

Értékelési vélemény

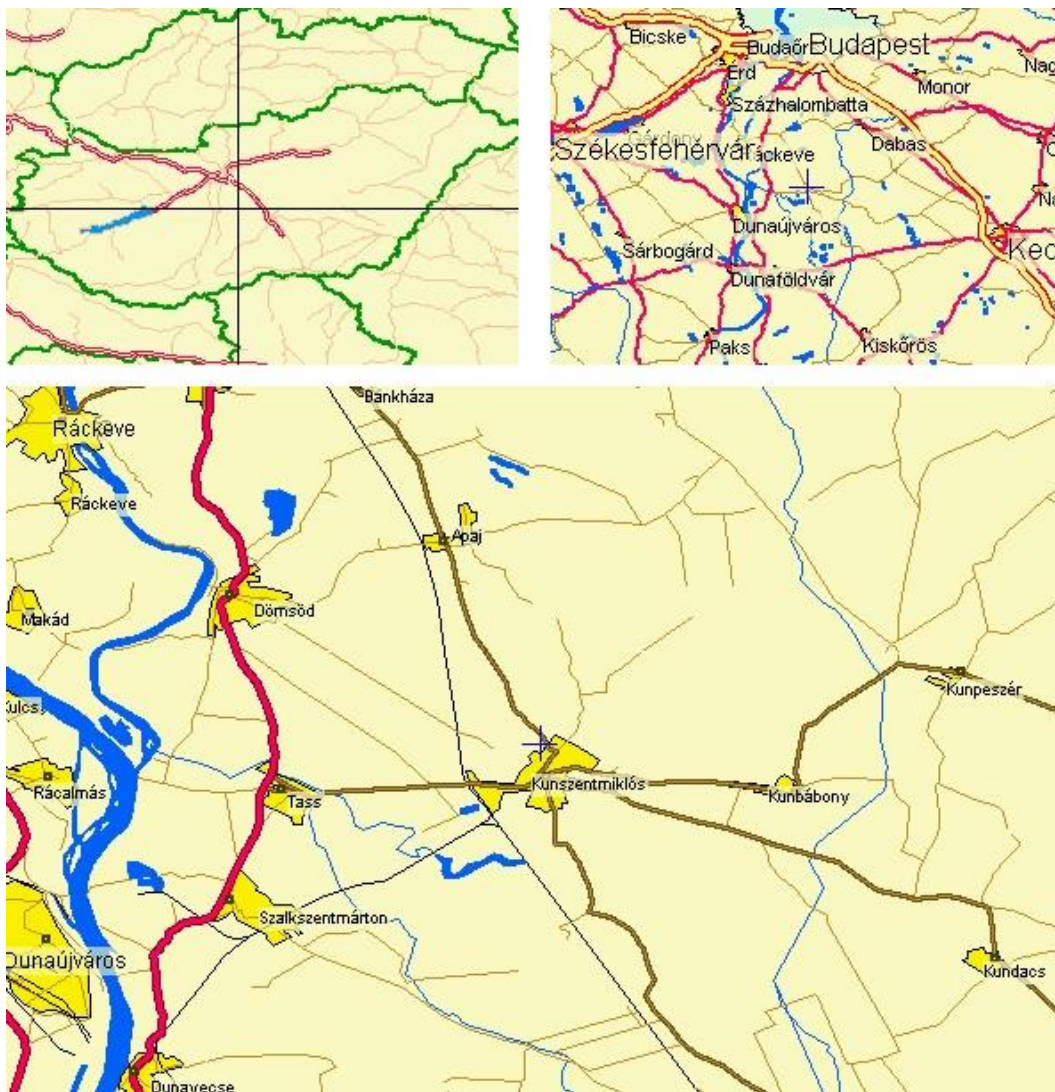
6090 Kunszentmiklós, Akácfa utca 10. sz. 1182/4. hrsz. alatti ingatlan megosztásából kialakuló Kunszentmiklós, Belterület 1182/6. hrsz. alatti kivett beépítetlen területről

Tartalma: 25 számozott oldal

Megbízó:

Kunszentmiklói Város Önkormányzata

6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.



Készítette:

Szórádi Lajos Norbert

6090 Kunszentmiklós, Tavasz utca 11.

Kamarai regisztrációs szám: 03-0893/2027

szoradin@gmail.com, +36 30/ 281 2072

Kunszentmiklós, 2023.08.18.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	4
2.1. Megbízás, feladatismertetés	4
2.1.1. Megbízás	4
2.1.2. A tulajdoni helyzet, terhek	4
2.1.3. Az ingatlan környezetének leírása	5
2.2. Az ingatlan leírása	8
2.2.1. Az ingatlan megközelíthetősége	10
2.2.2. Általános adatok	10
2.2.3. Az épület leírása	11
III. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE	12
3.1. Az ingatlan értékelése	12
3.2. Piaci összehasonlító adatokkal való értékelés	14
3.3. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése	15
IV. ÖSSZEGZÉS	17
MELLÉKLETEK:	
- Jogosultság igazolása	
- Fotók	
- Tulajdoni lap	
- Változási vázrajz	

I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A telekre vonatkozó okmányok, iratok, dokumentációk, valamint a piaci viszonyok, továbbá a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy a 6090 Kunszentmiklós, Akácfa utca 10. sz. 1182/4. hrsz.-ú ingatlan megosztásából kialakuló Kunszentmiklós, Belterület 1182/6. hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanrész forgalmi értéke a szakvéleményben részletezett megfontolások alapján:

4.400.000. Ft,

azaz négymillió-négyszázezer Forintra becsülök.

Az értékelés fordulónapja: 2023.08.18.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel állapítottam meg az ingatlan állapotát. A szakvélemény egyéb mérési eszköz nélkül készült, ezért nem terjed ki az olyan rejtett hibákra, melyek feltárására a lehetőséget a szemrevételezés meghaladja. Szemle időpontja:

- 2023.08.13.

Az értékbecslés célja meghatározni a 6090 Kunszentmiklós, Akácfa utca 10. sz. 1182/4. hrsz.-ú ingatlan megosztásából kialakuló Kunszentmiklós, Belterület 1182/6. hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét, amely megfelel a fordulónapi értékesítési viszonyoknak. Jelen értékelés a kiállítás keltétől számított 3 hónapig érvényes.

Az értékbecslés az Európai Értékbecslési Szabványok 2003 (EVS 2003) - a magyar kiadásának jogosultja a Magyar Ingatlan Szövetség – alapján három értékelési módszerrel készülhet:

- piaci összehasonlító adatok alapján
- jövedelem alapú
- költségalapú értékeléssel.

A szakvélemény a piaci összehasonlító adatok módszerét tartalmazza részletesen.*

* Az értékbecslő szakvélemény a készítő kizárólagos szellemi tulajdona. A szakvélemény tartalmának bármilyen módon történő további

hasznosítása, vagy felhasználása csak a készítő előzetes hozzájárulásával lehetséges.

Kunszentmiklós, 2023.08.18.


Szórádi Lajos Norbert
6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
Adószám: 60739427-1-23
Egy.váll.ig.nytsz.: 22358650
Bankszámlasz.: 11773322-60213789

Szórádi Lajos Norbert
tervező

II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Megbízás, feladatismertetés

2.1.1. Megbízás

Az értékbecslés Kunszentmiklósi Város Önkormányzata, 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12. sz. alatti jogi személy megbízásából készült, Értékelési vélemény cíllal.

Az értékelési vélemény kiterjed egy teljes körű értékbecslésre a 6090 Kunszentmiklós, Akácfa utca 10 sz. 1182/4. hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból Román József, 6000 Kecskemét, Március 15. utca 96. II/19. sz. alatti földrendező mérnök (Földmérő ig. száma: 6311/2013) által 2/2023. munkaszámú vázrajz szerint kialakuló Kunszentmiklós 1182/6. hrsz.-ú 3718 m² nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú telekre, amelynek forgalmi értékét kívánom meghatározni a fordulónapi értékelési viszonyoknak megfelelően. Az ingatlan egy bekerítetlen terület. A helyszíni szemle során szemrevételezéssel állapítottam meg az ingatlan állapotát.

2.1.2. A tulajdoni helyzet, terhek

A 6090 Kunszentmiklós, Akácfa utca 10. sz. 1182/4. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa: Józsa Károly, 6090 Kunszentmiklós, Virágh Gedeon utca 37. sz. alatti lakos, 1/1 tulajdoni hányaddal. Tulajdoni lap III. részén bejegyzés az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft., 6724 Szeged, Pulcz utca 44. sz. alatti jogi személyiséggel nem rendelkező társaság javára az ingatlan 6 m²-re vonatkozóan vezetékjog került bejegyzésre. Egyéb teher nem található.

Az ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes.



2.1.3. Az ingatlan környezetének leírása

Fekvése

Kunszentmiklós város Bács-Kiskun megyében, a Kunszentmiklósi járás központja. A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 60 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 Tass községgel közös vasútállomása a Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatainak végállomása, régebben jelentős forgalmi csomópont, elágazó állomás. Böször vasútállomás a várostól délre található.

	
Kunszentmiklós címere	
Közigazgatás	
Ország	 Magyarország
Régió	Dél-Alföld
Megye	Bács-Kiskun
Járás	Kunszentmiklósi
Jogállás	város
Polgármester	Lesi Árpád (Fidesz–KDNP) ^[1]
Irányítószám	6090
Körzethívószám	76
Testvértelépülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	8334 fő (2015. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	48,28 fő/km²
Földrajzi adatok	
Terület	172,11 km²

Történelme

Az egykori Duna-ágak löszhordalékos partjairól gyakran kerültek elő leletek a kőkorból, a bronzkorból, de találtak itt kelta és szarmatátárgyi emlékeket is. A 70-es évek nagy régészeti szenzációját jelentette egy avar fejedelmi sír feltárása a kunbábonyi homokbányában. A honfoglaló magyarok is szállást találtak a városhatárban.

A Szentmiklós településnév Árpád-kori templomos helyet jelölt. Sűrű faluhálózatot találtak és pusztítottak el a tatár hadak az Alföldön, így járhatott Szentmiklós és környéke is. A 13-14. században a több hullámban betelepülő kunok néptelen területként szállták meg a vidéket, ahol ma Kunszentmiklós, Kiskunlacháza, Szabadszállás és Fülöpszállás fekszik. A város Tatárszállás néven a kun Kara-székhez tartozóan bukkant föl először egy Zsigmond-kori oklevélben. A korabeli iratok tanúsága szerint a kunok állandó megtelepedése, hosszabb folyamat eredményeként, csak a 14–15. század fordulójára fejeződött be.

A mohácsi csatavesztést követően a város hosszú időre török hódoltsági terület lett. A település a török és a királyi adóösszeírásokban egyaránt szerepel Szent Miklós, Tatár-Szent-Miklós névváltozatokkal. A budai szandzsák 1549-es adólajstroma lakosait is felsorolja. A 16. század második felében a lakosság nagyobb része áttér a református hitre. 1595-ben a török fölégette a települést. A lakosok egy része a környéken bujdoshatott, mert a 17. század elején Tatárszentmiklóst az öt megmaradt kiskunsági település között említik.

A 17. századi föléledést egy 1606-os oklevél igazolja: Bolyó János főbíró kutat bérelt a falu számára a bábonyi határban. Ezt a bérleti szerződést később többször megújították. 1631-ben a „Tatár (Kun) Szent Miklóshoz tartozó összes kunok” elveszett kiváltságlevelük helyett kérnek és kapnak újat II. Ferdinánd királytól.

A század második felétől ismert a város első pecsétje is, amelyen ekevasat ábrázol fölszántott földdel együtt, a felirata pedig: „Kun Szent Miklós Falu pecsétje Anno 1682”.

Buda 1686-os visszafoglalása és a 150 éven át tartó török uralom végén a jászok és a kunok joggal remélhették, hogy végre visszakapják kiváltságaikat. A Habsburg királyok azonban saját birtokként tekintettek a Jászkunság teljes egészére, 1702-ben el is zálogosítják a német lovagrendnek.

Érthető, hogy a Rákóczi-szabadságharc kitörésekor az eladott jászok és kunok a fejedelem oldalára álltak. A sorozatos tiltakozás, a birodalmat fenyegető háborús veszély arra készítette Mária Teréziát, hogy hozzájáruljon az úgynevezett redemptióhoz, amikor 1745-ben a Jászkunság 580 000 forintért megválthatta magát, és visszaszerezte a kollektív nemességet. A redemptióból Kunszentmiklós 40 000 forint összeggel vállalt részt.

Ez a korszakos esemény a 18. századra mezőgazdasági fellendülést, jelentős gazdasági, anyagi erősödést hozott. Ekkoriban fejlesztették tovább a korábban már működő iskolát latin iskolává.

1794-ben Kunszentmiklós mezővárosi rangot nyert, amely tovább erősítette a település vezető pozícióját a Felső-Kiskunságban. Ekkorra már algimnázium is működik a városban, a gimnáziumi könyvtár első kötetei is ebből az időből valók. A városi címmel járó négyszeri vásártartás is hozzájárult a település feltűnő fejlődéséhez. A településszerkezet gyökeres átalakulása is ezekre az évtizedekre esik. Érelődött a hagyományos szálláskertes települési forma szétfeszítése, nagyszabású közösségi építkezések, templom, városháza, vendégfogadó, gimnázium, bak-éri nagyhíd, új piacterek kialakítása, utcák nyitása, valamint több magánépítkezés folyt. A lakosság száma is rohamosan nőtt, a várossá nyilvánításkor megközelítette a 3000 főt, a szabadságharc idején az 5000 főt. Jelentős gazdasági szerkezetváltás is végbement, a rideg állattartást kezdték kiszorítani a félszilaj és az istálló tenyésztési módok. Az állattartás mellett a földművelés is egyre jelentősebb lett. A várossá válás után nőtt a kereskedők és iparosok száma, megalakultak az első céhek.

Itt járt gimnáziumba Ács Károly költő, 1848-as gerillavezér és Virágh Gedeon, aki huszárszázadát hozta haza 1848-ban Csehországból és a nemzeti hadsereg őrnagya lett. Jeles alakja volt a városnak Bankós Károly, Petőfi Sándor leghívebb barátja, vendéglátója 1845-ben, aztán lelkes kortese, majd vigasztalója és támasza az 1848-as választási kudarc idején. A szabadságharc csatáiban ő is ott harcolt számos kunszentmiklósi nemzetőrrel együtt. A szabadságküzdelem leverése és a kiegyezés között a városban középületet csak adminisztratív és igazgatási-rendészeti céllal építhettek (bíróház, adóhivatal, fináncház, csendőrlaktanya). A kiegyezést követően Kunszentmiklós járási székhely lett és státusát egészen 1956-ig megőrizte. A település 1871-ben az új községi törvény alapján rendezett tanácsú várossá alakult, de 1876 után az önálló Jászkunság megszűnésével e címét feladja. A század utolsó harmadában a lélekszám lassan emelkedett, a századfordulóra meghaladta a 8000 főt, úgy, hogy tetőzött a tanyai lakosság száma is 3000 fővel. Ebben az időben váltak le a korábbi külső birtokok, mint Kerekegyháza, Orgovány- és Szank-puszták, amivel megindult önálló faluvá fejlődésük. Több szakaszban megtörténik a közös földek felosztása, az állattartás továbbra is erős ágazat marad. Az állattartásnál az egyre kezelebb fajták honosodtak meg, a szarvasmarhatartást a juhtartás kezdi felváltani. Az 1880-as évek elején megépült az első gőzmalom, a mezőgazdasági feldolgozó ipar egyéb ágai is megjelentek. Postája és gyógyszerháza már a 19. század elejétől volt Kunszentmiklósnak. Az 1860-as években kórház nyílt, 1872-től az első óvoda is fogadta a kicsiket.

Nyomdákat alapítottak, az 1880-as évektől saját újsága van a városnak: Kunszentmiklós és Vidéke. Bors Károly 1893-ban kiadta az első várostörténetet.

1882-ben megépült és megindult a forgalom a települést érintő Budapest-Szabadka-Zimony vasútvonalon, 1902-ben megindult a közlekedés a Kunszentmiklós-Tass–Dunapataj-vasútvonalon is.

A két világháború között a lakosság számában változás nem történt. A nagyközség megőrizte járási székhely pozícióját, bizonyos beruházásokat is meg tudott valósítani. A főutcákat kiskockakővel burkolták, bővítették a gimnáziumot, valamint sporttelep és sportuszoda létesült, 1928-ban villanytelep épült. A gazdaságot hátrányosan érintő esemény az 1920-as évek végére lezáruló, átgondolatlan csatornázás volt. Az ár- és belvízveszély csökkentésére épült, de a távlati követelményekkel nem számoló, eltúlzott csatornahálózat egy csapásra felborította az évszázadokon át stabilnak bizonyult hidrológiai egyensúlyt. Néhány év alatt gyakorlatilag kiszáradt a határ, a talajvízszint lesüllyedt. Gyors, másodlagos szikesedés tette alig művelhetővé a földeket, miközben csapadékos időben ez a rendszer befulladt. Tartós esőzés vagy hirtelen olvadás után „nem a víz van a csatornában, hanem a csatorna a vízben”, ahogyan a helyiek ezt bölcsen és keserűen megállapították. Az országos agrárválság és ez a helyi csapás lett az okozója a földművelő lakosság elszegényedésének és az eddigi homogén gazdálkodó közösség erősödő rétegződésének. Nőtt a nincstelenek száma, akik a 30-as évek közepétől a már háborús célokra átcsoportosított csepeli és dél-pesti üzemekbe kezdtek bejárni.

A második világháború utáni új élet már 1944 őszén megindult. Szerveződött a rendfenntartás, különböző pártok, bizottságok alakultak, és megkezdődött a földosztás előkészítése, amelynek során 600-nál több nincstelen zsellér kapott földet. Az első időkben itt is inkább a termelőágazatok fejlesztésére törekedtek. Lakossági célú beruházásokra nem került sor. Megalakult a gépállomás, létrejött a háziipari szövetkezet, működni kezdtek a mai gabonaipari, tejipari és sütőipari vállalatok elődei. A lakosság foglalkoztatásából egyre nagyobb részt vállalt a dunapentelei építkezés, emellett a Pestre járók száma is nőtt. 1956-ban Kunszentmiklós elveszítette járási székhely címét, először a Dunavecsei járáshoz került, majd annak megszűntével a Kecskeméti járáshoz csatolták.

1957-től kommunális ellátó beruházások indultak, megépült a tasskertes bekötőút, elkészült több kilométer járda és villanyhálózat, működni kezdett a törpe vízmű. Közben új alapokon megindult a szakmunkásképzés és megépült az új gyógyszertár.

1960 és 1970 között két alapvető gazdasági változás hatott leginkább Kunszentmiklóson. Előbb az évtized elején a mezőgazdaság szerkezeti átszervezésével 6 termelőszövetkezet alakult, majd az 1970-es évek elejére egyesülésük után 3 maradt. Ugyancsak az 1970-es évek elején elérte az 1500 főt az eljáró dolgozók száma.

Forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Kunszentmikl%C3%B3s> 2017.10.20.

2.2. Az ingatlan leírása

A telek Kunszentmiklós belterületének északi részén fekszik. A kialakuló Kunszentmiklós 1182/6. hrsz-ú ingatlan 3718 m² területű bekerítetlen terület. A terület közterületi csatlakozással rendelkezik a Virágh Gedeon és Akácfa utcán keresztül lehet megközelíteni. Az ingatlan Kunszentmiklós Város Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 2/2019. (II. 21.) k.t. (továbbiakban: HÉSZ) sz. rendelete szerint több szabályozási vonal keresztezi a fent említett változási vázrajz ezt kívánja rendezni. A tulajdonosnak visszamaradó Kunszentmiklós 1182/7. hrsz-ú ingatlan kialakítása és mérete miatt sem beépíthető.



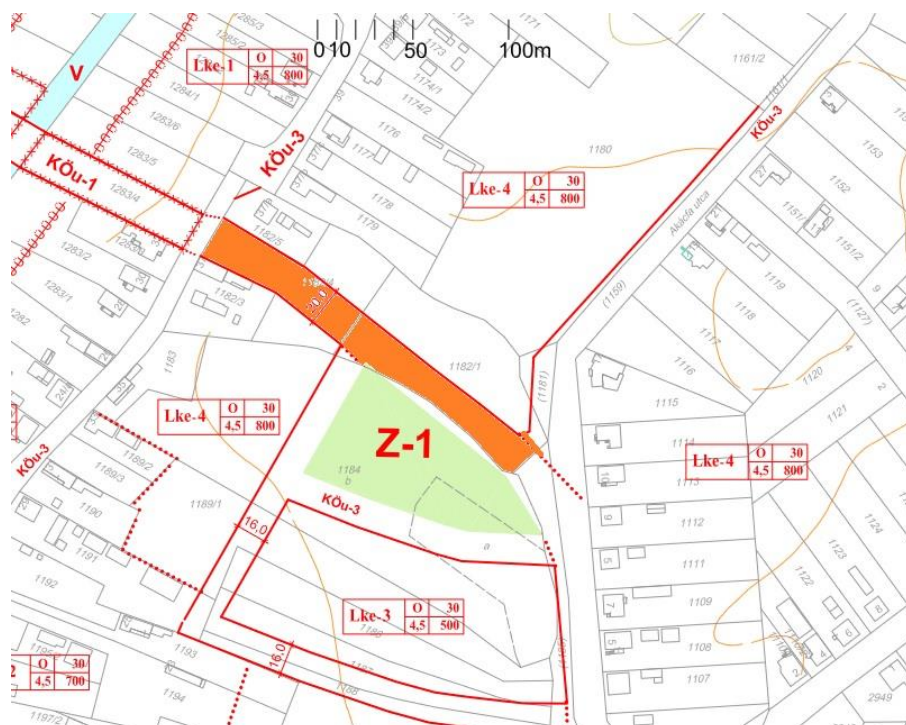
(Forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)

Az ingatlan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 8. § (2) bekezdés d) pontja alapján közművesítettlennek minősül.



(Forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)

Az ingatlan Kunszentmiklós város központjától 2,0 km-re fekszik. A 6090 Kunszentmiklós, belterület 1182/4. hrsz.-ú telek a HÉSZ szerint kertvárosi lakóterület Lke-4 jelű mérnöki szerkezet hosszútelkes övezetben, illetőleg közlekedési és közműterületek KÖu-1 jelű országos mellékutak található. A HÉSZ 17. § (8) és 30. § (4) bekezdései szerint.



(Forrás: HÉSZ)

Kertvárosi lakóterület általános előírásai

- 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.

(Lke-4) Mérnöki szerkezet hosszútelkes övezete

a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m

területe: min 800 m²

b) Beépítési mód: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével 5m-es előkerttel

c) Beépítettség: max. 30%,

d) Építménymagasság: max 4,5m

e) Zöldfelület: min 50%

(KÖu-1) országos mellékutak övezete

a) Az övezetbe az alábbi országos mellékutak tartoznak:

aa) 5203.sz. Kiskunlacháza-Izsák összekötő út (átkelési szakasza: Damjanich u. – Kecskeméti u. – Kossuth Lajos u.)

ab) 5205.sz. Örkény-Tass összekötő út (átkelési szakasza: Rákóczi F. u. – Kecskeméti u. – Baksay u.)

ac) 5211.sz. Lajosmizse-Kunszentmiklós összekötő út (átkelési szakasza: Kecskeméti u.)

ad) 5213. sz. Szabadszállás-Szalkszentmárton összekötőút

ae) 52311.sz. bekötő út (Vasút utca)

b) Gépjármű forgalomra az általános előírások szerinti burkolati szélesség alakítandó ki.

c) Belterületi szakaszon kétoldali járda alakítandó ki.

d) A biztonságos kerékpáros közlekedés létesítményei megépítendő

2.2.1. Az ingatlan megközelíthetősége:

A Kunszentmiklós, Baksay Sándor és Bartók Béla utcákon közelíthető meg az ingatlan. A legközelebbi távolsági autóbusz megálló a telektől 1,0 km-re van.

Közüntézményi ellátottság:

A közintézmények a település központja körül helyezkednek el. Kunszentmiklóson egészségügyi központ, rendőrkapitányság, ügyészség, bíróság, több óvoda is található. A központi Kálvin téren és

annak közelében található a városháza, az általános iskola, gimnázium, szakközépiskola, a könyvtár, a művelődési ház, a posta, valamint e területen számos üzlet és vendéglátóegység is fekszik.

2.2.2. Általános adatok:

Épület és telekadatok:

A telek területe: 4483,00 m²

A kialakuló telek: **1182/6.** **3718,00 m²**

1182/7. 765,00 m²

Beépítettség: 0 %

2.2.3. Az épület leírása:

A telken felépítmény nem található.

III. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE

3.1. Az ingatlan értékelése

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel az érvényben lévő a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben megfogalmazott módszereknek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelveknek. A kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján az értékbecslést elvégeztem. A forgalmi érték egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlanok tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértéket követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. Az érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximálisan 6 hónap áll rendelkezésre.

Kunszentmiklósi ingatlanok – statisztikák

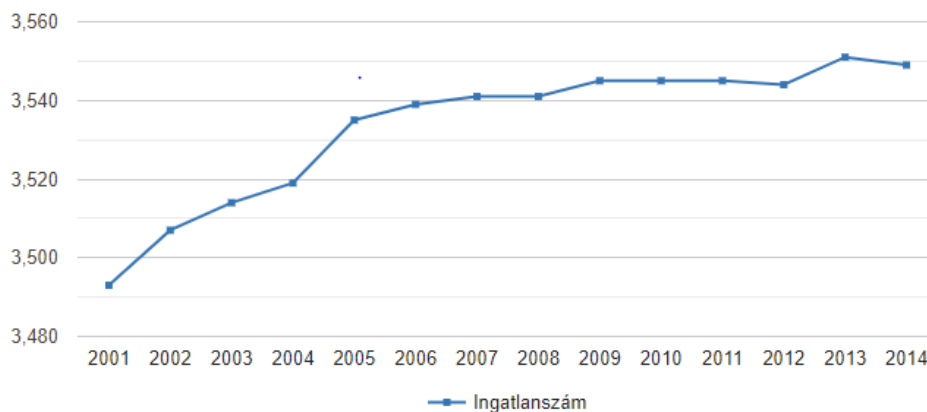
(Forrás: <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmikl%C3%B3s>, 2023.08.18.)

Kunszentmiklós ingatlanainak négyzetméter ár alakulása



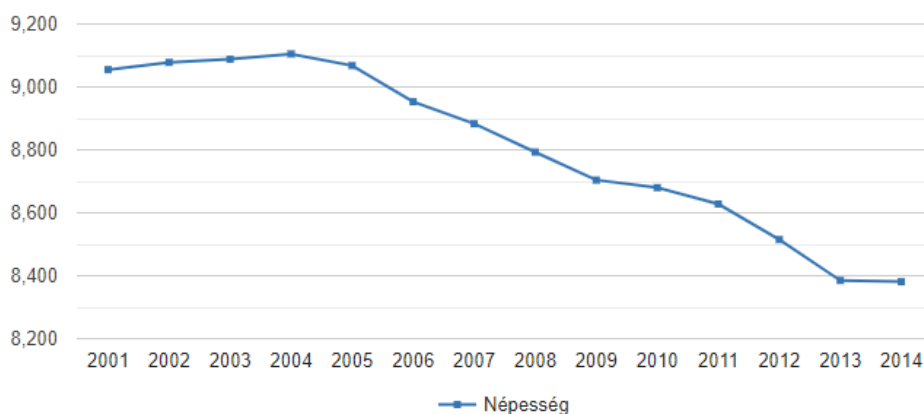
Lakóingatlanszám változás

Az alábbi diagramon Kunszentmiklós lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



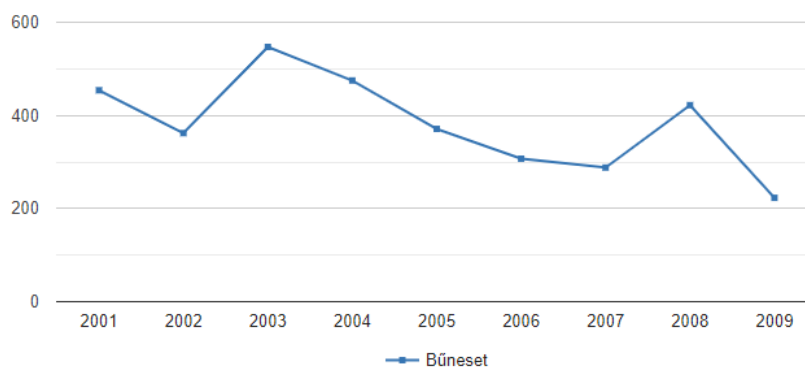
Népesség változás

Az alábbi diagramon Kunszentmiklós népesség számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



Bűnesetek száma

Az alábbi diagramon Kunszentmiklós bűneseteinek számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



Az építőipar KSH szerinti mutatói

(Forrás: <https://www.ksh.hu/epitoipar>, 2023.08.18.)

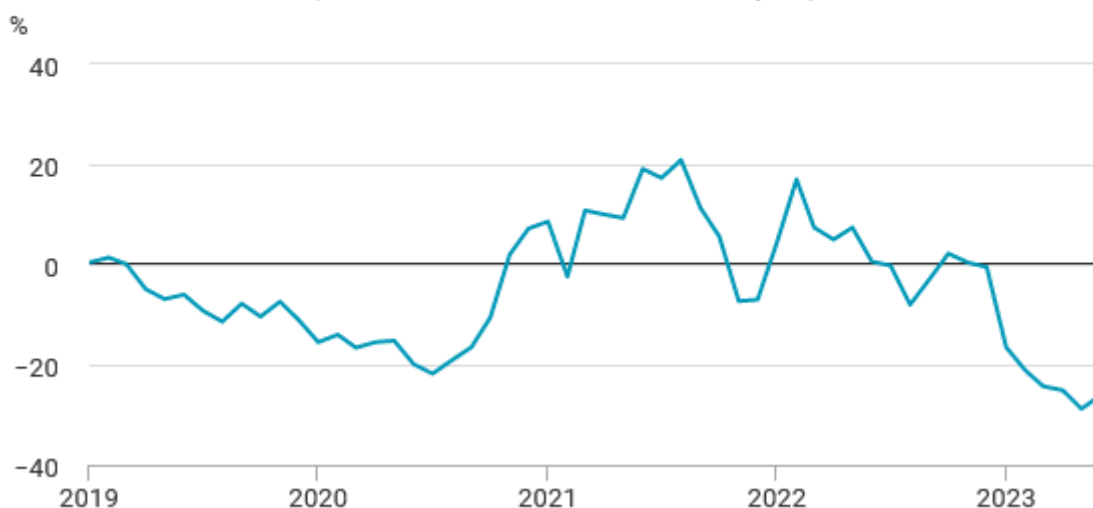
Építőipar

Az építőipari szakstatisztika az építőipari termelés (építménycsoportok és ágazatok szerinti) szerkezetének és a kibocsátás térségi alakulásának vizsgálatához biztosít adatokat. Az építőiparba tartozik az épületek és az egyéb építmények szerkezetkész és szakosodott építése. Új építmények építése mellett a meglévők javítása, bővítése és átalakítása is ide tartozik. Az év közben, havi rendszerességgel beérkező adatok csak az építőipari szervezetekre vonatkoznak, az évente egyszer beérkező felvétel adatai viszont a nem építőipari szervezetekre és a lakossági építkezésre is kiterjednek. Az építőipari folyamatok alakulását a [Helyzetkép az építőiparról](#) című éves elemzésünkben mutatjuk be.

6,2 %	-3,8 %	16,7 %	-26,1 %
Az építőipar részesedése a bruttó hozzáadott értékből 2021	Az építőipari termelés volumenváltozása 2023. június	Az építőipar tárgyidőszakban kötött új szerződéseinek volumenváltozása 2023. június	Az építőipar tárgyidőszak végi szerződésállományának volumenváltozása 2023. június

Az építőipar tárgyidőszak végi szerződésállományának volumenváltozása

(az előző év azonos időszakához képest)



Az érték megállapítása három különböző módszerrel történhet:

- **Piaci összehasonlító módszer**

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy a hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon.

- **Jövedelem alapú megközelítés**

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő” ingatlan, illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

- **Költség módszer**

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítések helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb



meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevételarányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

Jelen értékelés a megbízó instrukciója alapján az elsőnek említett módszerrel történik.

3.2. Piaci összehasonlító adatokkal való értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmódosító tényezők, amelyek a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapértéktől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét. Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése és állapota.

Értéknövelő tényezők:

- Gondozott környezet
- Biztonságos környezet

Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan fekvése (belvíz esetén vízállás jelentkezik)
- Az ingatlan övezeti besorolása

3.3. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése:

Az alábbi ingatlanok az értékelt ingatlannal megközelítően azonos elhelyezkedésű és nagyságú telkek. A felhasznált adatok túlnyomórészt kínálati árak, illetve földhivatali adatok.

„Tapasztalataink szerint gyakori, hogy az értékelők kínálati adatokat használnak fel az értékelésük során, amely esetekben az adatok megbízhatatlanságának kockázata jelentős mértékben megnő. Ennek kiküszöbölése érdekében, véleményünk szerint, ha kínálati árak felhasználásra kerül sor, azokat -5 - -20% közötti nagyságban korrigálni szükséges.”

(Forrás: <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>)

Az összehasonlításra kiválasztott ingatlanok a településen az értékelt ingatlan 2000 m-es körzetében találhatóak. Fekvésük nem tér el jelentős mértékben a becsült telektől. A különbözőségeket az alábbi:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉS ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÁBLÁZAT							
Értékelési szempontok	Saját ingatlan	Összehasonlító 1.	%	Összehasonlító 2.	%	Összehasonlító 3.	%
	Kunszentmiklós 1182/6	Kunszentmiklós		Kunszentmiklós		Kunszentmiklós	
Terület (m ²)	3718	7684	-2	1500	+2	1972	+1
Beépíthető	nem	nem	0	igen	-5	igen	-5
Értékesítés éve		2023	0	2022	-2	2023	0
Fekvése	belterület	belterület	0	belterület	0	belterület	0
Közmű	-	-	0	-	0	+	-2
Irányár		3.600.000.-		1.900.000.-		4.900.000.-	
Piaci ár		3.200.000.-		1.650.000.-		4.400.000.-	
Eltérés			-2		-5		-6
Eltérési érték		3.136.000.-		1.567.500.-		4.136.000.-	
Korr. fajl. érték		408.-		1.045.-		2.097.-	
Korr. fajl. ing. érték	1.183.-						
Az értékelt ingatlan összehasonlító értéke		3.718. - x 1183 = 4.398.394 .- kerekítve: 4.400.000 .-					

IV. ÖSSZEGZÉS

Összefoglaló értékelés:

A korrekció után képzett fajlagos értékek átlagából számítottan az értékelt ingatlan alapterületével való szorzás után jutottam el az összehasonlító értékhez melyet:

4.400.000. Ft,
azaz négymillió-négyszázezer Forintra becsülök.

Kunszentmiklós, 2023. augusztus 18.



Szórádi Lajos Norbert
6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
Adószám: 60739427-1-23
Egy.váll.ig.nytsz.: 22358650
Bankszámlasz.: 11773322-60213789

Szórádi Lajos Norbert
építőmérnök, építési jogi
szakokleveles mérnök
ingatlan értékbecslő



Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője

Ügyiratszám: 11511-5/2011.
Ügyintéző: Kovácsné Ferenczy Gabriella

Tárgy: Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó
ingatlanközvetítői nyilvántartásba történő felvétele

IGAZOLÁS

az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának bejelentéséről

Igazolom, hogy Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó 6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11. szám alatti székhelyű gazdálkodó szervezet által 2011. február 3-án tett bejelentés megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/A-64/D §-ában, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXXVI. törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet 4. §-ában meghatározott követelményeknek.

A bejelentőt az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatására jogosult gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásába a mai nappal – az alábbi adatokkal és sorszámmal – felvettem:

SZOLGÁLTATÓ NEVE:	SZÓRÁDI LAJOS NORBERT
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ HATÓSÁGI NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉNEK SZÁMA:	22358650
SZÉKHELYE:	6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
TEVÉKENYSÉGI KÖRE:	INGATLANKÖZVETÍTŐ
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ NEVE, LAKHELYE:	Szórádi Lajos Norbert 6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
SZEMÉLYESEN KÖZREMŰKÖDŐ TAG, VAGY ALKALMAZOTT NEVE, ENGEDÉLY NYILVÁNTARTÁSI SZÁMA:	Szórádi Lajos Norbert I-137/2011.
A HASZNÁLNI KÍVÁNT NYELV(EK):	magyar

Az ingatlanközvetítői nyilvántartásba vétel sorszáma: I-G/54/2011.

A bejelentés határozatlan időre szól.



Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a szolgáltatási tevékenységével összefüggésben nem áll a tevékenységtől eltiltó bírói ítélet hatálya alatt.

Megállapításra került, hogy Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó – a bejelentésében közölt és egyező adatokkal - szerepel a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala Egyéni Vállalkozók Nyilvántartásában.

A kérelmező csatolta:

- A 10/23/2009. ingatlanközvetítői szakképesítés igazoló bizonyítvány hiteles másolatát.
- A 029737103 sz. eredeti hatósági erkölcsi bizonyítványt.

Adatszolgáltatási kérelemmel fordultunk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatóságához, amely a 3977615523 számú, 2011. február 21-én kelt átiratában az alábbiakról nyilatkozott:

„(...) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (3) bekezdése alapján tájékoztatom, hogy **Szórádi Lajos Norbert** (adóazonosító: 8428880603) **adózó a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel.**

Nyilvántartásunk szerint Szórád Lajos Norbert 6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11 szám alatti adózó 2011. február 3. nappal eljár esedékességű, hivatalunk felé fennálló tartozása nem volt, és más adóhatóságtól sem érkezett esetleges adótartozás, vagy adók módjára behajtható köztartozásra vonatkozó adatszolgáltatás.”

A már leírt 2.200.-Ft eljárási költség Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozót terheli.

K e c s k e m é t, 2011. március 1.

Dr. Metzinger Éva
jegyző megbízásából:



Ügyintézés:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Lakosságszolgálati Iroda
Igazgatási Osztály
Általános Igazgatási Csoport

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1. Tel.: 76/512-230; Fax: 76/513-538 E-mail cím: alt.igazgatas@kecskemett.hu
Ügyfélfogadás: kedd 8¹⁵-12^h-13-16^{30h} csütörtök: 13^h-18^h



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14104/2023

2023.08.16

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor: 61

Belterület 1182/4 helyrajzi szám

6090 KUNSZENTMIKLÓS Akácfa utca 10.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

4483

0.00

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 3831/1991.02.07

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Józsa Károly

sz.név: Józsa Károly

szül. : 1942

a.név : Szemes Erzsébet

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Virágh Gedeon utca 37

11. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 31492/6/2019.03.12

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Józsa Károly

sz.név: Józsa Károly

szül. : 1942

a.név : Szemes Erzsébet

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Virágh Gedeon utca 37

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60815/1981.06.15

Önálló szöveges bejegyzés az 1182 hrsz.megosztva 1182/4-5.hrsz-ú ingatlanokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34366/2010.07.06

Vezetékjog

Az ingatlan 6 négyzetméterére vonatkozóan a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal 444-2/2010 jogerős határozata alapján.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulcz utca 44.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31492/6/2019.03.12

Önálló szöveges bejegyzés az 1182/1 hrsz-ú ingatlanból 804 m2 terület átjegyezve az 1182/4 hrsz-ú ingatlanba a 16-418/2019. számú változási vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14104/2023

2023.08.16

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor: 61

Belterület 1182/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE





 Román József Községi mérnök Kecskemét, Mátyás 15. u. 95. 1079 VKA száma: 2-3/2023.	Kunszentmiklós Belföldi Adatszolgáltatás munkaszám: 50/180/2023. 58.08.12.2023.
JOGOSULTAK LISTÁJA	
<u>a 1182/4 és a 1184 helyrajzi számú földrészeknek kisajátításáról</u>	
Akácfa utca - Virágh Gedeon utca összekötő út	
1-2	területkimutató
Dr. Szécsényi János László 18304057135380 +3630 18304057135380 +3630 Dr. Szécsényi János László	
A kisajátítás kérelmének címe: Kunszentmiklós Város Önkormányzata 6000 Kunszentmiklós, Kálán tér 12.	
Készítve: 2023. március 13.	
Képezte:	ROMÁN JÓZSEF Községi mérnök Fülszöveg száma: 53/120/23 Képezte: 2023. március 13.
RODRI BARNA INGATLANSZERZŐ TCA DAK LTD 90501017 Munkavégzés kezdett: 02.03.2023 07:40:00 Munkavégzés véget ért: 2023.03.13	

Ada AVDH SIGN

7

a 1182/4 helyrajzi számú földrészletről
M = 1:2000

P.H.

ROMÁN JÓZSEF
 Földmérő i.g. száma: 6311/2013.
 Földmérő i.g. száma: 6311/2013.

Ing.rend.min. száma: 2050/2007.



Román József
földrendező mérnök
6000 Kecskemét, Március 15. u. 96. /V/19.

Kunszentmiklós
belterület

A területkimutatás a kisajánlást vázrajzzal együtt érvényes!

Kisajánlás előtti állapot						Kisajánlás utáni állapot								Megjegyzés
Sor- szám	H/sz	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat.jáv	Kisajánlott				Visszamaradt		
			beli- terület	műv.ága	min. oszt.			ha m2	AK. földr.	Kat.jáv.	Terület	Kat.jáv.		
													H/sz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	11824	34366/2010.07.06. Vezetékhog 6 m2 MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.	kivett, bedőltetlen terület	0.4483	0.00	11826	kivett, bedőltetlen terület	0.3718	0.00				34366/2010.07.06. Vezetékhog 6 m2 MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.	
						11827	kivett, bedőltetlen terület			0.0765	0.00			
				0.4483	0.00			0.3718	0.00	0.0765	0.00			

