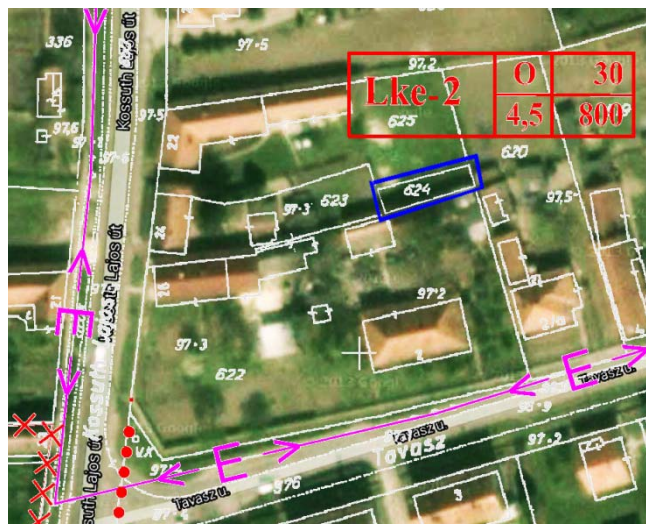


# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

KUNSZENTMIKLÓS HRSZ.:624;

## KOSSUTH U ÉS TAVASZ U KÖRNYÉKE;

(KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET)



### Az ingatlan elhelyezkedése

Tartalma: 24. számozott oldal.

Készült 1 nyomtatott példányban

Az Értékelésben foglalt adatok nem nyilvánosak.

Kapják:

1 számú példány    Megrendelő: Képviseli: Bődi Szabolcs

e példány pdf Megrendelő: Dr. Kelemen Henrietta

[igazgatas@kunszentmiklos.axelero.net](mailto:igazgatas@kunszentmiklos.axelero.net)

Ügyintéző: Ráczné Kévés Judit vezető tanácsos

e példány pdf      Értékelő: Fang László

**Készítette:**

## Fang KFT

Kunszentmiklós Szász Károly utca 2.

Kunszentmiklós; 2013. október 02.

Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)

okl. építész mérnök

okl. ingatlanvagyon értékelő Nyilv szám: IVÉK-30/2011

Céges: Fang Kft IVÉK-G/23/2011

1	Értékelési bizonyítvány.....	3
2	A megrendelő adatai, utasításai.....	4
2.1.1	Megbízó: .....	4
2.1.2	Kapcsolata az értékelt ingatlannal, .....	4
2.1.3	Az értékelés célja .....	4
3	Az ingatlan leírása.....	4
3.1	Környezet elemzés.....	4
3.1.1	Regionális elemzés.....	4
3.1.2	Kunszentmiklós város története röviden.....	5
3.1.3	A környék részletes elemzése .....	11
3.2	Az ingatlan leírása.....	11
3.2.1	Az ingatlan fekvése, megközelítése: .....	11
3.3	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása .....	11
3.3.1	Egyéb jogok.....	12
3.3.2	Dokumentációk.....	12
3.4	Helyi építési szabályokból.....	12
3.5	A telek.....	13
3.5.1	Az ingatlan kialakítása:.....	13
3.6	Épület.....	13
3.7	Közművek: .....	13
4	Ingatlan értékelés .....	14
4.1.1	A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása .....	14
4.2	Az ingatlan értékelési módszerek .....	14
4.2.1	Piaci összehasonlító módszer .....	14
4.2.2	Hozamszámításon alapuló módszer .....	15
4.2.3	Újraelőállítási költségen alapuló módszer .....	15
4.3	A végső érték kialakítása .....	16
4.4	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások .....	16
5	A megállapított érték számmal és betűvel kiírva .....	18
5.1	Függetlenségi nyilatkozat: .....	18
6	Függelék. ....	19
6.1.1	Tulajdoni lap másolat,.....	19
6.1.2	Rendezési terv részlet.....	20
6.2	Fotók:.....	21
6.2.1	Külső képek .....	21
	Számítási melléklet .....	23
6.2.2	Számítások összefoglalása .....	23
6.2.3	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	24

# 1 Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése,

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe:

Kunszentmiklós. Kossuth és Tavasz u

Az ingatlan helyrajzi száma, mérete:

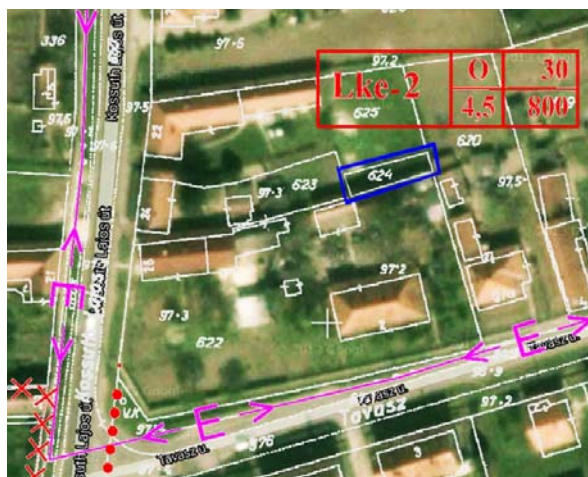
Hrsz:624. 78m<sup>2</sup>

Az értékelés célja,

értékesítési döntés előkészítő anyag.

Az értékelés módszere,

az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása



A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére hitelfedezethez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

## 39'000Ft

- azaz Harminckilencezer forint. (fajlagos ár 500 Ft/m<sup>2</sup>.)

Az ingatlan helyzete speciális, ezért csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai lehetnek az ingatlan vevői.

Meghívásos vak licit az értékesítés tanácsolt módozata.

(Az érintett 4 ingatlan tulajdonosának kiküldött ajánlatkérő a minimális összeg és a határidő pontos megjelölésével, majd az ügyvédnél letétbehelyezett írásos válaszok és a minimális 10% pénztári befizetését követően a határidőben nyilvánosan felbontott pályázatok közül kerül kiválasztásra a Vevő.)

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes,

Per-teher igény mentes

Felépítmény nélküli kerítetlen.

Közútról nem megközelíthető.

A helyszíni szemle (szemlék) időpontja:

2013. 10. 01.

Az értékelés fordulónapja,

2013. 09. 30.

A szakvélemény érvényessége,

90 nap

Kunszentmiklós. 2013. október 02.

Az értékelő (a szakértő) neve:

Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu) okl.

ingatlanvagyon értékelő

Nyilv szám: IVÉK-30/2011

## 2 A megrendelő adatai, utasításai

### 2.1.1 Megbízó:

### **Kunszentmiklós Város Önkormányzata**

6090 Kunszentmiklós Kálvin tér 12.

Képviseli: Bódi Szabolcs Polgármester, Ráczné Kévés Judit vezető tanácsos

### 2.1.2 Kapcsolata az értékelt ingatlannal,

Tulajdonos képviselője.


### 2.1.3 Az értékelés célja

Forgalmi (piaci) érték meghatározása, értékesítési döntéshez előkészítő munkaanyag.

## 3 Az ingatlan leírása

### 3.1 *Környezet elemzés*

#### 3.1.1 Regionális elemzés

Ország	 Magyarország
Régió	Dél-Alföld
Megye	Bács-Kiskun
Járás	Kunszentmiklósi
Rang	Város
Irányítószám	6090
Körzethívószám	76
Teljes népesség	8540 fő (2013)
Népsűrűség	49,62 fő/km <sup>2</sup>
Terület	172,11 km <sup>2</sup>
Időzóna	CET, UTC+1
GPS:	é. sz. 47.02641° k. h. 19.12278°



Földrajzi adottságok (éghajlat, domborzati viszonyok, meghatározó természeti tényezők, erőforrások)

A Duna –Tisza közén a Solti-lapály keleti peremén a Kiskunság, illetve Bács-Kiskun megye északnyugati csücskén fekvő terület.



Sík öntésterület, Tengerszint feletti magassága 96m, mély részei belvizesek szikes agyagos talajú.

A szántó területek átlagos AK értéke alacsony: 15Ak, legelőké ezen a részen 1-2Ak.

A napsütéses órák száma 1980 óra/év, a csapadékmennyiség 530mm/év (helyi mérési adatok híján Budapesti adatok háromszoros szorzóval, Pécsi és Szegedi adatok átlagolásával, a [http://www.met.hu/eghajlat/Magyarország/eg-hajlati\\_atlagok/](http://www.met.hu/eghajlat/Magyarország/eg-hajlati_atlagok/) honlapról).

### 3.1.2 Kunszentmiklós város története röviden

1526-ban egy magyar adóösszeírás 24 forint kapuadó fizetését írta elő a töröktől kifosztott Szentmiklós kun falunak. A szentmiklósiak a budai szandzsákhoz tartoztak, Buda várának élelmezése volt a dolguk.

1699-ben összeíró jegyzék szerint Kunszentmiklóson 64 család lakott. Az udvar hamarosan eladta ötszázezer forintért a kunságot. A vevő a Német Lovagrend lett.

Mária Terézia járult hozzá a jászkunok önmegváltásához, a *redempció*hoz. Az 1745. május 6-án. 1770-re elérte a lélekszám a kétezret, 1785-re a kétezer-ötszázat, 1800-ra pedig a mind számosabb, főleg katolikus betelepülő révén, a háromezret. Mezőváros ranghoz vezető utat, az oklevelet, s vele az évenkénti négy vásár tartásának jogát 1794-ben nyerte el Kunszentmiklós, mint a környék központja, a Felső-Kiskunság "fővárosa".

1876-ban megszűnt a két évszázadon át fennállt Jászkun Kerület. Nagyközségünk Pest-Pilis-Solt-Kiskun Vármegye része lett, mint járási székhely. A kunszentmiklósi Ipartestület 1884-ben alakult meg, és 1895-ben készült el új, önálló székháza. Új gőzmalmot épített 1884-ben Kovács Antal, majd szintén ő 1891-ben megépítette a mai malom elődjét. 1910-ben megalakult a Kunszentmiklósi Gőztéglagyár Rt. A téglagyár 1920-ig termelt, épülete a kéménnyel ma is álló ipartörténeti emlékünknél. Az állomás épülete 1882-ben készült el, s a következő évben indult meg a közlekedés a vasúton. Pest és Szentmiklós között az első évben három, a következőben pedig már négy vonatpár közlekedett. 1880-ban nyílt meg a fölzsögi óvoda – a mai épületében. Keletkezése emlékét idézi a falán a márványtábla. 1910-ben az Alsözögön is óvoda nyílt az egykori Három Rózsa csárda helyén. 1904-ben az Epreskertben gróf Nemes Nándorné hagyatékából megépült az új járványkórház, az ún. Eliza-kórház.

Kunszentmiklós mezőgazdaságát alapvetően átformálta a harmincas évek elejére lezárult csatornázás. A század első évtizedeiben a harmincezer holdas határnak közel egyötöde vízállás, és a fele rét legelő, s csak harmada szántó. A csatornák aztán elvitték a vizeket, s mert a párhuzamosan ígért öntözőrendszer kiépítése elmaradt, a kiszáradt határban visszamaradtak a rossz minőségű, szikes földek. 1936-ban kiskockaköves burkolatot és villanyvilágítást kaptak a főutcák.

A 1950-től működő tanácsrendszerben Bács-Kiskun megye része lett Kunszentmiklós, amelyhez odacsatolták a korábban Tasshoz tartozó Tasskertest is. 1956 elején Dunavecse ellenében Kunszentmiklós elveszítette járási székhely címét. Lakótelep, víz- és gázhálózat, víztorony, szennyvíz gerincvezeték és telep, crossbar telefonközpont, óvoda, központi konyha, általános művelődési központ, központi rendelőintézet épült. 1970-től központi szerepkörű nagyközség lett a település, ekkor már a Kecskeméti járásban. 1989-től – száztizenhárom év után - újra város lett Kunszentmiklós, de a jellegzetes kisvárosi arculat kialakítása és a városi intézményrendszer kiépülése már a rendszerváltás után indult meg, s tart még ma is. Tornacsarnok, termálfürdő és tanuszoda, rendőrkapitányság, városi bíróság, mentőállomás, postafelújítás TESCO hipermarket szerepeltek többek között az elmúlt közel két évtized lakossági célú beruházási listáján.

Népesség a kistérségben

Lakosságszám	2006.01.01	2007.01.01	2008.01.01	2010.01.01	2011.01.01	2012.01.01	2013.01.01
Apostag	2 133 fő	2 120 fő	2 125 fő	1 997 fő	2 104 fő	2 103 fő	2 074 fő
Dunaegyháza	1 559 fő	1 537 fő	1 534 fő	1 522 fő	1 518 fő	1 537 fő	1 517 fő
Dunavecse	4 140 fő	4 135 fő	4 158 fő	4 036 fő	4 088 fő	4 063 fő	4 054 fő
Kunadacs	1 689 fő	1 664 fő	1 640 fő	1 593 fő	1 589 fő	1 594 fő	1 626 fő
Kunpeszér	702 fő	686 fő	676 fő	634 fő	702 fő	700 fő	688 fő
<b>Kunszentmiklós</b>	<b>8 944 fő</b>	<b>8 880 fő</b>	<b>8 821 fő</b>	<b>8 680 fő</b>	<b>8 634 fő</b>	<b>8 583 fő</b>	<b>8 540 fő</b>
Szabadszállás	6 832 fő	6 787 fő	6 713 fő	6 141 fő	6 536 fő	6 469 fő	6 447 fő
Szalkszentmárton	3 062 fő	3 001 fő	2 999 fő	2 928 fő	2 938 fő	2 894 fő	2 892 fő
Tass	3 120 fő	3 104 fő	3 077 fő	2 955 fő	3 100 fő	3 072 fő	3 036 fő
Újsolt	169 fő	174 fő	175 fő	153 fő	182 fő	178 fő	191 fő
<b>Összesen</b>	<b>32 350 fő</b>	<b>32 088 fő</b>	<b>31 918 fő</b>	<b>30 639 fő</b>	<b>31 391 fő</b>	<b>31 193 fő</b>	<b>31 065 fő</b>

Település	Rang	Kistérség	Népesség		Terület (km²)
			(2013. július 15.)	(2013. január 1.)	
Kunszentmiklós	járasszékhely város	Kunszentmiklósi	8 515	8 540	172,11
Dunavecse	város	Kunszentmiklósi	3 937	4 054	66,77
Szabadszállás	város	Kunszentmiklósi	5 896	6 447	164,62
Apostag	község	Kunszentmiklósi	1 948	2 074	31,94
Dunaegyháza	község	Kunszentmiklósi	1 504	1 517	10,12
Kunadacs	község	Kunszentmiklósi	1 566	1 595	89,9
Kunpeszér	község	Kunszentmiklósi	649	688	77,55
Szalkszentmárton	község	Kunszentmiklósi	2 827	2 892	82,08
Tass	község	Kunszentmiklósi	2 906	3 036	74,72

A népesség változás csökkenést mutat a kistérségben, azon belül Kunszentmiklóson is évi 0,5-0,8% os mértékben.

A lakosság számának csökkenése az országos tendenciához közeli, azonban a 0-14 éves korosztály a Dél-Alföldi régióban 4% körüli értékkel csökken, míg a 65 év feletti lakosok aránya 4%-kal emelkedik az országos tendenciához képest.

Közigazgatás

A polgármester Bódi Szabolcs FIDESZ a képviselő testület 8 fős.



## Foglalkoztatottság



országos adatok Forrás: KSH MEF (az éven belüli időszakok háromhavi csúszóátlagokat jelentenek)

A nyilvántartott álláskeresők száma a tartózkodási helyük szerint (forrás: www.afsz.hu)

2012 éves adat	Nyilvántartott álláskeresők éves átlagos zárónapi száma (fő)*	Munkavállalási korú népesség száma (fő)**	Relatív mutató (%)	Arányszám***
APOSTAG	84	1 387	6,10	0,72
DUNAEGYHÁZA	51	1 007	5,10	0,60
DUNAVECSE	223	2 661	8,40	0,99
KUNADACS	126	1 109	11,30	1,33
KUNPESZÉR	40	480	8,40	0,99
<b>KUNSZENTMIKLÓS</b>	<b>704</b>	<b>5 485</b>	<b>12,80</b>	<b>1,51</b>
SZABADSZÁLLÁS	481	4 157	11,60	1,36
SZALKSZENTMÁRTON	196	1 906	10,30	1,21
TASS	194	2 000	9,70	1,14
ÚJSOLT	12	110	11,30	1,33
Bács-Kiskun megye összesen	31 611	350 651	9,00	1,06
<b>ORSZÁGOS ÖSSZESEN</b>	<b>559 080</b>	<b>6 613 324</b>	<b>8,50</b>	

### A nyilvántartott álláskeresők száma

2013. 06. 20-i állapot szerint	Nyilvántartott össz. fő	Munkav. korú népes. fő*	Relatív mutató** %	Arányszám***
APOSTAG	70	1 387	5,05	0,67
DUNAEGYHÁZA	59	1 007	5,86	0,78
DUNAVECSE	212	2 661	7,97	1,06
KUNADACS	105	1 109	9,47	1,26
KUNPESZÉR	23	480	4,79	0,64
<b>KUNSZENTMIKLÓS</b>	<b>616</b>	<b>5 485</b>	<b>11,23</b>	<b>1,49</b>
SZABADSZÁLLÁS	455	4 157	10,95	1,46
SZALKSZENTMÁRTON	179	1 906	9,39	1,25
TASS	183	2 000	9,15	1,22
ÚJSOLT	15	110	13,64	1,81
<b>Bács-Kiskun megye</b>	<b>29 373</b>	<b>350 651</b>	<b>8,38</b>	<b>1,11</b>
<b>ORSZÁGOS ÖSSZESEN</b>	<b>497 001</b>	<b>6 613 324</b>	<b>7,52</b>	<b>1,00</b>

Relatív mutató a nyilvántartott álláskeresők aránya a munkavállalási korú népességhez viszonyítva  
Arányszám - a relatív mutatónak az országos relatív mutatóhoz viszonyított aránya

Arányszám	2010	2011	2012	2013.06
Dömsödön (Pestmegye)	0,90	0,97	1,00	1,06
Kunszentmiklóson	1,27	1,31	1,51	1,49
Relatív mutató	2010	2011	2012	2013
Kunszentmiklóson	10,31%	10,83%	12,8%	11,23%

A foglalkoztatottság helyben rosszabb mint a kistérségben, ott rosszabb mint a megyében, és a megyében is rosszabb mint a régióban, ami az országostól szintén lemarad.

2013.10.01.

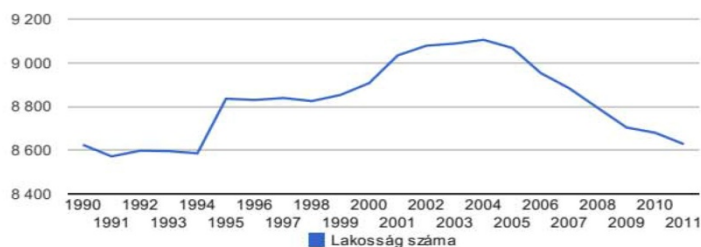
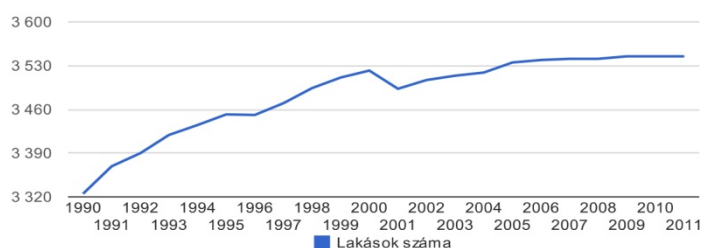
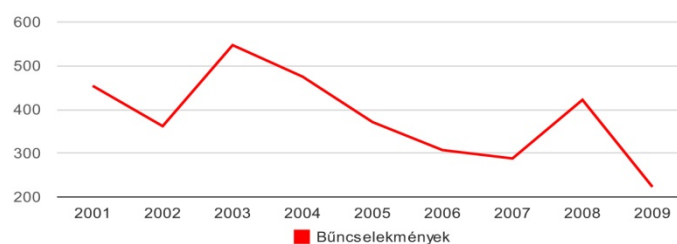
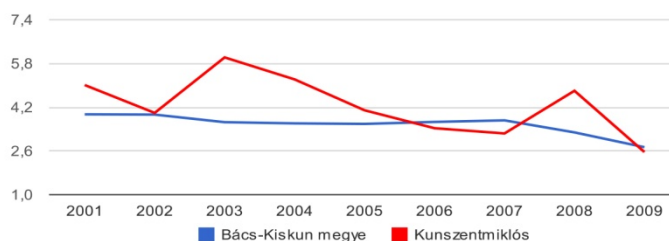
Kunszentmiklós ingatlan statisztikái

**Kunszentmiklós általános statisztikája****Statisztikai adatok - Kunszentmiklós (2013.10.)**

Lakónépesség	Lakások	Területnagyság (hektár)	Népsűrűség (fő/km <sup>2</sup> )
8 628	3 545	17 211	50,13

**Kunszentmiklós összes érdekes és fontos helye, intézménye**

Intézmény, hely	db
Szakközépiskola	1
Általános iskola	2
Orvosi rendelő	7
Óvoda	1
Gimnázium	2

**Kunszentmiklós lakónépességének száma****Kunszentmiklós lakosainak száma****Ismertté vált bűncselekmények száma****Megyei bűnesetek (a lakosság százalékában)**
[wwwingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmiklós](http://wwwingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmiklós)



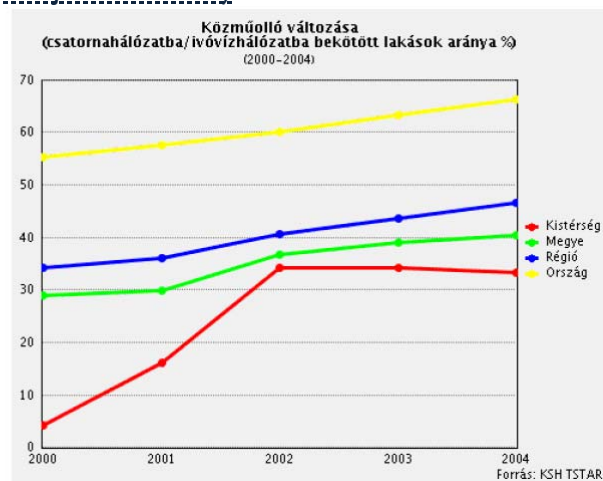
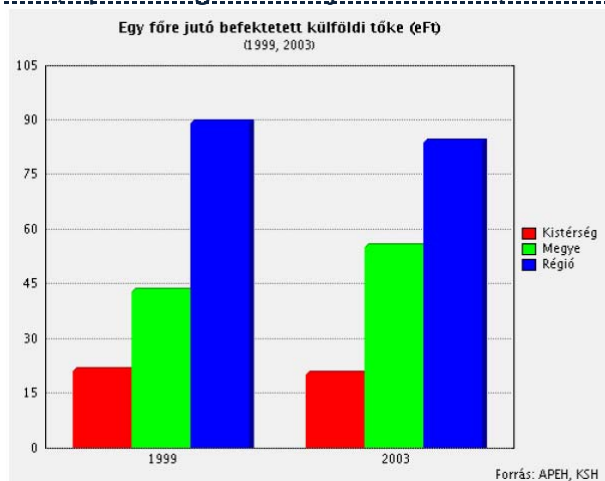
### Fő foglalkozási ágak.

Kunszentmiklóson a '70-es években idetelepült üzemek közül a VÁV gyár helyén továbbra is nagyfeszültségű elektromos berendezések gyártása történik foglalkoztatás, Schneider-Electric Energy Magyarország Kft. Az Önkormányzat és az ÁFÉSZ utód Kiskunsági Coop Zrt a nagyobb létszámot foglalkoztató szervezetek. az Egyetértés TSZ az Ipari park üzemei, egyéni és társas vállalkozások, mellett a '60-as évektől az ingázás, vonattal, busszal, gépkocsival Budapestre és a fővárosba déli agglomerációs területeire sokak számára kényyszerű lehetőség. Nem véletlen a magas munkanélküliség. Az alacsonyan iskolázott cigány lakosság becsült aránya 20% körüli, általános iskolában ennél magasabb.

### Közbiztonság

Kunszentmiklóson a Rendőrkapitányságon kívül a Polgári Őrség célja: a város található vagyontárgyak megőrzése, bűnmegelőzés, család gyermek és ifjúságvédelem, baleset megelőzés, a község és az üdülőterület lakossága élet- és vagyon és közbiztonság javítása, valamint a közterületek rendje és a környezet védelme. A közbiztonságot a Kapitány úr kiemelkedően jónak tartja, melyet a statisztika igazol.

### Ingatlanfejlesztések (beruházások alakulása, lakó-, kereskedelmi-, iroda-, ipari ingatlanfejlesztések, tervezett fejlesztések)



A kistérségben Kunszentmiklóson lévő ipari park mellett a Dunavecsei új híd környezetében várható élénkülés. Néhány éve épült Rendőrkapitányság, Bíróság, Mediterrán cserépgyár, Tesco: Bölcsőde. Bővült az Él-Ber Kft. Folyamatban lévő beruházások, Taro-Gép kft telephely létesítés,

## Ingatlanforgalom

## Kunszentmiklósi ingatlanok – statisztikák

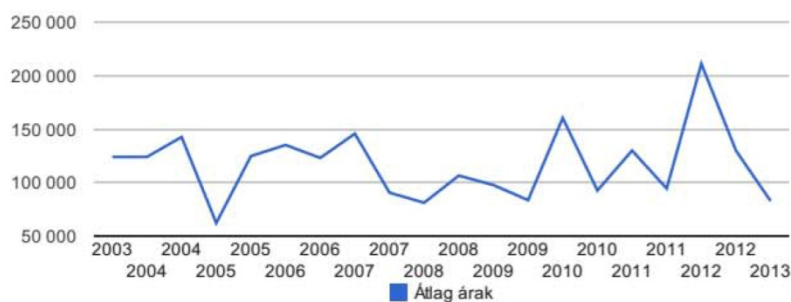
## Ingatlan négyzetméterárak alakulása

Lakóingatlanok   Családi ház   Téglalakás

## Statisztikai adatok (2013.10.)

Átlag m <sup>2</sup> -ár (ezer Ft)	Átlag m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Átlagár (M Ft)	Legolcsóbb m <sup>2</sup> (ezer Ft)	Legdrágább m <sup>2</sup> (ezer Ft)	Legolcsóbb (M Ft)	Legdrágább (M Ft)
81	111	9,0	46	111	3,2	15,9

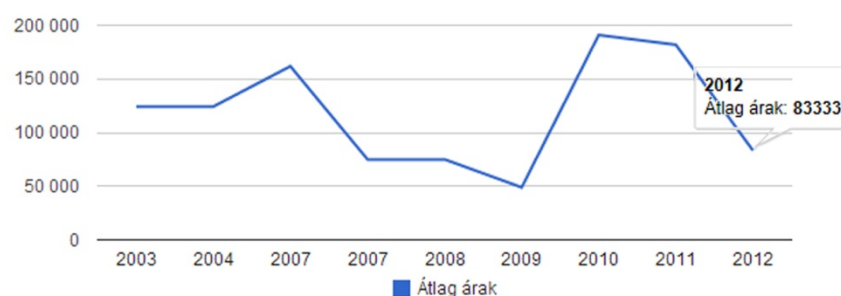
## Négyzetméterárak alakulása:



## Ingatlan négyzetméterárak alakulása

Lakóingatlanok   Családi ház   Téglalakás

## Négyzetméterárak alakulása:



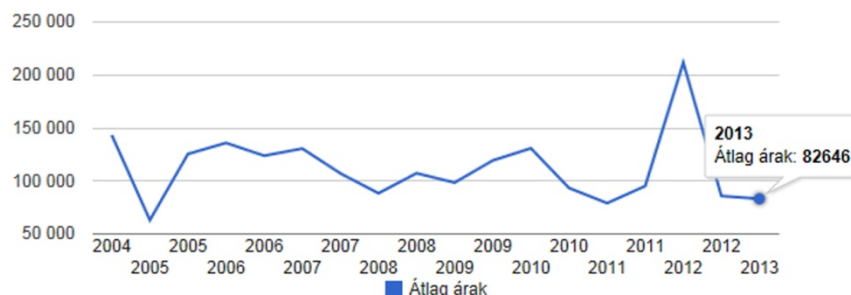
## Ingatlan négyzetméterárak alakulása

Lakóingatlanok   Családi ház   Téglalakás

## Statisztikai adatok (2013.10.)

Átlag m <sup>2</sup> -ár (ezer Ft)	Átlag m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Átlagár (M Ft)	Legolcsóbb m <sup>2</sup> (ezer Ft)	Legdrágább m <sup>2</sup> (ezer Ft)	Legolcsóbb (M Ft)	Legdrágább (M Ft)
81	111	9,0	46	111	3,2	15,9

## Négyzetméterárak alakulása:



[www.ingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmiklós](http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmiklós)

### 3.1.3 A környék részletes elemzése

#### Közlekedés

A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 66 km-re délre fekszik.

A város, az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül, vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkénynél letérve, az 52-es főútról legrövidebben Szabadszálláson keresztül érhető el.

A vasútállomása a Budapest–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatainak végállomása, régebben jelentős forgalmi csomópont, elágazó állomás.

Jelenleg ismert jelentős közlekedésfejlesztést az M8 szakasza hoz.



#### A környék használat szerinti besorolása

Az ingatlanok a város belső keleti részén az 5203 jelű Izsák Kiskunlacháza összekötő út és az Önkormányzati Tavasz utca kereszteződésétől É-K irányban lakóházak telkei által bezárt terület.

Az ingatlan környezete Kertvárosias lakóterület

Tulajdonosi tekintetben többségében magán tulajdon.

Csekély forgalom jelentős kínálati többlettel.

## 3.2 Az ingatlan leírása

### 3.2.1 Az ingatlan fekvése, megközelítése:

Milyen módon történhet:	buszmegálló Kunszentmiklós központ 1.0km
vasútállomás	Kunszentmiklós-Tass megálló 2,2 km,
Az ingatlan milyen területen fekszik:	szabályozott - kiépített
Az ingatlan helye:	belterületen a város központtól D-K-re.
Út:	nincs.
<b>Közművek:</b>	nincsenek,
Az ingatlan növényzetének felsorolása:	gaz.
Telepítési, geológiai viszonyok:	volt árok Bf: 97,2
Az ingatlan:	Kivett beépítetlen terület.
Talaj:	barnásszürke .

## 3.3 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Tulajdoni lap kelte: 2013.09.30 nem hiteles takarnet

Telekkönyvi nyilvántartás helye: Kunszentmiklós  
 Az ingatlan címe: nincs.  
 Helyrajzi szám és méret: 624 >78m<sup>2</sup>.  
 Ingatlan tulajdonosa: Kunszentmiklós Város Önkormányzata  
 6090 Kunszentmiklós Kálvin tér 12.  
 Tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonbavétel 1991. 01. 29.  
 Társasház: 1/1 tulajdoni hányad  
 Széljegyzet: nincs  
 Művelési ág: Kivett beépítetlen terület  
 A vagyoni értékű jog címe: nincs bejegyezve

### 3.3.1 Egyéb jogok

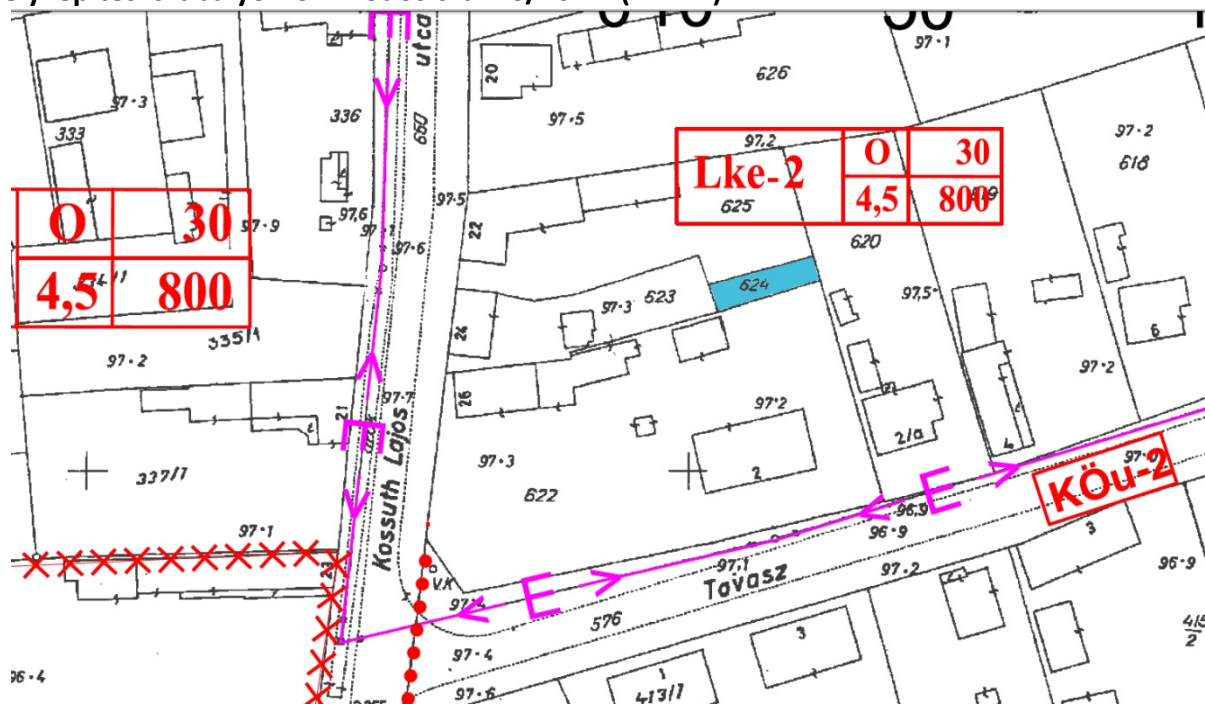
Az értékelés tárgya: volt árok nem beépíthető méretű.  
 Hasznosítás jelenlegi formája: nem művelt.  
 Terhek: **nincs**  
 Védettség, műérték: nincs  
 Per alatt áll? nem  
 Haszonélvezeti / használati jog: Nem ismert a telek művelője.

### 3.3.2 Dokumentációk

Az ingatlannal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság és minőség-vagyonértékelés időponti-kötelezettségeinek leírása: **nincs**  
 A vagyonértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatása. **nincs**

## 3.4 Helyi építési szabályokból

Kunszentmiklós Város Önkormányzata Képviselőtestületének 20/2006. (VIII. 8.) rendelete a helyi építési szabályokról. Módosítva: 10/2012. (III. 22.)



**Kertvárosias lakóterület**

**8.§ (1)** Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű, nagy kertes beépítése.

**(2) A területen az építési övezeti előírások figyelembevételével**

- lakóépület,
- ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kézműipari épület
- szálláshely szolgáltató épület,
- iroda, műterem
- sportlétesítmény elhelyezhető

**(3)** Telkenként max 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, a háztartással kapcsolatos max 3,6 m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.

**(6) (Lke-2) Történeti szerkezet nagytelkes övezete**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 16 m  
területe: min 800 m<sup>2</sup>
- b) Beépítési mód: oldalhatáronálló az alábbi építési vonalakkal:
  - ba) Kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől max 1m-es un. csurgástávolság tartandó.
  - bb) Építési vonal az utcai telekhatár, kivéve, ha tömboldal hosszban egységes előkertes beépítés alakult ki.
- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%

**3.5 A telek**

A Megbízó a hrsz:624 ingatlan (felépítmény mentes; lakótelkek által közrezárt; közútról közvetlenül nem megközelíthető; 78m<sup>2</sup> területű; volt árok;)értékesítési lehetőségeit mérlegeli.

**3.5.1 Az ingatlan kialakítása:**

- Az ingatlan telek felépítmény nélküli.

**3.6 Épület**

- Nincs felépítmény.

**3.7 Közművek:**

Villany:	nincs
Gáz	nincs
Víz	nincs
Tűzcsap	nincs
Telefon	nincs
Szennyvíz	nincs

## 4 Ingatlan értékelés

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

### 4.1.1 A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

2. § (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését az 1., 2. és 3. számú mellékletek tartalmazzák.

(4) Az értékelést – a (8) bekezdésben foglalt kivételekkel – legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

(5) A hitelbiztosítéki érték – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(6) A hitelbiztosítéki érték összegéről a jelzálog-hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt. Az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál.

(7) A jelzálog-hitelintézet belső értékfigyelési rendszert köteles kiépíteni.

(8) Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

## 4.2 Az ingatlan értékelési módszerek

### 4.2.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító **adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni**. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumenmérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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 értékelés során két konkrét adásvétel adatait, egy csaknem szomszédos hasonló telekméretű lelakott lakóház adatait és helyben nem lévén meghirdetett telephely, így egy Tiszakécskei hasonló felépítmény méretű és funkciójú ingatlant vettünk figyelembe. A központi fekvésű üzletet nem vettük figyelembe.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokból számított értéke	39 000 Ft
---	-----------



### 4.2.2 Hozamszámításon alapuló módszer

Az alkalmazható másik módszer a hozamszámításon alapuló megközelítés.

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 tisztá 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. Tőkésítési kamatlábként 7,9%-kal számoltunk.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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

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

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

Bérleti díjból piaci összehasonlító DCF	Nem volt alkalmazható
Tőkésítési ráta (%)	

Bérleti díjból piaci összehasonlító Direkt tőkésítés	Nem volt alkalmazható t
elvárt megtérülés (MAR)	

### 4.2.3 Újraelőállítási költségen alapuló módszer

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket az újraelőállítási költségen keresztül közelíti meg.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási 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. (túlépített ingatlanon értéke=0.)



2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása. (ÉTK 2012 irányárakból levezetve 1,0 árváltozással számítva)

3. Avulások számítása.

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

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 előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

Az felépítmények becsült értéke	Nem volt alkalmazható t
telekterület értéke	39'000 Ft
az ingatlan értéke költség alapú értékeléssel	Nincs felépítmény

Részletek a számítási mellékletben

### 4.3 A végső érték kialakítása

Az avulással korrigált újraelőállítási érték, valamint a hozamszámításon alapuló piaci összehasonlító érték jelentős eltérése jelzi a foglalkoztatottság, és a növekvő kínálat - csökkenő kereset okozta feszültséget. Az értékelés során a végső érték kialakítása során mind a három módszert figyelembe vettük az alábbi súlyozások szerint:.

#### VÉGKÖVETKEZTETÉS

1 Költség alapú megközelítés	0 Ft	0 %
2 Piac megközelítés	39 000 Ft	100 %
3 Hozamszámítás, DCF	0 Ft	0 %
<b>Becsült piaci forgalmi érték</b>	<b>39 000 Ft</b>	

Az ingatlan értéke a választott összehasonlító módszertan(ok) szakmai szabályainak megfelelően lett levezetve figyelemmel az EVS 2003 ajánlásaira.

#### EVS1 Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

### 4.4 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés során az alábbi feltételezésekből indultunk ki:

- ❖ A szakvéleményben foglalt adatok kizárólag a Megbízó és annak készítője használhatja fel és kizárólag az ingatlannal kapcsolatos döntésének meghozatala céljára. Ezen kitétel azokra a személyekre is vonatkozik akik, a csak részadatokat ismernek meg a szakvéleményből.
- ❖ A szakvélemény érvényességének időpontja 90 nap.
- ❖ A szakvéleményt a dokumentációban feltüntetett adatok és információk elemzése és a helyszíni szemlén nyert tapasztalatokra építettük fel.
- ❖ Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékelésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen ingatlanértékelő szakvéleményhez a (Tulajdoni lapok és Térképkivonatok az értékeléshez forrás megjelöléssel internetről gyűjtött adatokat.) használtam fel. Kizárjuk a felelősségünket a szakvélemény olyan hiányosságaiért, melyek a felhasznált okiratok tartalmára vezethetők vissza.
- ❖ Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ Megbízásom nem terjed ki épületdiagnosztikai és környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztem, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
- ❖ A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- ❖ A megállapított érték kizárólag az ingatlan valós piaci (forgalmi) értékét tartalmazza és kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
- ❖ A készítő előzetes hozzájárulása nélkül a szakvélemény egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más, nyilvános média útján.

## 5 A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére értékesítési döntéshez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

**39'000Ft**

---

- azaz Harminckilencezer forint

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.  
Per-teher igény mentes

### 5.1 Függetlenségi nyilatkozat:

Kijelentem, hogy a megbízóval, a tulajdonossal, bérelővel rokon kapcsolatban, perben, haragban nem állok, a megbízási díjon kívül nincs olyan ok, mely befolyásolna az értékelés során.

Kunszentmiklós, 2013. október 02.

Az értékelő (a szakértő) neve:

---

Fang László  
6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.  
tel: +36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)  
okl. ingatlanvagyon értékelő  
Nyilv szám: IVÉK-30/2011

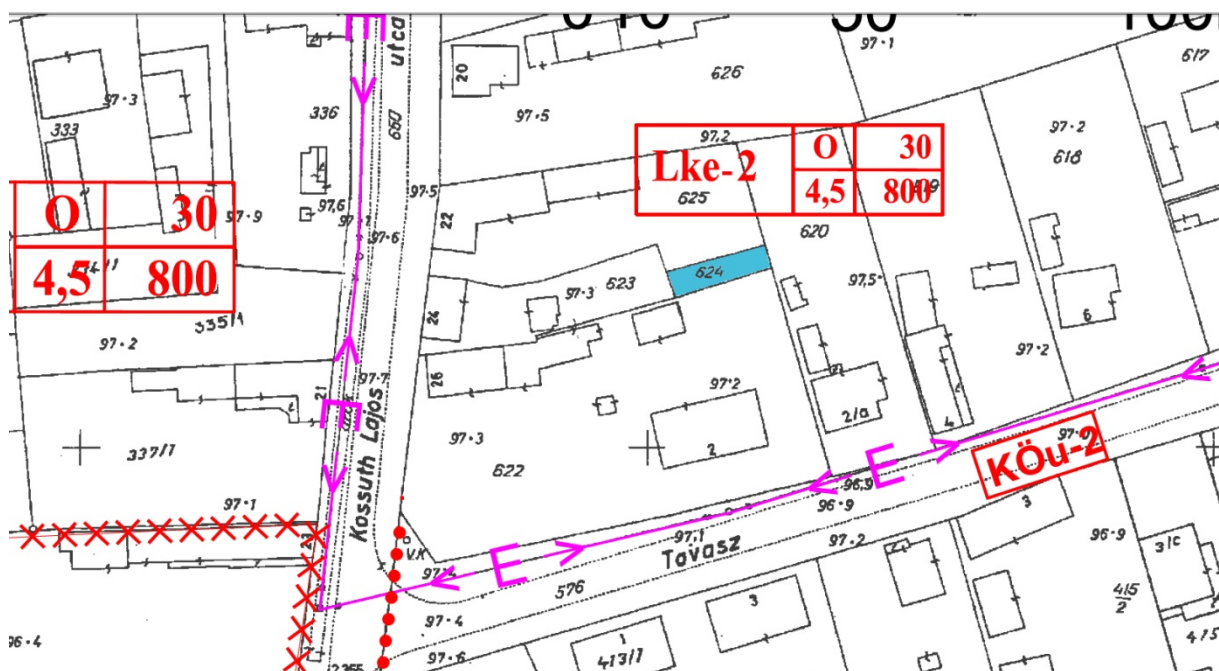
## 6 Függelék.

### 6.1.1 Tulajdoni lap másolat,

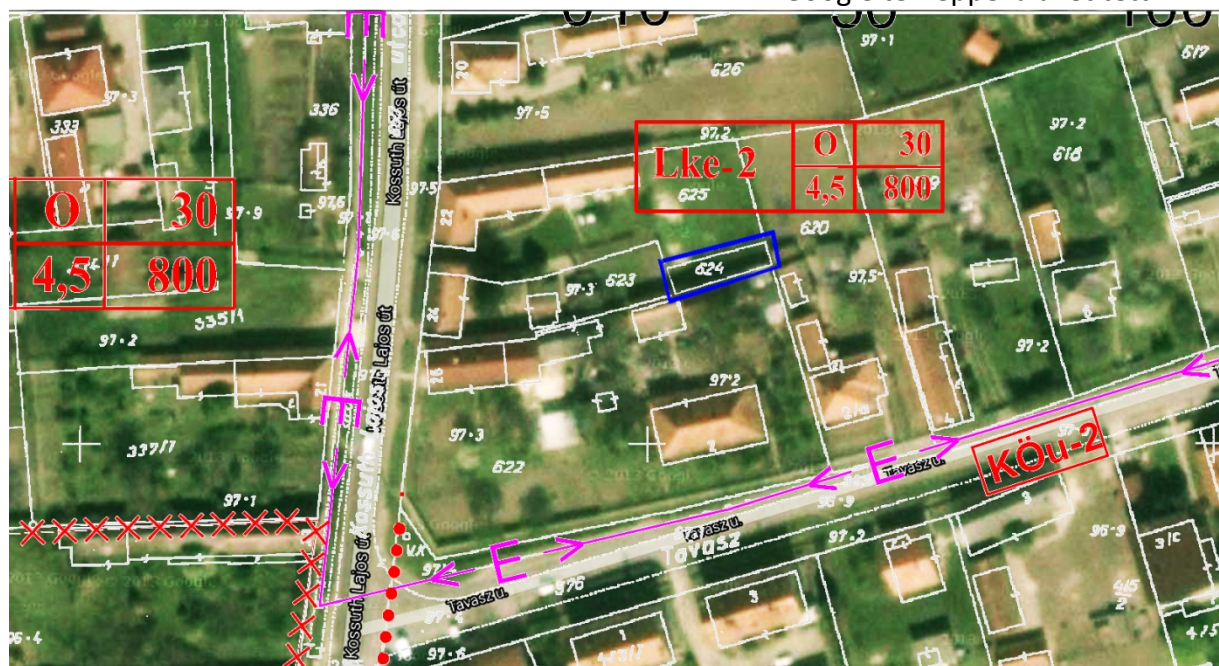
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Kunszentmiklósi Járási Földhivatal Kunszentmiklós 6090 Weöres Sándor utca 6.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat			
Megrendelés szám: 30005/10000/2013			
2013.09.30			
KUNSZENTMIKLÓS		Szektor : 53	
Belterület	624 helyrajzi szám		
		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fíll
művelési ág/kivett megnevezés/			
Kivett beépítetlen terület	0	78	0,00
		II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 2669/1991.01.29			
jogcím: önkormányzati tulajdonbavétel			
jogállás: tulajdonos			
név: KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 6090 KUNSZENTMIKLÓS Kálvin tér 12			
		III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			



## 6.1.2 Rendezési terv részlet



Google térképpel alávétített RRT.





## 6.2 Fotók:

Készítette: Fang László; 2013. 10. 01-én ; Képfeldolgozás: digitálisan szerkesztett.

### 6.2.1 Külső képek

A képeken az eladásra szánt ingatlan és a fotón szereplő ingatlan helyzetét ábrázoló rajz is szerepel.









## Számítási melléklet

## 6.2.2 Számítások összefoglalása

Helyrajzi szám: 624

Kivett beépítetlen terület

végző érték megállapítása

Kivett beépítetlen terület


0ha0078m2

helyszínelés időpontja 2013. október 1.

VÉGKÖVETKEZTETÉS

EGYES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK EREDMÉNYEI

1	Költség alapú megközelítés	Ft	0 %	
2	Piac megközelítés	39 000 Ft	100 %	fajlagos ár
3	Hozamszámítás, DCF	Ft	0 %	500 Ft/m2
Becsült piaci forgalmi értéke		39 000	Ft	



## 6.2.3 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

6090 Kunszentmiklós Kossut u / Tavasz u Kivett beépítetlen terület Helyrajzi szám: 624

Lakóingatlan értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		6090 Kunszentmiklós Szappanos Lukács u - K városrész	6090 Kunszentmiklós lakóterületi	6090 Kunszentmiklós külterület hobby DVCs
Környezete:	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	Kivett beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lke-2	Lke-2 Kertvárosias lakóterület	Lke-3 Kertvárosias lakóterület	Lke-4 Kertvárosias lakóterület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	út kapcsolat nélkül közmű nélkül	villany 3 fázis bekötve víz, gáz, az utcában a telek előtt. Kerített	víz, villany, gáz, az utcában a telek előtt csatorna hozzájárulás megfizetve	fűtő kút faház
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		1 800 000	3 800 000	1 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	78	1 400	7 075	1 078
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 286	537	928
felépítmény műtárgy levonás %		10%	0%	30%
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 157	537	649
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2013. április	2013. április	2013. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 041	483	584

## ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,20
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,25	1,30	1,15
forma, alak	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,10	1,00
közművesítettség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,95	0,95
övezeti besorolás	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	0,95	1,05	1,10
útviszonyok	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,85	0,90
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,75	0,75	0,80
megközelíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,85	0,90
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

## SÚLYOZÁS

534	411	546
36%	28%	37%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	Telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	78,0
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	497
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	500
becsült érték (Ft)	39 000
becsült érték kerekítve (Ft)	39 000