmi érték 70-90%-a

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

Megrendelő neve:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5440 Kunszentmárton, Köztársaság tér 1.
Vagyonértékelés tárgya:	Társasházi lakás
Vagyonértékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása belső felhasználásra
Ingatlan adatai:	
Ingatlan címe:	5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 26.
HRSZ:	Belterület 1371
Lakás mérete:	40,8 m ²
Ingatlan tulajdonosa/tulajdonosai:	408/2322 Szakály Ágnes (sz.n.: Szakály Ágnes, 1951. a.n.: László Magdolna)
Szakértő adatai:	
Neve:	Lengyel Zoltán ingatlan értékbecslő
Címe:	5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Telefon:	30/278-7245
Vagyonértékelést készítette:	
Neve:	Lengyel Zoltán ingatlan értékbecslő
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 a Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 26. szám alatt található 6 lakásos társasházában lévő 408/2322 tulajdonrészű lakás forgalmi értékét!
Vagyonértékelés módszere:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló illetve, költségalapú számításon alapuló forgalmi értékbecslés
Előző értékbecslés:	Nem állt rendelkezésemre
Felhasználásra jogosult:	Kunszentmárton Város Önkormányzata
Érvényes:	Keltezéstől számított 90 napig

Bevezetés:

A megrendelő megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 26. szám alatt található, 1371 helyrajzi számú, „lakóház, udvar gazdasági épület” besorolású (valójában 6 lakásos társasházi lakás) ingatlan jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékét állapítsam meg.

Ennek eleget téve 2022. szeptember 06.-án helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle során a tulajdonos 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:

Szakály Ágnes (Tulajdonos)
Lengyel Zoltán (Ingatlanforgalmi értékbecslő)

Az értékelés módszere:

A forgalmi érték meghatározásához kétféle módszert alkalmaztam:

- 1./ Piaci összehasonlító adatokon alapuló
- 2./ Költségalapú számításon alapuló

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

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

Az összehasonlításhoz szükséges adatokat saját, illetve Országos adatbázisból gyűjtöttem.

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

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

Felépítmény adatai:	
Az épület építési éve:	1900-as évek eleje
Építés módja:	Hagyományos
Beépítési mód:	Telekhatáron álló
Ingatlan hasznosítása:	Társasházi lakás
Szintek száma:	Egy (pince és földszint)
Vizsgált lakás elhelyezkedése:	Földszint 3.
Lakások száma:	Hat
Alapozás:	Tégla sávalap
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem láthat
Talajneveltség elleni szig.:	Egyrétegű szigetelőpapír
Észlelt hibák:	Szigetelési hibákból adódó felázás salétromosodás látható
Lábazat:	Tégla
Teherhordó falak:	Tégla falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Válaszfalak:	Tégla falazó elem
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Hőszigetelés (fal):	Nincs
Hőszigetelés (padozat):	Nincs
Födém szerkezet:	Poroszsüveg boltozat és borított fa gerenda födém
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Padlástér:	Nem beépíthető
Tető szerkezet:	Fa szerkezetű összetett tető
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Tető héjazat:	Cserép
Észlelt hibák:	Javításra, felújításra szorul
Beázás:	Nem látható
Csapadékvíz elvezetés:	Az épületen részben kiépítve
Észlelt hibák:	Hiányos, korrodált
Külső homlokzat:	Alapvakolat festve
Észlelt hibák:	Hiányos, erősen kopott, salétromos, felújításra szorul
Belső felületkezelés:	Simitott vakolat, vizes helyiségekben csempézve
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható
Kémények és szellőzés:	Szellőzés gravitációs rendszerrel valósítható meg

Homlokzati nyílászáró(k) ajtó:	Egyedi fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmas, felülete kezelt		
Homlokzati nyílászáró(k) ablak:	Egyedi fa szerkezetű, dupla üvegezéssel		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmas, felülete kezelt		
Belső nyílászárók:	Egyedi fa szerkezetű		
Észlelt hibák:	A megkívánt funkció ellátására alkalmasak, felületük kezelt		
Burkolatok (fal):	Simított vakolat, diszperziós festés, vizes helyiségekben csempézve		
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható, természetes kopás		
Burkolatok (padló):	Mettlachi, mázas kerámia, laminált parketta		
Észlelt hibák:	Nagyobb elváltozás nem látható, természetes kopás		
Felújítás (festés):	2019		
Állapota:	Megfelelő		
Felújítás (mázolás):	2019		
Állapota:	Megfelelő		
Felújítás (burkolás):	2019		
Állapota:	Megfelelő		
Felújítás (egyéb):	Nem ismert		
Épületklíma:	Megfelelő		
Penészedés:	Nem látható		
Karbantartottság:	Megfelelő		
Belső terek elrendezése:	Az ingatlan jellegének megfelelő		
Helyiségek száma:	Négy		
Nettó alapterület:	40,80 m ²	100%	40,80 m ²
Összesen:	40,80 m ²		

Közműellátottság, infrastruktúra:	
Elektromos áram (nappali):	3 fázis 2 x 10 A és 1 x 16 A
Elektromos áram (éjszakai):	1 fázis 1 x 16 A
Gépészeti berendezések:	Gépészeti berendezések működőképesek, elektromos hálózat szerelvényei épek
Vízellátás:	Városi közműhálózatba bekötve
Gépészeti berendezések:	Gépészeti berendezések működőképesek, vízcsapok jól zárnak
Melegvízellátás:	Elektromos forróvíztároló (villanybojler)
Szennyvízelvezetés:	Az ingatlanon keletkező szennyvíz a városi közműcsatornába kerül elvezetésre
Gázellátás:	Országos közműhálózatba bekötve, önálló mérőórával felszerelt
Fűtés:	Egyedi gáz (konvektor)
Telefon:	Nincs
Internet:	Nincs
Riasztóberendezés:	Nincs
Klíma:	Nincs
TV vételi lehetőség:	Nincs
Hulladékszállítás:	Szolgáltató által hetente 1 alkalommal
Tűzi víz:	Nincs
Megjegyzés:	-

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

Épületfelmérő lap

Társasházi lakás

Ssz.:	Megnevezés:	Burkolat:		Fűtés	Épület tartozékok	Hasznos alapterület (m ²)
		padló	Fal			
1.	Bejárati előtér	Mettlachi	Tapétázott	-	gázóra	5,00
2.	Konyha és étkező	Mázás kerámia	Diszperziós	-	egyaknás mosogató, gáztűzhely	11,40
3.	Fürdőszoba és WC	Mázás kerámia	Diszperziós, csempézett	-	zuhanyfülke, villanybojler, mosdókagyló, WC kagyló	4,60
4.	Szoba	Laminált parketta	Diszperziós, fa lambéria lábazattal	gázkonvektor	egyaknás mosogató, gáztűzhely	19,80
Összesen:						40,80
Műszaki állapot, készültségi fok:						100%
Számított alapterület:						40,80

2. Telek és környezeti szempontok:

Telek és környezeti szempontok:	
Ingotlan fekvése:	Belterület
Rendezési zóna:	Kisvárosi lakó
Az ingatlan környezete:	Üzletek, lakóházak
Település központja:	Központi elhelyezkedésű
Vasútállomás:	1500 méter
Buszmegálló:	200 méter
Vegyesbolt:	100 méter
Környezeti ártalmak (por):	Nem jelentős
Környezeti ártalmak (füst):	Nem jelentős
Környezeti ártalmak (zaj):	Nem jelentős
Megjegyzés:	-

3. Jogi szempontok, hatósági szabályozások:
(csak a vizsgált ingatlanra vonatkozóan)

Tulajdonviszonyok, tulajdoni hányad:		408/2322	
Bejegyző határozat száma:		34014/2002. 09. 23.	
Tulajdonszerzés jogcíme:		adásvétel	
Jogállás:		tulajdonos	
Tulajdonos neve:		Szakály Ágnes (sz.n.: Szakály Ágnes)	
Tulajdonos címe:		1161 Budapest, Baross utca 148	
Széljegyek:		-	
Szolgalmi jog:			
Bejegyző határozat:		37166/1996. 11. 21. Illeti a Kunszentmárton, belterület 1372 hrsz. terhelő gázvezetési szolgalmi jog	
		37166/1996. 11. 21. Terheli a Kunszentmárton, belterület 1369 hrsz. illető gázvezetési szolgalmi jog	
Kapcsolódó jogok:		Nincs bejegyzés!	
Sorszám:	Bejegyző határozat száma:	Terhelés:	Jogosult neve:
	-	-	-

Megjegyzés:

A Földhivatali nyilvántartásban az ingatlan egy helyrajzi számon van feltüntetve. Az ingatlan megnevezése „lakóház, udvar, gazdasági épület” ami valójában egy hat lakásból álló társasház. Az ingatlanoknak nincs Társasházi alapító okirata, melynek az alábbi kötelező elemeket kellene tartalmazni:

- a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és földrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető (a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó) tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját.
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását
- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatokat, jogokat, ténytet.
- a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelölésével együtt.

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 Hódmezővásárhely belterületén a vizsgált ingatlan környékén található, hasonló jellegű társasházi lakásokra vonatkozóan, saját illetve országos adatbázisból gyűjtöttem.

Rendelkezésre álló piaci összehasonlító adatok, melyek a telekértéket tartalmazzák:

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

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

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	T-1
Helyszín	Kunszentmárton Kossuth L. út 26.	Kunszentmárton Kerületiház utca	Kunszentmárton Széchenyi ltp.	Kunszentmárton Köztársaság tér 11.
Leírás	Központi elhelyezkedésű, téglá építésű, egy szobás, egyedi gázfűtéses társasházi lakás	Tégla építésű, 3 szobás, összkomfortos társasházi lakás	Jó állapotban lévő, 3 szobás, egyedi gázfűtéses, társasházi lakás	Városcsözpontban lévő, téglá építésű, másfél szobás, egyedi gázfűtéses társasházi lakás
Alapterület (m ²)	40,80	84,00	69,00	39,00
Kínálati ár		7.500.000	11.500.000	2.500.000
Fajlagos alapár		89.300	166.700	64.100
Adat forrása		Ingatlan.com	Ingatlanbazar.hu	Földhivatal
Korrekcio				
Kínálati ár		-10%	-10%	0%
Elhelyezkedés	Belterület	0%	0%	0%
Közmű	Teljes	0%	0%	0%
Felszereltség	Közepes	0%	0%	0%
Műszaki állapot	Megfelelő	-10%	-30%	0%
Fűtés	Egyedi gáz	0%	0%	0%
Egyéb felépítmény	-	+5%	+5%	5%
Jogi helyzet	Tisztázandó	-10%	-10%	-10%
Összesen		-25%	-45%	-5%
Korrigált fajlagos m ² ár:	73.185	66.975	91.685	60.895

Az ingatlan forgalmi értéke (piaci összehasonlító módszerrel)

Sorszám	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Fajlagos m ² ár(Ft)	Forgalmi érték (Ft)
1.	Társasházi lakás	40,80	73.185	2.985.948
	Összesen kerekítve:			3.000.000 Ft.

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.	m ²	Ft
Bérletileg hasznosítható terület F2.		
Bérletileg hasznosítható terület F3.		
Bérleti díj havonta F1	m ² / 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 5 %-a	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek 2 %-a	Ft
Összes költség: (fenntartási költség + menedzselési költség + egyéb költség)	Ft	
Éves üzemi eredmény: (figyelembe vehető éves bevétel - összes költség)	Ft	
Tőkésítési ráta:	%	
Tőkésített egyenleg: (éves üzemi eredmény / %)	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve:	Ft	

3. Költségalapú számításon alapuló értékbecslés:

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

Felépítmény (Társasházi lakás: 40,80 m²)

Nettó pótlási költség: 300.000 Ft/m²

Az érték meghatározásnál a következő korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Ssz.:	Korrekciós tényező:	Százalékos arány:
R _f	Fizikai avulás (romlás)	0,70
A _f	Funkcionális avulás/készültség	0,70
A _k	Környezeti avulás	0,60
Értékmódosító tényezők együttes értéke (R _f x A _f x A _k)		
Értékmódosító tényezők együttes értéke (0,70 x 0,70 x 0,60)		0,294
Felépítmény értéke (társasházi lakás):		300.000,- x 0,294 x 40,80 m ²
		Kerekítve: 3.598.560
		3.600.000

Mellékletek:

Dátum:	Dokumentum:
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat 1/2 (2022. 08. 30.)
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat 2/2 (2022 .08. 30.)
	Térképmásolat (Településen belüli elhelyezkedése)
	Térképmásolat (Településen belüli elhelyezkedése)

Fényképmellékletek:

Sorszám:	Megnevezés
1. számú	Az épület külső homlokzata
2. számú	Az épület külső homlokzata
3. számú	Az épület külső homlokzata
4. számú	Az épület külső homlokzata
5. számú	Bejárati előtér
6. számú	Konyha és étkező
7. számú	Fürdőszoba és WC
8. számú	Szoba
9. számú	Az ingatlan környezete: Kossuth Lajos út a központ irányába
10. számú	Az ingatlan környezete: Kossuth Lajos út a buszpályaudvar irányába

Kunszentmárton, 2022. szeptember 06.



Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslő
5440 Kunszentmárton, Petőfi u. 28.
Tel.: 30/278-7245
Biz. száma: 019745
Adószám: 24189408-1-38
Médiaszám: 2022/08/01

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Kunszentmárton Kerületi ház utca 6

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/18054/2022

2022.08.30

KUNSZENTMÁRTON

Szektor : 6

Belterület 1371 helyrajzi szám

5440 KUNSZENTMÁRTON Kossuth Lajos út 26.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

összf.ly adatok

kat. jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, szivar, gazdasági épület

0

1056

2. bejegyző határozat: 37166/1996.11.21

Illetli a KUNSZENTMÁRTON Belterület 1372 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 37166/1996.11.21

Terheli a KUNSZENTMÁRTON Belterület 1369 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 129/2322

bejegyző határozat, érkezési idő: 30416/1994.01.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Süveges Józsefné

sz.név: Kovács Mária

szül. : 1950

a.név : Bolfán Katalin

cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Kossuth út 26

11. tulajdoni hányad: 300/2322

bejegyző határozat, érkezési idő: 30415/1994.01.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nyíri Józsefné

sz.név: Kun Etelka

szül. : 1929

a.név : Szuroni Etelka

cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Kossuth út 26 földszint 5'

27. tulajdoni hányad: 400/2322

bejegyző határozat, érkezési idő: 34014/2002.09.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szakály Ágnes

szül. : 1951

a.név : László Ágnes

cím : 1161 BUDAPESZT Baross utca 148

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Kunszentmárton Kerületiház utca 6

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenile másolat

Megrendelés szám:30005/18054/2022

2022.08.30

KUNSZENTMÁRTON

Szektor :

Beltérület 1371 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

29. tulajdoni hányad: 129/2322
bejegyző határozat, érkezési idő: 32341/2009.05.13
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Süveges Józsefné
sz.név: Kovács Mária
szül. : 1950
a.név : Bolfán Katalin
cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Kossuth út 26

33. tulajdoni hányad: 474/2322
bejegyző határozat, érkezési idő: 37175/3/2015.11.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Mihály Pál Julián
sz.név: Mihály Pál Julián
szül. : 2004
a.név : Kovács Krisztina
cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Vásár tér 1.

34. tulajdoni hányad: 474/2322
bejegyző határozat, érkezési idő: 31803/2016/025.12.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Mihály Pál Julián
sz.név: Mihály Pál Julián
szül. : 2004
a.név : Kovács Krisztina
cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Vásár tér 1.

36. tulajdoni hányad: 408/2322
bejegyző határozat, érkezési idő: 36897/3/2018.11.14
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Mihály Pál Julián
sz.név: Mihály Pál Julián
szül. : 2004
a.név : Kovács Krisztina
cím : 5440 KUNSZENTMÁRTON Vásár tér 1.

II. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 37166/1996.11.21
Önálló szöveges bejegyzés terheli az 1369 hrsz-u ingatlant illető gazvezetési szolgálmi jog.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

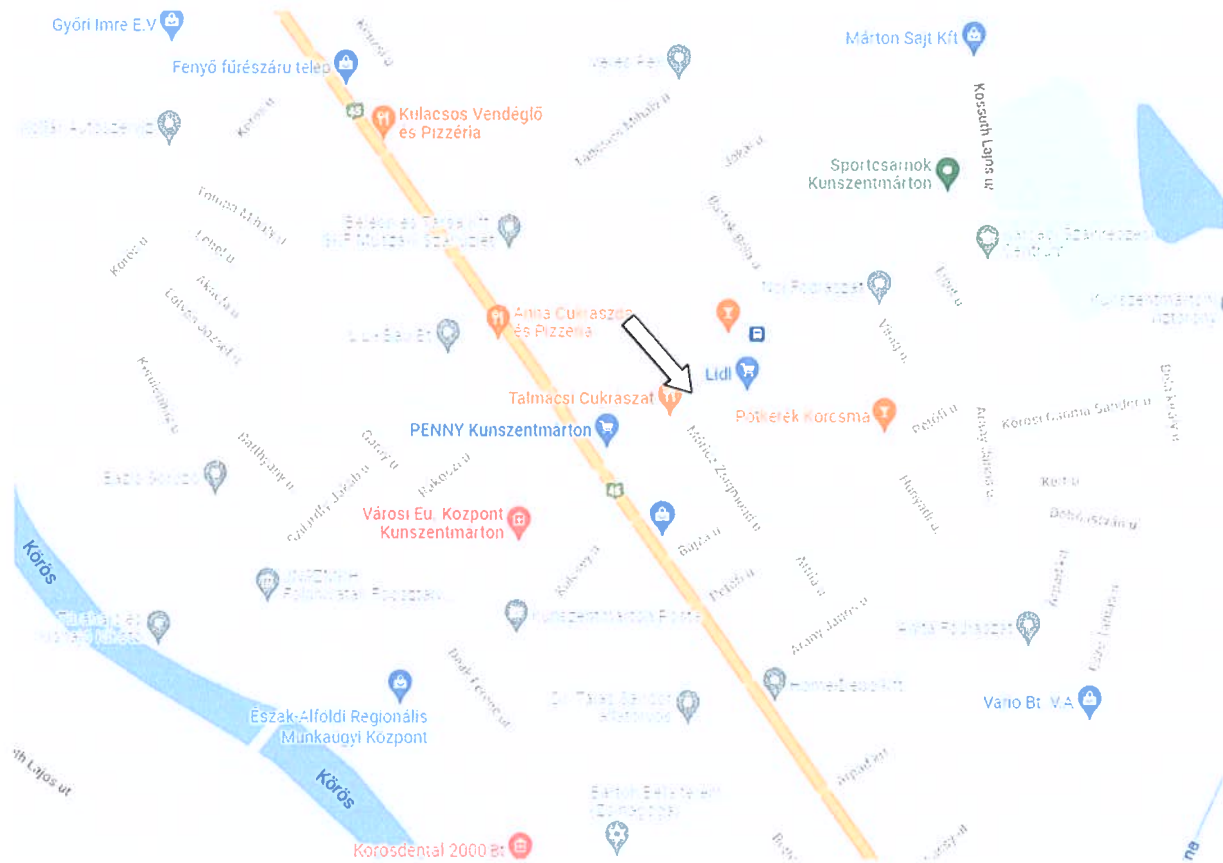
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értébecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245

Mellékletek



A vizsgált ingatlan településen belüli elhelyezkedése (Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 26.)

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245



A vizsgált ingatlan településen belüli elhelyezkedése (Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 26.)

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245

Fényképmelléletek



1. számú fotómelléklet (Az épület külső homlokzata)



2. számú fotómelléklet (Az épület külső homlokzata)

Lengyel Zoltán

Ingó és ingatlan értékbécslés, szaktanácsadás

5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.

Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245



3. számú fotómelléklet (Az épület külső homlokzata)



4. számú fotómelléklet (Az épület külső homlokzata)

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245



5. számú fotómelléklet (Bejárati előtér)



6. számú fotómelléklet (Konyha és étkező)

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245



7. számú fotómelléklet (Fürdőszoba és WC)



8. számú fotómelléklet (Szoba)

Lengyel Zoltán
Ingó és ingatlan értékbecslés, szaktanácsadás
5440 Kunszentmárton, Petőfi utca 28.
Tel./fax.: 56/463-885 Mobil: 30/278-7245

Az ingatlan környezete



9. számú fotómelléklet (Az ingatlan környezete: Kossuth Lajos út a központ irányába)



10. számú fotómelléklet (Az ingatlan környezete: Kossuth Lajos út a buszpályaudvar irányába)