

# Értékelési vélemény

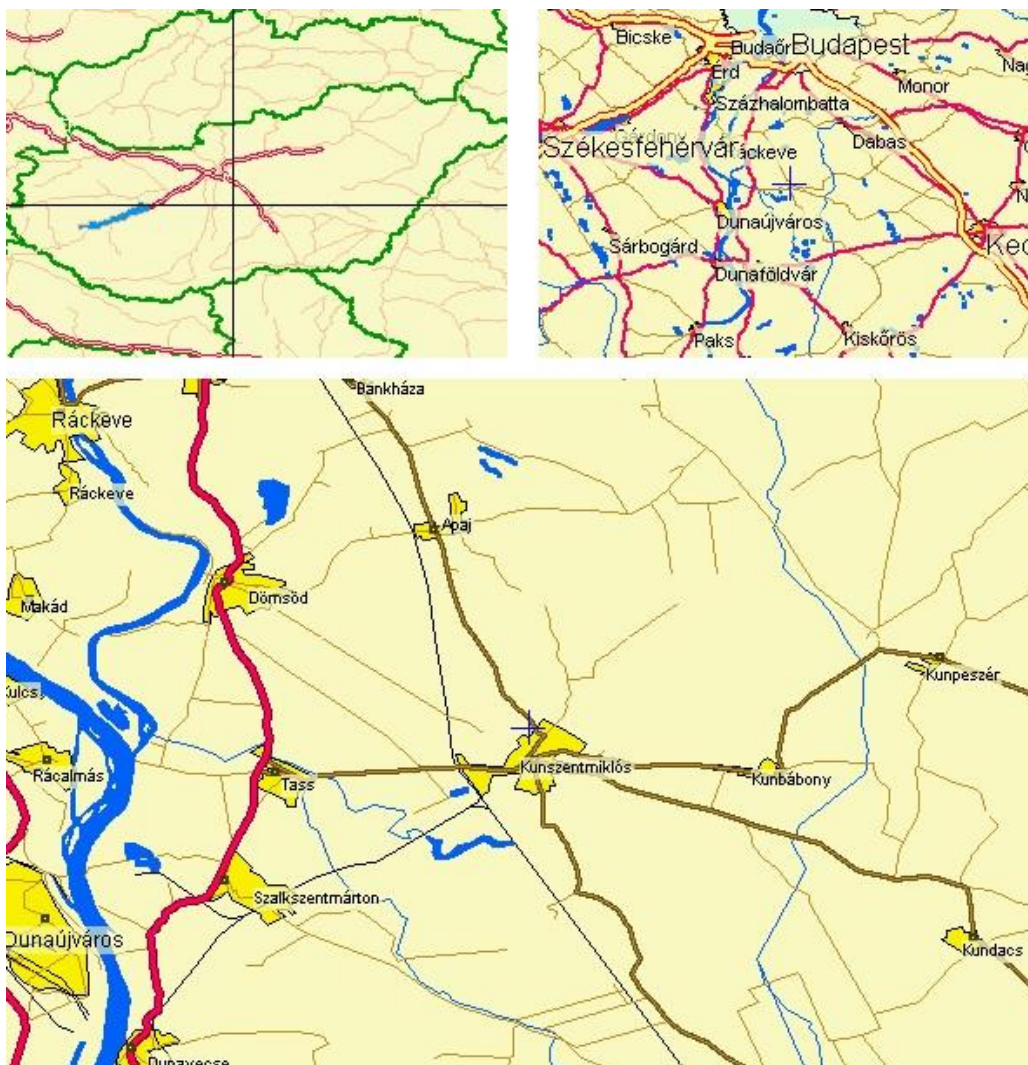
6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. 2474. hrsz. alatti kivett  
beépített terület megnevezésű ingatlanról

Tartalma: 24 számozott oldal

Megbízó:

## Kunszentmiklós 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](mailto:szoradin@gmail.com), +36 30/ 281 2072

Kunszentmiklós, 2023.07.10.

## 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	4
2.2. Az ingatlan leírása	8
2.2.1. Az ingatlan megközelíthetősége	11
2.2.2. Általános adatok	11
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	15
3.3. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése	15
IV. ÖSSZEGZÉS	17
MELLÉKLETEK:	
- Jogosultság igazolása	
- Fotók	
- Tulajdoni lap	

## 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, belterület 2474 hrsz.-ú kivett beépített terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke a szakvéleményben részletezett megfontolások alapján:

760.000. Ft,

azaz hétszázhatvanezer Forintra becsülök.

Az értékelés fordulónapja: 2023.07.19

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:

- 2023.07.02.

Az értékbecslés célja meghatározni a 6090 Kunszentmiklós, Belterület 2474. hrsz.-ú kivett beépített 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, 2023.07.10.

  
**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 véleménycéllal.

Az értékelési vélemény kiterjed egy teljes körű értékbecslésre a 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz., 2474. hrsz.-ú kivett beépített terület megnevezésű ingatlanra, ennek a forgalmi értékét kívánom meghatározni a fordulónapi értékelési viszonyoknak megfelelően. Az ingatlan egy bekerítetlen terület. A helyszíni szemle során szemrevételezéssel állapítottam meg az ingatlan állapotát. A telken egy önálló 43 m<sup>2</sup> nagyságú építmény található Kunszentmiklós 2474/A. hrsz.-ú ingatlanként bejegyezve.

#### 2.1.2. A tulajdoni helyzet, terhek

A 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. 2474. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa: Kunszentmiklós Város Önkormányzata, 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12. sz. alatti jogi személyiséggel rendelkező társaság, 1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

A 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. 2474/A. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa: Ulbert Ferenc, 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. alatti természetes személy 54/120 tulajdoni hányaddal, Ulbert László, 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. alatti természetes személy 54/120 tulajdoni hányaddal, valamint Ulbert Imre, 6090 Kunszentmiklós, Móra Ferenc utca 18. sz. alatti természetes személy 12/120 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlanra 36.886 Ft főkövetelés és járulékal erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. által (1066 Budapest, Mozsár utca 8.); továbbá 195.681 Ft főkövetelés és járulékal erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre a Magyar Állam nevében a Kecskeméti Törvényszék Gazdasági Hivatal (6000 Kecskemét, Rákóczi út 17-19.) által, továbbá 5.000 Ft adótartozás és járulékal jelzálogjog került bejegyzésre a Magyar Állam nevében a NAV Bács- Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága (6001 Kecskemét, Pf. 20.) által, továbbá 260.642 Ft egyéb köztartozás és járulékal erejéig jelzálogjog került bejegyzésre a Magyar Állam nevében. a NAV Bács- Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága (6001 Kecskemét, Pf. 20.) által, továbbá 34.682 Ft főkövetelés és járulékal erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre Orell Zsolt Végrehajtói Irodája (1139 Budapest, Fiastyúk u. 4-8.) által.

### 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. Bösztör 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) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	6090
Körzethívószám	76
Testvértelépülései	Lista <a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	8334 fő (2015. jan. 1.) <sup>[2]</sup>
Népsűrűség	48,28 fő/km <sup>2</sup>
Földrajzi adatok	
Terület	172,11 km <sup>2</sup>

#### Történelme

Az egykori Duna-ágak löszhordalékos partjairól gyakran kerültek elő leletek a kőkorból, a bronzkorból, de találtak itt kelta és szarmatatárgyi 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 al gimnázium 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 istállóos 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 szabadságharc leverése és a kiegyezés között a városban középületet csak adminisztratív és igazgatási-rendészeti céllal építhettek (bíróság, 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 kezesebb 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 átváltott 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 DNy-i részén fekszik. Az ingatlan 1020 m<sup>2</sup> területű bekerítetlen terület. A terület rendezett közterületi csatlakozással rendelkezik. A település ezen része belvízveszélyes mélyfekvésű terület. Az ingatlanrész ÉK-i sarkán a feltöltés megtörtént.

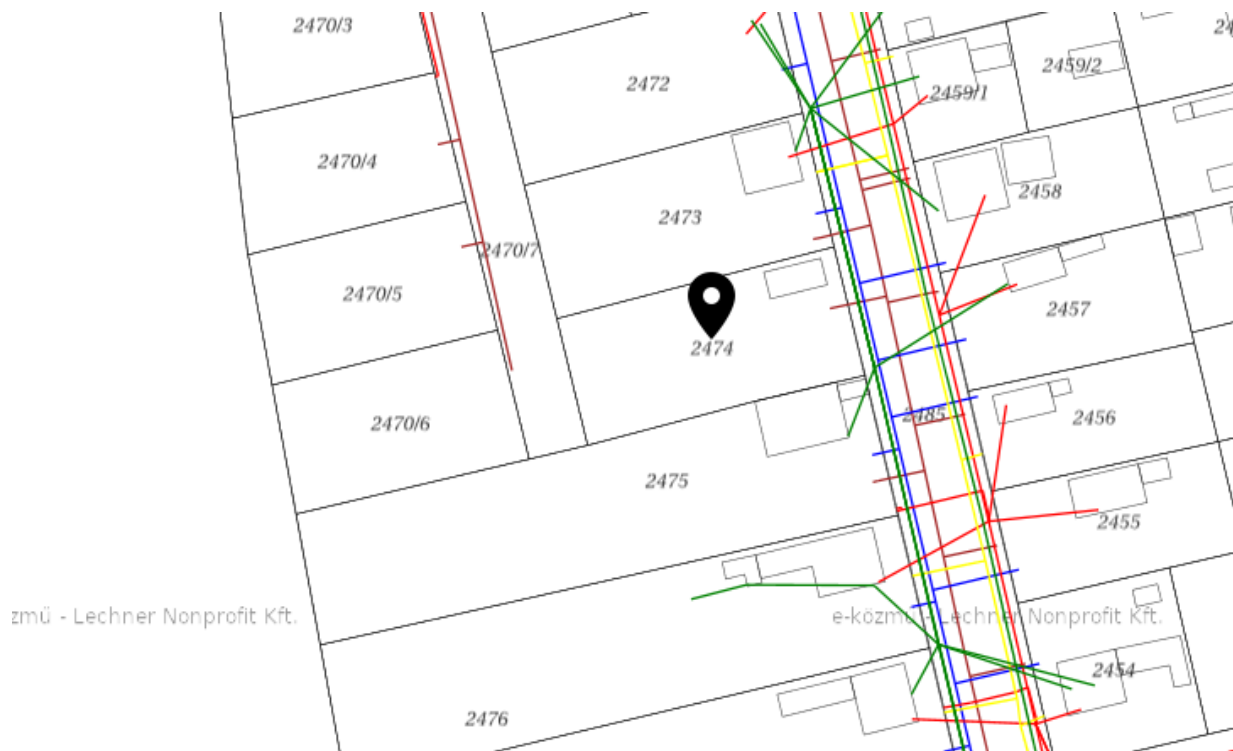


(Forrás: Google Maps,

<https://www.google.com/maps/place/Kunszentmikl%C3%B3s,+M%C3%B3ra+Ferenc+u.+18,+6090/@47.0249933,19.0962527,495m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4742218763d878b7:0x4636688170eebe4d!8m2!3d47.0256479!4d19.096596!16s%2Fg%2F11cs!3yrb4?entry=ttu>)

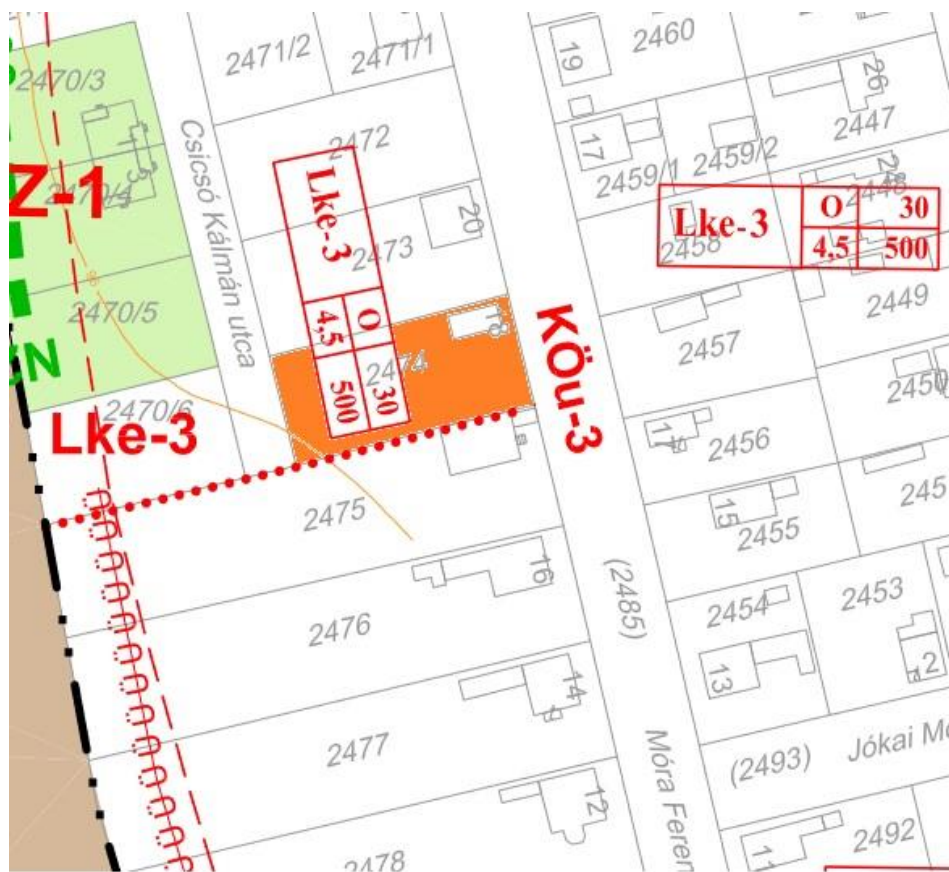
Az ingatlan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 8. § (2) bekezdés c) pontja alapján hiányosan közművesítettnek minősül.





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

Az ingatlan Kunszentmiklós város központjától 1,5 km-re fekszik. A 6090 Kunszentmiklós, Belterület 2474. hrsz.-ú telek a HÉSZ szerint kertvárosi lakóterület Lke-3 jelű mérnöki szerkezet általános beépítés övezetében található. A HÉSZ 17. § (7) bekezdése szerint.



(Forrás: HÉSZ)

## Kertvárosias lakóterület előírásai

Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű, nagy kertes beépítése.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó írárok figyelembevételével az általános előírások szerinti helyezhetők el.

(3) Telkenként max. 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.

(4) A kertvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerinti az alábbi építési övezetekre tagolódik:

a) (Lke-1) Történeti szerkezet bakéri beépítés építési övezete

b) (Lke-2) Történeti szerkezet nagytelkes beépítés építési övezete

c) (Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés építési övezete

d) (Lke-4) Mérnöki szerkezet hosszútelkes beépítés építési övezete

*(Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés övezete*

a) Kialakítható telek legalább 500 m<sup>2</sup>

b) Beépítési mód:

ba) oldalhatáron áll

bb) Előkert: 5 m-es előkert, kivéve ha tömboldal hosszban ettől eltérő beépítés van, ebben az esetben a kialakult építési vonal.

c) Beépítettség: max. 30 %,

d) Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott

e) Zöldfelület: min. 50 %

### 2.2.1. Az ingatlan megközelíthetősége:

A Rákóczi és Móra Ferenc utcákon közelíthető meg az ingatlan. A legközelebbi távolsági autóbusszmegálló a telektől 0,5 km-re van.

### Közüntézményi ellátottság:

A közüntézmények 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: 1020,00 m<sup>2</sup>

A kialakítandó telek területe: 0,00 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 0 %

### 2.2.3. Az épület leírása:

A telken egy 43 m<sup>2</sup> méretű kiégett, romos állapotú épület található.

### III. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE

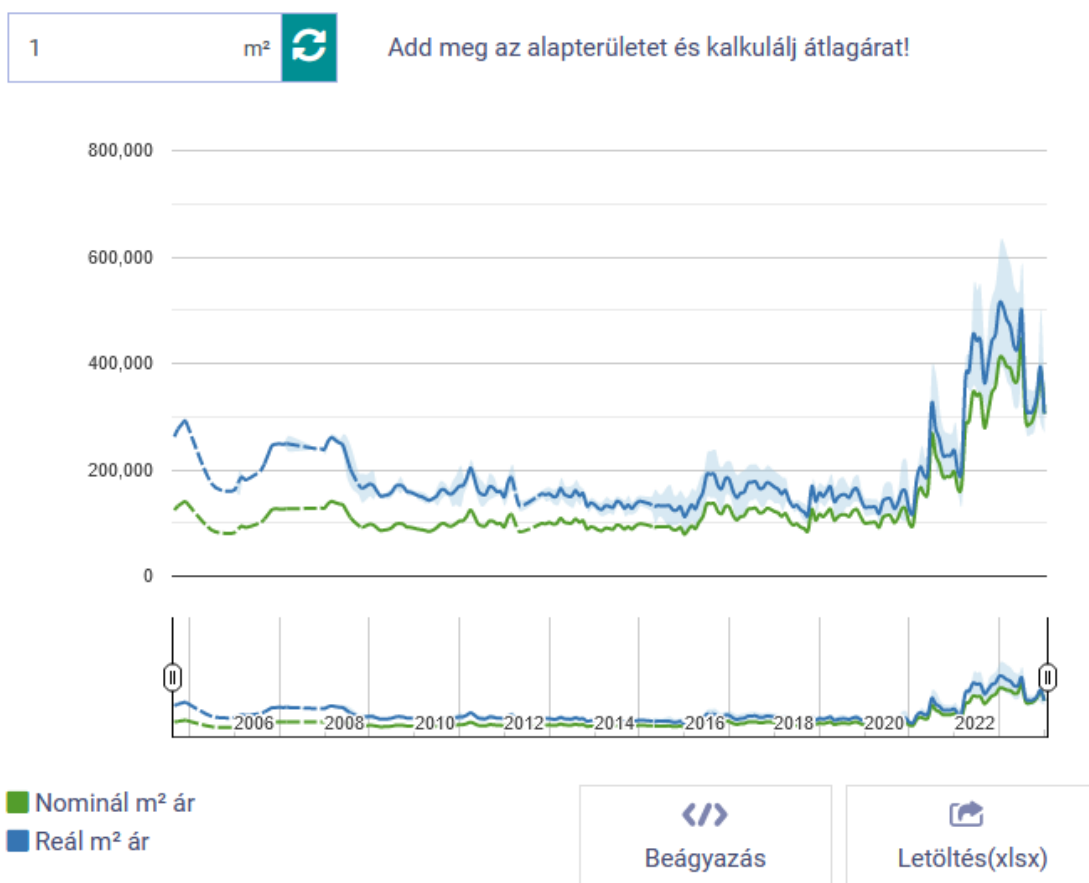
#### 3.1. Az ingatlan értékelése

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, önérdeket 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

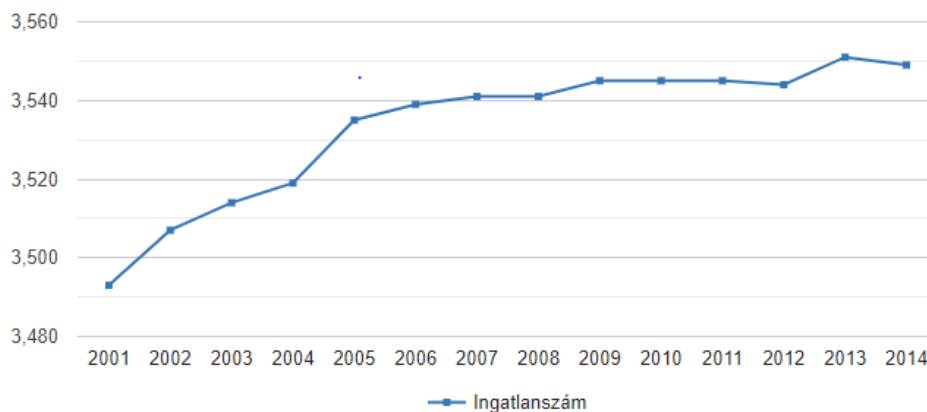
(Forrás: <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Kunszentmikl%C3%B3s>, 2023.06.17.)

##### Lakóingatlan négyzetméter árának alakulása



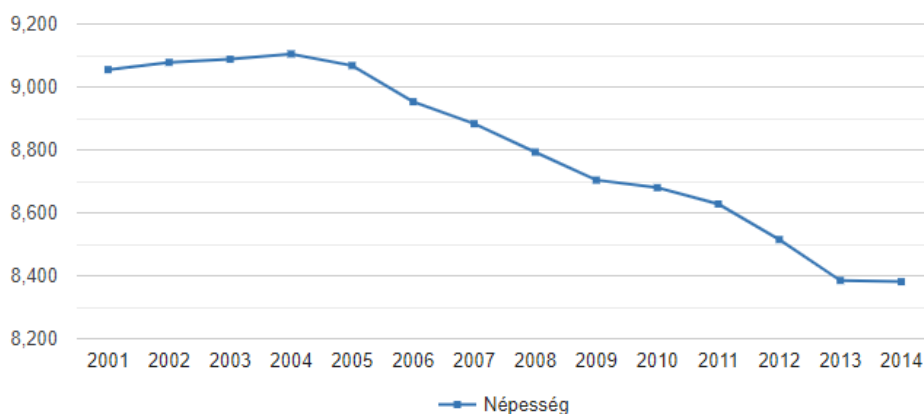
### Lakóingatlanszám változás

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



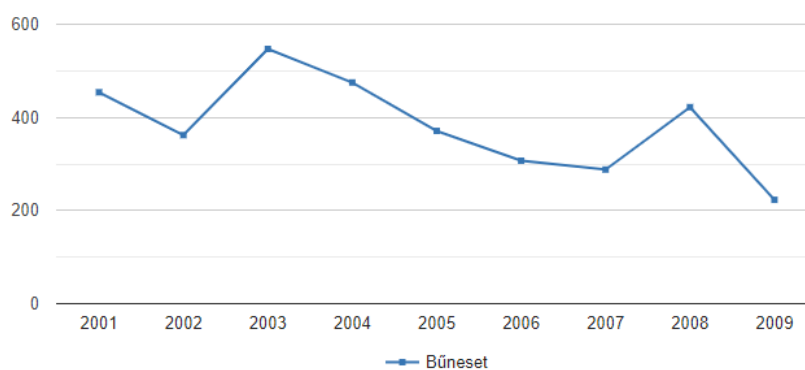
### Népesség változás

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 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 újratervezések 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 alapról meghatározhatjuk értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét. Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése és állapota.

#### **Értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan mérete
- Építési telek

#### **Értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan fekvése belvizes terület
- Az ingatlan állapota
- Önállóan nem beépíthető
- Térségi elhelyezkedése



### 3.3. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése:

Az alábbi ingatlanok az értékelt ingatlannal megközelítően azonos elhelyezkedésű és nagyságú építési 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 5000 m-es körzetében találhatóak. Fekvésük nem tér el jelentős mértékben a becsült telektől. A különbözőségeket az alábbi:

„ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉS ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÁBLÁZAT”-ban szemléltetem.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉS ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÁBLÁZAT							
Értékelési szempontok	Saját ingatlan	Összehasonlító 1.	%	Összehasonlító 2.	%	Összehasonlító 3.	%
	Kunszentmiklós 2474	Kunszentmiklós		Kunszentmiklós		Kunszentmiklós	
Terület (m <sup>2</sup> )	1020	845	+1	1500	-2	7684	-3
Beépíthető	korlátozottan	igen	-3	igen	-3	nem	-3
Állapot	elhanyagolt	közepes	-2	jó	-3	közepes	-2
Fekvése	belterület	belterület	0	belterület	0	belterület	0
Közmű	+	+	0	-	+2	-	+2
Irányár		900.000.-		1.900.000.-		4.800.000.-	
Piaci ár		600.000.-		1.600.000.-		4.400.000.-	
Eltérés			-4		-6		-6
Eltérési érték		576.000.-		1.504.000.-		4.136.000.-	
Korr. fajl. érték		682.-		1.003.-		538.-	
Korr. fajl. ing. érték	<b>741.-</b>						
Az értékelt ingatlan összehasonlító értéke		<b>741. - x 1020 = 755.820 .-</b> <b>kerekítve: 760.000 .-</b>					



## 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:

760.000. Ft,  
azaz hétötszázhatvanezer Forintra becsülök.

Kunszentmiklós, 2023. július 10.



**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 eljárt esedékességű, hivatalunk felé fennálló tartozása nem volt, és más adóhatóságtól sem érkezett esetleges adótartozás, vagy adók módjára behajtható köztartozásra vonatkozó adatszolgáltatás.”

A már lerótt 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 8<sup>15</sup>-12<sup>h</sup>-13-16<sup>30h</sup> csütörtök: 13<sup>h</sup>-18<sup>h</sup>





Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal  
Kunszentmiklós 6090 Wesselényi utca 6.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/10195/2023

2023.06.08

**KUNSZENTMIKLÓS**

Szektor: 53

**Belterület 2474 helyrajzi szám**

6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 18.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépített terület

0

1020

0.00

3. bejegyző határozat: 2460/1967.09.28

Terheli a KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2474/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

**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

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**



**Szórádi Lajos Norbert**  
Egyéni vállalkozó | Építőmérnök



E-hiteles tulajdoni lap- Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/10196/2023

2023.06.08

KUNSZENTMIKLÓS

Belterület 2474/A helyrajzi szám

6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 18. "feldolgozás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés

terület tulajdoni forma

m<sup>2</sup>

lakóház

43 magán

Bejegyző határozat: 999993/1995.01.04

2. bejegyző határozat: 2460/1967.09.28

Önálló építmény

3. bejegyző határozat: 2460/1967.09.28

Illetli a KUNSZENTMIKLÓS Belterület 2474 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 54/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 33644/3/2010.06.03

jogcím: törvényes öröklés tulajdoni hányad: 12/120

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 42/120

jogállás: tulajdonos

név : Ulbert Ferenc

sz.név: Ulbert Ferenc

szül. : 1971

a.név : Kálóczi Pirooska

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 18

3. tulajdoni hányad: 54/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 33644/3/2010.06.03

jogcím: törvényes öröklés tulajdoni hányad: 12/120

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 42/120

jogállás: tulajdonos

név : Ulbert László

sz.név: Ulbert László

szül. : 1969

a.név : Kálóczi Pirooska

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Móra Ferenc utca 18

4. tulajdoni hányad: 12/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 33644/3/2010.06.03

jogcím: törvényes öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ulbert Imre

sz.név: Ulbert Imre

szül. : 1954

a.név : Kálóczi Pirooska

cím : 6090 KUNSZENTMIKLÓS Téglagyár utca 4

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/10196/2023  
2023.06.08

**KUNSZENTMIKLÓS**

Belterület 2474/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

**III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34783/3/2011.07.25  
Végrehajtási jog 36 886 FT, azaz harminchatezer-nyolcszáznyolcvanhat FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
Feigl Gábor önálló bírósági végrehajtó a 0083.V.1238/2011/8. számú megkeresése alapján.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12391763  
cím : 1066 BUDAPEST Mózsár utca 8
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33387/2/2013.05.29  
Végrehajtási jog 195 681 FT, azaz százkilencvenötezer-hatszáznyolcvanegy FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
"A Magyar Állam nevében a Kecskeméti Törvényszék Gazdasági Hivatal (6000. Kecskemét, Rákóczi út 17-19.) jár el.", Ügyszám: 0300-Vh.545/2013.  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 405008/2/2021.08.02  
Jelzálogjog 5 000 FT, azaz ötezer FT adótartozás és járulékal erejéig.  
A Magyar Állam képviseletében bírósági és más hatósági eljárásokban eljár a NAV Bács-Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága 6001. Kecskemét, Pf.:20. (ikt.szám: 7444694599/2021/NAV).  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 405008/2/2021.08.02  
Jelzálogjog 260 642 FT, azaz kétszázhatvanezer-hatszáznegyvenkettő FT egyéb köztartozás és járulékal erejéig.  
A Magyar Állam képviseletében bírósági és más hatósági eljárásokban eljár a NAV Bács-Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága 6001. Kecskemét, Pf.:20. (ikt.szám: 7444694599/2021/NAV).  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 406912/3/2021.11.05  
Végrehajtási jog 34 682 FT, azaz harmincnégyezer-hatszáznyolcvankettő FT főkövetelés és járulékal erejéig.  
dr. Orell Zsolt Végrehajtói Irodája 287.V.5456/2021/60.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Flastyók utca 4-8.

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/10196/2023

2023.06.08

**KUNSZENTMIKLÓS**

**Belterület** 2474/A 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

---





