



14.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület
2020. szeptember 24. napján tartandó rendes ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/304-181/2020.
Tárgy:	Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a szám alatti ingatlanról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db határozat-tervezet Térkép-másolat Értékbecslés
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Szilágyi Annamária vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2020. szeptember 16.

Tisztelt Képviselő - testület!

A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, **5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a** szám alatti 5188 helyrajzi számú ingatlan 2020. augusztus 6. napján megüresedett.

Az ingatlan bérleti díja 30.600 Ft.

Az 5188 helyrajzi számú telek 1667 m², amelyből az épület 84,86 m² alapterületű. Az előkertés lakóház 1970-ben épült, hagyományos építési módban, és téglafalazattal, földszintes magas tetős kivitelben. A lakás 2 szobás, elektromos energia ellátás, víz és szennyvízellátás biztosított, gázellátás nincs, egyedi vegyes tüzeléssel fűthető. A helyiségek aljzata simított beton, burkolata fürdőszobában és a közlekedőben metlachy, a lakás többi helyiségében hiányzik. Az ingatlan statikailag stabil, de jelentős mértékű felújítást igényel a fürdőszoba, az épület gépészete. Továbbá szükséges az ingatlan minden helyiségének festése, a nyílászárók (ablakok és ajtók) cseréje.

Az elmúlt évek során a bérlők az ingatlan karbantartását elhanyagolták, leromlott állapotban adták vissza az önkormányzatnak.

A 2020. évre tervezett felújítás összege 1.900.000 Ft, amely a jelenlegi 30.600 Ft bérleti díj mellett (abban az esetben ha nincs bérleti díj kiesés) több mint öt év alatt térülne meg. Az udvar gaztalanítása, a hulladék elszállítása is plusz költséget jelent.

Az ingatlan elhelyezkedése és állapota, a potenciális bérlők igényeinek nem felel meg, ugyanakkor a felújítása nem gazdaságos.

A fent leírtak miatt javasoljuk az ingatlan értékesítését.

Az ingatlanról értébecslés készült, mely szerint az eladási ára: 5.800.000 Ft.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017 (XII.01) számú rendelet 8.§ szerint:

- (1) Lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.
- 2) Az (1) bekezdés szerinti határozatban a Képviselő-testület dönthet az elidegenítés módjáról is, amely lehet egyszerűsített értékesítés vagy az általános szabályok szerinti értékesítés.
- (3) Egyszerűsített értékesítés esetén a Képviselő-testület
 - a) állapítja meg az eladó ajánlati árat,
 - b) meghatározhatja az adás-vételre vonatkozó - eladó által kikötendő - egyéb szerződési feltételeket,
 - c) jelöli ki a vevőt.
 A meghatározott árajánlat a legalacsonyabb árra vonatkozik, attól a Polgármester - az önkormányzat javára - eltérhet.
- (4) Egyszerűsített értékesítés esetén a 10.-14. §-ok nem alkalmazhatók.
- (5) Ha a Képviselő-testület nem az egyszerűsített értékesítést választja az elidegenítés módjának az elidegenítésre az általános szabályok szerinti értékesítés (10.-14. §-ok) szabályait kell alkalmazni.
- (6) Ha az elidegenítés az általános szabályok szerint megkezdődött, az egyszerűsített értékesítésre kizárólag akkor lehet áttérni, ha az elidegenítés vételi ajánlat hiányában meghiúsult.

Javasoljuk az 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a szám alatt található ingatlan általános szabályok szerinti értékesítését 5.800.000 Ft induló áron.

Tisztelt Képviselő – testület!

Kérem fentiek alapján az előterjesztés megvitatását és az ingatlan eladásáról szóló határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2020.szeptember 16.


Markó Imre
polgármester

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**/2020. (____)****Határozata****Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a. szám alatt található ingatlanról**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében a Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendeletben 8.§ (1) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, az 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u.93/a. szám alatt található ingatlant kijelöli elidegenítésre.
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 5188 helyrajzi számú 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a. szám alatti ingatlan értékesítésére a határozat melléklete szerint pályázatot ír ki.

Felelős: Markót Imre polgármester**Határidő:** 2020. október 31.**Erről értesítést nyernek:**

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Rimóczi Imre jegyző
3. Műszaki Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Irattár

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat (5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.) nyilvános pályázati eljáráson értékesítésre meghirdeti a **Törökszentmiklós 3645/A/1 helyrajzi számú, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Szent L. u. 93/a. szám alatt található ingatlanát.**

A pályázónak legalább az alábbi feltételeket kell vállalnia:

A pályázatban meg kell jelölni a vételár ajánlatot.

A pályázati kiírás átvehető ingyenesen a Polgármesteri Hivatal 130. irodájában, letölthető a torokszenmiklos.hu honlapról, postázás kérhető a vagyongazdalkodas@torokszenmiklos.hu e- mail címen, vagy az 56/590-420 telefonszámon a 430 melléken.

A pályázat benyújtásának határideje (a pályázat kiírójához történő beérkezés időpontja!):

2020.16. óra

A pályázati ajánlat benyújtásának helye (személyesen vagy postai úton):

Törökszentmiklós Város Polgármesteri Hivatalának jegyzője
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135. I. emelet 206. sz. iroda

A pályázatot tartalmazó borítékra fel kell tüntetni a „5200 Törökszentmiklós, Bocskai u. 21.szám 1. ajtó alatti ingatlan pályázat” szöveget.

A pályázati eredmény kihirdetésének időpontja:

A pályázat benyújtási határidejét követő rendes Képviselő-testületi ülés.

További felvilágosítás a Törökszentmiklósi Polgármesteri Hivatal földszint 130. irodájában kérhető. Előzetes időpont egyeztetést követően a pályázat kiírója az ingatlan megtekintését biztosítja.

A Képviselő-testület az összességében legelőnyösebb feltételeket kínáló pályázót nyilvánítja nyertesnek.

A Képviselő-testület fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatok megismerését követően indokolás nélkül egyetlen pályázó ajánlatát sem fogadja el, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, ill. érvényes pályázatok esetén is eredménytelennek nyilvánítsa a pályázatot.

Törökszentmiklós, 2020. október 1.

Markót Imre
polgármester

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.15 07:08:12

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 5188

Megrendelés szám: 7/759/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19052580002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÉRTÉKBECSLÉS



A törökszentmiklósi

Törökszentmiklós, Szent László u 93/a.

5188. hrsz. számú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlanról.

Készítette:

Balogh András

Törökszentmiklós, Szemere B u 6/c

5200

Értékelés kelte: Törökszentmiklós 2020.09.18.

Tartalomjegyzék

<u>1</u>	<u>Értékelési bizonyítvány</u>	3
<u>2</u>	<u>Megrendelő adatai és utasításai</u>	4
<u>3</u>	<u>Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése</u>	5
3.1	<u>Az értékelés célja</u>	5
3.2	<u>Piackutatás</u>	5
3.3	<u>Az értékbécslés módszereinek bemutatása</u>	5
3.3.1	<u>Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer</u>	6
3.3.2	<u>Hozamszámításon alapuló értékelési módszer</u>	6
3.3.3	<u>Költség alapú értékelési módszer</u>	7
<u>4</u>	<u>Regionális elemzés</u>	8
<u>5</u>	<u>A település bemutatása, részletes elemzése</u>	11
5.1	<u>Fekvése</u>	12
5.2	<u>Megközelítése</u>	12
5.3	<u>Története</u>	13
<u>6</u>	<u>Az ingatlan környezetének részletes elemzése</u>	16
<u>7</u>	<u>Az ingatlan leírása</u>	18
7.1	<u>Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása</u>	18
7.2	<u>Ingatlan helyszíni felmérése és alaprajz készítése</u>	19
7.3	<u>Terület kimutatás helyszíni felmérés szerint</u>	20
7.4	<u>Az építmény bemutatása</u>	20
7.4.1	<u>Szemrevételezés ismertetése</u>	23
7.4.2	<u>Az épület műszaki adatai</u>	25
<u>8</u>	<u>Diagnosztika és avulás</u>	26
8.1	<u>Elméleti áttekintés</u>	45
8.2	<u>Műszaki diagnosztika, avulás</u>	46
8.3	<u>Környezeti diagnosztika, avulás</u>	48
8.4	<u>Funkcionális diagnosztika, avulás</u>	50
8.5	<u>Avulás összefoglalás</u>	52
<u>9</u>	<u>Ingatlan értékbécslése</u>	32
<u>10</u>	<u>Végső piaci érték meghatározása</u>	42
<u>11</u>	<u>Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások</u>	43
<u>12</u>	<u>Felhasznált források</u>	44
<u>13</u>	<u>Mellékletek:</u>	45
13.1	<u>Megbízási szerződés</u> Hiba! A könyvjelző nem létezik.	
13.2	<u>Hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat</u>	45

1. Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya : törökszentmiklósi **5188 helyrajz** számú, tulajdoni lap szerinti „, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”

Ingatlan címe : 5200 Törökszentmiklós Szent László út 93/a.

Ingatlan tulajdonosai: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Tulajdoni hányad:1/1

Az értékelt ingatlan: 80 m² lakrész, 30,75 m² melléképület, 55 m² gazdasági épület helyszíni mérésalapján és 1667.m² telek.

A törökszentmiklósi 5188 helyrajzszámú ingatlan forgalmi értéke:

5.800.000,-Ft

azaz-ötmillió-nyolcszázezer-forint

Az ingatlan az értékelés időpontjában per-, teher- és igénymentes.

Az értékbecslés meghatározott céllal, a jelenkori piaci környezetben a forgalmi érték meghatározásából készült.

Az alkalmazott ingatlanértékelési módszer: a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés, a költségalapú értékelés és hozamalapú értékelés.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet, csak az értékbecslő írásos engedélyével.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.09.16.

Értékelés érvényességi ideje a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 nap, a fordulónaptól számítva.

Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja, 2020.09.18.

Értékbecslő attitűdje: Független értékbecslő

Az értékbecslés során felhasznált információk a tulajdonostól, illetve igazolható forrásokból származnak.

Készítette:

Balogh András

vagyonerőértékelő

5200 Törökszentmiklós Szemere B u 6/c

Törökszentmiklós 2020.09.18.

2. Megrendelő adatai és utasításai

Megrendelő: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Markót Imre polgármester

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.

Tel: 06 56 590 421

- **Megrendelő: - az ingatlan tulajdonosa.**
- **Megbízása: - a törökszentmiklósi 5188 helyrajzszámú ingatlan forgalmi (piaci) értékének a meghatározása.-(Törökszentmiklós Szent L út 93/a.)**
- **Utasításai: - Nincs**
- **Teljesítés határideje: „mihamarabb”.**
- **Fizetés módja, ideje: Átutalás, teljesítést követően.**

Megbízott. Balogh András

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Szemere Bertalan út 6/c

Tel: 06 30 370 9623

3. Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése

3.1. Az értékelés célja

Az értékbecslés során az ingatlan értékbecslő szakértő egy olyan értéket határoz meg az ingatlannak, amely megközelítőleg megegyezik a tisztességes piaci forgalmi árával, értékével.

3.2. Piackutatás

Ingatlan értékesítésre szolgáló ingatlanos portálok működnek. Az ország legnagyobbjai között vannak pl: a www.ingatlan.com, a www.ingatlannet.hu, a www.ingatlanok.hu, a www.otthoncentrum.hu. stb. Törökszentmiklós településen a 2020. szeptemberében 172 db értékesítés alatt álló belterületi családi lakóingatlan volt meghirdetve. A település belterületén ugyan ebben az időben 9db eladó építési teleket hirdetnek. A belterületi üres telkek 600-1200m² közötti telekméretű porták. A többsége közművesített, de a közmű utcában elérhető. Áraikat nagymértékben befolyásolja a telek településen belüli elhelyezkedése, környezete. Ennek következtében az árak szórása 1000-ft és 10.000-ft között van m² –re. Ebből az értékbecslés tárgyát képező ingatlanhoz közel hasonló paraméterekkel rendelkező 11 db eladásra kínált kertes családi házat lehetett találni. Az így talált ingatlanok ára 8-22mFt között mozognak. Feltételezhetően a hirdetési árakban 6 – 12 %-os árrés és némi közvetítői jutalék van beépítve. Bérbeadásra kínált ingatlan kevés van Törökszentmiklóson. Nem azért mert nem lenne mit kiadni, hanem nincs rá nagy igény. Az utóbbi időkben a minimális számú bérbeadásokból ~400 – 1.000- Ft/lakóterület m² árra becsülhetők a bérleti árak díját. A település teljes területén helyi adóként kommunális adóval terhelik a felépítménnyel rendelkező ingatlanokat (belterületen üres telek esetében is!) 10eFt/adótárgy, vállalkozási célú építmények után 250,- Ft/m². A helyi iparüzési adó mértéke 2%.

3.3. Az értékbecslés módszereinek bemutatása

Az értékmeghatározást a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

A jelenlegi megbízásnak eleget téve a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy: az eladó hajlandó az eladásra, továbbá

- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elég hosszú idő áll rendelkezésre,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időponti árak várható értéke.

Meghatározására több módszer áll rendelkezésre.

- I. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer,**
- II. **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer,**
- III. **Költség alapú értékelési módszer.**

Az összeg, amely meghatározásra kerül, nagy valószínűséggel állítható, megfelel a piacon jelen lévő potenciális vevők által megfizethetőnek és a piaci helyzet alapján elvárhatónak, vagyis az a határérték, ahol a kínálat és keresleti oldal értéktétele egybeesik.

Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a ingatlan elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- 1) a műszaki paraméterek,
- 2) valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya,
- 3) a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet.

3.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Az alapját az általunk ismert, már elkelt ingatlanok halmazából választjuk ki és ezekhez rendelt összehasonlítással történik. Nagyon fontos, hogy körültekintően válasszuk ki az alaphalmazt, mivel releváns halmazelemekkel lehet csak és kizárólag megbízható értékbecslést készíteni.

Azonos értékformákkal lesz valós a becslés, amennyiben terhelés (jelzálog, szolgalmi jog) áll fent egy ingatlanon azt csak az értékbecslés után számítható fel súlyozó tényezőnek.

A folyamat során meghatározzuk a fajlagos alapértéket, az elemzett összehasonlító adatokból, melyet általában négyzetméterre vetítünk.

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Hisz ha mindenhol megtalálható valami az nem növeli az értéket, alapvetően elvárható. E, a pontosabb munkához szükséges.

Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása során, az értéket jelentősen befolyásoló tényezőket fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végül a piaci érték számítása, amely a forgalmi érték a fajlagos alapérték értékmódosítás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

3.3.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Itt az ingatlan értékét úgy határozzuk meg, hogy a jövőbeni vagy akár jelenleg is fennálló (úgy még pontosabb képet tudunk alkotni) hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az alapelv, hogy egy eszköz értéke annyi, mint a belőle realizálható tiszta haszon jelenértéke.

A folyamat során szükségünk lesz az ingatlan jelenérték meghatározására, ennek számítása egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

Továbbá az ingatlan lehetséges használati módszereit kell meghatározni, ezt meg kell vizsgálni jogi, műszaki valamint finanszírozási szempontból is és az elemzést minden használati módra le kell vezetni. Minél több értékkel dolgozunk, annál pontosabb képet tudunk kialakítani. A különböző használati/hasznosítási lehetőségek szerint a bevételeket és a kiadásokat becsülni kell. Itt is a megfelelő összehasonlítási adatokat kell felvenni.

Természetesen a bevételekből a kiadásokat, a várható nem fizetésből illetve kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. Az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Utolsó lépésben a tőkésítési kamatlábat kell meghatározni amely az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

3.3.3. Költség alapú értékelési módszer

Ennek lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségét határozza meg, ebből levonja az avulások miatt bekövetkezett értékvesztést és ehhez hozzáadja a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Először meghatározhatjuk az ingatlan piaci értékét az újraelőállítási költségek kiszámításával és az avulásokból adódó értékvesztés meghatározásával, amit levonunk a piaci értékből. A korábban már bemutatott avulási táblákat használjuk.

Műszaki romlás esetében a fő szerkezetek romlása és ezek aránya az összértékhez viszonyítva a meghatározó.

Fizikai avulásnál a hátralévő élettartamát kell figyelembe venni, ami gazdaságosan még fenntartható.

Funkcionális avulásnál a gazdaságtalan, elavult megoldásokat keressük. Amikor értékelünk, mérlegelni kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek akár pozitív, akár negatív hatást fejt ki az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat.

A felépítmény újraelőállítási illetve pótlási költségeinek meghatározásakor a tervezésből, közmű kiépítésből, engedélyezésből, a kivitelezésből illetve beruházásból és minden egyéb ténylegesen kifizetendő költséget meg kell határozni.

Ezeket a költségeket az építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Végül meghatározzuk a telek értékét, amely annak üres állapotában való értékesítés esetében fennállna. Ezt a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végezzük.

Miután ez a három különböző értékelési mód, alkalmazásra került, a kapott adatokból megállapíthatjuk a végső piaci forgalmi értéket a vizsgált ingatlanra.

A kiszámított értékeket súlyozni kell %-os arányban és a kapott értékeket összeadva megkapjuk a végső értéket.

4. Regionális elemzés

Régió alatt azt a legnagyobb földrajzi területet értjük, amely gazdasági hatással van az értékelt ingatlanra. Ezt figyelembe véve került meghatározásra a régió határvonala.

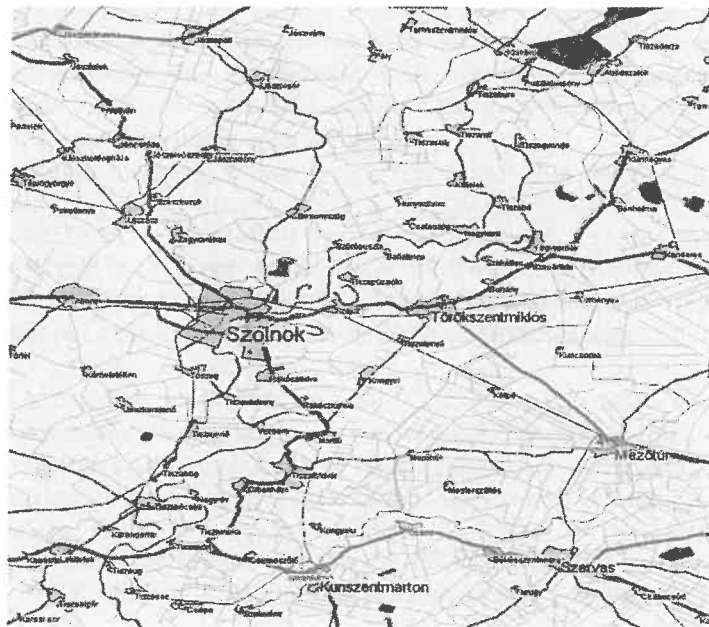


1. ábra. Észak-alföld régió

1. ábra Törökszentmiklós az Észak-alföldi régióban található

Az Észak-alföldi régiót három megye alkotja: Hajdú-Bihar megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye, Legnagyobb városai közé tartozik Debrecen, Nyíregyháza és Szolnok. Az Észak-alföldi régió nagy tájai a Kiskunság, a Nagykunság, a Jászság, a Hajdúság, Bihar és a Nyírség. Kedvelt hely a régióban a Tisza-tó, amely önálló turisztikai régió, és a Hortobágy a kilenclyukú híddal és a végtelen pusztával. A régió gyógyvizekben gazdag. Leghíresebb fürdőhelye Hajdúszoboszló. A megyéhez tartozik a Tisza-tó délkeleti része, valamint a Hortobágyi Nemzeti Park nyugati fele. Természeti értékeire két nemzeti park is vigyáz, a Körös-Maros Nemzeti Park és a már említett Hortobágyi Nemzeti Park. A megye gyógyfürdőkben gazdag. A Tisza a víziturizmus központja. A szolnoki Holt-Tiszán található kajak-kenu pálya nemzetközi minősítést kapott. A kerékpárút a megyében mintegy 120 km hosszan 23 települést érint. Vadászati tájegységei a Jászság, a Kunság és Tiszazug.

Az értékelt ingatlan Észak -alföld régió belül Jász-Nagykun-Szolnok megye területén, az alföld közepén a Tisza bal partján található. A kistérség székhelye, gazdasági, oktatási és kulturális központja Törökszentmiklós, további tagtelepülései Fegyvernek, Kengyel, Kuncsorba, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő és Tiszatenyő. A Törökszentmiklósi kistérség az Észak - alföldi Régió D-Ny-i-részén helyezkedik el, Jász - Nagykun - Tiszapüspöki és Tiszatenyő (3. ábra). A 4-es számú fő közlekedési út, amely áthalad a térségen, lehetővé teszi, hogy a települések bekapcsolódjanak az országos, sőt a nemzetközi közlekedési vérkeringésbe. Az 1970-es években épült főút azonban az ezredforduló után már nem felel meg a meg növekedett forgalomnak, további szélesítése elkerülhetetlenné vált, gyorsforgalmi úttá tétele a térség, de az egész ország és Tiszántúl fejlődésének záloga.



2. ábra Szolnok és Törökszentmiklós elhelyezkedése



3. ábra Törökszentmiklósi kistérség

A 49.922 ha-os területű kistérség a megye területének 8,9 %-át teszi ki, a megye legkisebb

kistérsége. A nyolc településen 40.511 fő él, a megye lakosságának 10 %-a. A népsűrűség alacsony (81,1 fő/km²), bár meghaladja a megyei átlagot, az országosnak jóval alatta marad. A térségben található a nyugati (óceáni), a földközi-tengeri (mediterrán) és a keleti (kontinentális) klímaterület. Az éghajlatot többnyire a kontinentális légtömegek uralják. Forró, száraz nyár és hideg tél jellemzi a kistérség időjárását.

A kistérség a szó klasszikus értelmében agrártáj. Uralkodó talajtípusa a csernozjom, a kötött réti talaj és a folyószegély üledék talaja. A terület 86,9 %a termőterület. Kitűnő minőségű fekete földje a gabonaféléknek kapásoknak és zöldségnövények termesztésének kedvez.

A kistérségben kezdettől fogva a föld, a mezőgazdaság adott megélhetést a mindenkor itt élő embereknek. A valaha Tisza járta térség adottságai alapján az ország értékes mezőgazdasági tája. A szántóföldi gazdálkodásban a kalászos aránya 41,9 %, a kukoricaé 20,1 % a napraforgó 16,6 %, a repce 5,9 %, egyéb pillangós-kapás növény és zöldségkultúra is található.

A XIX. század közepéig a város életében a mezőgazdaság volt a meghatározó gazdasági ágazat. Törökszentmiklóson több mezőgazdasági termelőszövetkezet is működött, de a földek ma már egyéni, illetve vállalkozói tulajdonban vannak. Jelenleg a földeken elsősorban búzát, árpat, kukoricát, napraforgót, repcét, lucernát és zöldségféléket termesztenek.

A kistérség **infrastrukturális** ellátottsága meglehetősen ellentmondásos. A lakások és házak komfortfokozata a településeken belül is eltérő.

A **villanyhálózat** minden településen száz-százalékban kiépített, a **gázvezeték**re már nem mondható el ugyanez átlagban az otthonok 75 %-ban vezették be a gázt.

A **vízvezetékrendszer** csaknem 100 %-ban kiépített a településeken. **Szennyvíztisztító** azonban csak Törökszentmiklóson, Fegyverneken, Tiszatenyőn van, a **csatornahálózat** terén a kiépítettségben igen nagy az elmaradás.

A **belterületi utak** átlagban 50-60 %-ban szilárd burkolatnak, Törökszentmiklóson és Tiszapüspökiben, Kengyelen, Tiszatenyőn és Örményesen 90 % fölötti ez az arány, Kuncsorbán 60%, Tiszabőn 50 %.

A kistérségben minden településen kialakították a **házi orvosi körzeteket**. Valamennyi településen kiépített a **házigondozó hálózat**, s **napközi otthont** működtetnek az időseknek. **Minden településen van óvoda és általános iskola.**

Középfokú oktatási intézmények csak Törökszentmiklóson működnek,

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. Az ipar, gépgyártás, feldolgozó ipar fokozatos felszámolásával jelentősen növekedett a munkanélküliség a városban. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését. Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

Törökszentmiklós jellegzetes alföldi kisváros, ahol a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó iparágak a meghatározók.

5. A település bemutatása, részletes elemzése



4. ábra Törökszentmiklós címere

Törökszentmiklós rövid jellemzése

Törökszentmiklós Szolnoktól keletre, Jász-Nagykun-Szolnok megye középső részén fekvő város. A megye harmadik legnépesebb települése, lakosainak száma 20.626. fő (2015. adatok alapján). Folyamatosan csökken a lakosság létszáma. Törökszentmiklós magában foglalja a korábbi önálló falvakat: Balla, Barta, Szakállas, Surjány, Szenttamás ma a város részei. Külterületének északról és észak-nyugatról a Tisza, észak-keletről a Fegyvernek-Holt-Tisza természetes határát alkotja. Törökszentmiklós a Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő községeket magában foglaló kistérség központja. Közlekedés földrajzi helyzete rendkívül kedvező. A várost ma már elkerülő 4-es számú, E60 jelzésű nemzetközi főútvonalból ágazik le a Mezőtúr-Békéscsaba felé vezető 46. számú főútvonal. A város központjában az autóbusz-pályaudvart 109 távolsági járat érinti. Bár nem vasúti csomópont, vasútállomása jelentős forgalmat bonyolít le, naponta kb. húsz személyszállító vonat áll meg. A város mezőgazdasági jellege mellett a gabonaipar és mezőgazdasági gépgyártás jelenti az ipari tevékenységet. A vállalkozások főként a szolgáltató és kereskedelmi tevékenység körében találhatók. A munkanélküliek száma magas, az országos ráta felett van. A nyolcvanas évek végétől kezdve eddig összesen 4 ezer munkahely szűnt meg a városban, és volt olyan időszak, amikor a regisztrált munkanélküliség elérte a 18,5 százalékot, jelenleg is 14 százalék fölötti.

Törökszentmiklóson négy általános iskola, egy zeneiskola, egy gimnázium és két szakközépiskola működik. Kulturális intézményei a művelődési központ, könyvtár és helytörténeti gyűjtemény.

A lakónépesség összetétele szerint a lakosok 16% tanuló, a nyugdíjas korú népesség pedig



20%

1. kép Polgármesteri Hivatal

5.1. Fekvése

Törökszentmiklós Jász-Nagykun-Szolnok megye harmadik legnagyobb települése, a Törökszentmiklósi járás székhelye. Törökszentmiklós a 4-es főút mentén, Szolnoktól 20 km-re Keletre fekszik a Nagykunság szélén.

Történelmileg nem tartozik a Nagykun területhez, mindig Külső-Szolnok vármegye része volt. Északról természetes határként a Tisza valamint annak fegyvernek-i holtága határolja. Fegyvernek, Örményes, Kuncsorba, Kétpó, Tiszatenyő, Szajol, Tiszapüspöki a szomszédos települései. Külterületi részei Óballa, Surjány, Barta, Szakállas és Szenttamás.



5. ábra Magyarország megyéi

5.2. Megközelítése

- Vasúton a MÁV 100-as számú Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Szajol vasútállomás és Fegyvernek-Örményes vasútállomás között található. Elérhető vonattal Budapest-Nyugatiból, Záhonyból, Miskolcra stb. Busszal minden irányból megközelíthető, kb. 10 percenként indul egy távolsági busz.
- Közúton a 4-es főúton, vagy Mezőtúr felől a 46-os főúton vagy Martfű felől a 4629-es úton érhető el.



3. kép Vasútállomás



2. kép Buszpályaudvar

5.3. Története

Területét ősidők óta változatos népcsoportok lakták, akiknek megtelepedésében meghatározó szerepet játszottak a Tisza és mellékágai, a mocsaras ártéri részek. A város és környékének több pontjáról gyűjtötték az újkőkori alföldi vonaldíszes kultúrára jellemző cseréptöredékeket. A rézkorban itt élő népcsoportok látványos emlékeket hagytak maguk után, a kunhalmokat, amelyeknek ma már csak két példánya található Törökszentmiklós környékén, a többi a mezőgazdasági művelésnek esett áldozatul. A bronzkorból egy település maradványait, a vaskorból egy temetőt sikerült feltárni. A kelták is itt hagyták nyomaikat.

A honfoglalás korának leghíresebb környékbeli lelete a kétpói ezüstcsésze. Az itt megtelepedett törzsek neve még helynévi adatként sem maradt fent. A megyeszervezés során Törökszentmiklós területe Szolnok megyéhez került, amely 1437-től Külső-Szolnok néven önállósult. Az egyházi szervezet kialakítása során a váci egyházmegye része lett. A tatárjárás után az elnéptelenedett területekre kunok települtek. A törökszentmiklósi határ településnevei Luxemburgi Zsigmond idejében kezdenek feltűnni az oklevelekben, Törökszentmiklóst 1399-ben említik először *Zenthmyclos* alakban. Az első azonosítható birtokosa a Balla család volt, erről a családról kapta a nevét, sokáig Balaszentmiklós néven emlegették. A család ingatlanjai fokozatosan idegen kézre jutottak, így Balaszentmiklós is több tulajdonos kezébe került, gazdáik között volt többek között a híres-hírhedt Móré László és Zay Ferenc, a neves diplomata és író is, aki több ízben volt konstantinápolyi követ.



6. ábra A felégetett Balaszentmiklós látképe, színezett metszet (1617)

1552-ben Balaszentmiklós népes és lakott hely, hiszen 32 portát írtak össze. A török ebben az évben foglalta el a települést és a hozzá tartozó palánkvárat, amely 1566-ig, Gyula elfoglalásáig az egyetlen tiszántúli török erősség volt. A török zsoldosőrség létszáma a vár fennállása folyamán 200-250 körül mozgott. A várkatonák nem egy esetben vettek részt portyázásokon, csetepatékban, de a korabeli levelek tanúsága szerint a kállói, szendrői, ónodi magyar katonák is eljutottak a vár alá. 1570-ben Karácsony György, a „Fekete Ember” hadai megostromolták a várat, de nagyobb kárt nem tettek benne, a falut azonban felprédálták. A vár pusztulása 1685-ben következett be, a visszafoglaló harcok során. Szentmiklós a török korban a viszonylag magas jövedelmű helységek közé tartozott, köszönhetően többek között a rajta átmenő, Budáról Debrecenbe és Erdélybe vezető kereskedelmi útnak.

1685 és 1720 között a terület jobbára lakatlan pusztá volt. 1720-tól gyors ütemben betelepült, főleg Szabolcs és Békésmegyéből jöttek letelepülők. Ekkor már a földesúr Almásy II. János volt, aki szerződésben vállalta, hogy a telepesek öt évig semmiféle úrbéri szolgáltatást nem fizetnek. Ez abban a korban a legnagyobb engedmények közé tartozott. Az ide költözők nem robotoló, hanem taxás jobbágyok lettek, azaz pénzzel válthatták meg a földhasználatot. Ma Törökszentmiklóson jó néhány család él, akinek családneve olvasható az akkori „népességnyilvántartási” jegyzékeken. Az első hullámban reformátusok, később katolikusok érkeztek. Hogy elkerüljék a vallási villongásokat, elkülönítve telepítették le őket. 1738-ban földesúri támogatással Törökszentmiklós néven mezővárosi rangot kapott.

1771-ben, az urbárium (Mária Terézia 1767-ben kelt, jobbágy és földesúr viszonyát szabályozó rendelete) bevezetése után a lakosok kérték az úrbéri földek elkülönítését, de erre 1845-ig várni kellett. 1847-ben a város örökváltságot ajánlott fel az Almásy családnak. 1848-ban rendezett tanácsú várossá alakulhatott. Az 1848-as szabadságharc bukását követő önkényuralom idején Törökszentmiklós városi rangját megtarthatta, sőt, átmenetileg járási székhellyé is vált.



4. kép Az 1908–1909-ben épült villanytelep épülete, jelenleg a téglagyár prэшháza, előtérben kisvasúti polcos kocsikkal

Ebben a korszakban következett be az iparosodás terén is jelentősebb előrelépés. A városban a modern gyáripár kezdetei a 19. század közepére nyúlnak vissza, amikor is 1848-ban Lábassy János megnyitotta ekéket, ekekapákat, boronákat, gyűrűshengereket gyártó műhelyét. E műhelyből épült ki az 1950-es években a mezőgépgyár és öntödéje. Az 1850-es években megkezdődött a település határának ármentesítése. 1857-ben megnyitották a várost érintő Szolnok-Debrecen vasútvonalat, amely elősegítette a mezőgazdaság árutermelővé válását, felgyorsította az ipar és kereskedelem fejlődését. Az 1870-1880-as években több üzem is létesült. Megkezdte működését az Első Törökszentmiklósi Gőzmalom. A gazdasági fejlődés ellenére 1872. július 27-én visszaminősítették nagyközséggé. 1890-ben megkezdte működését a Hoffmann rendszerű téglagyár. Az épületegyüttes első részét az első kéménnyel lebontották, a kelet felőli rész a másik kéménnyel azonban ma is üzemel.

A két világháború után, amely a település felett sem múlt el nyomtalanul, sor került a földosztásra. 1950-re azonban államosították a földeket és az ipari üzemeket. A korábban szépszámu kisiparos fokozatosan megszüntette tevékenységét. 1948 decemberében a koalíciós pártok együttesen kérték a település várossá nyilvánítását. A kérelemnek 1952-ben tettek eleget.

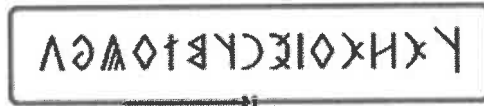
A városban több mezőgazdasági szövetkezet működött, de a kárpótlásokkal és a lehetetlen feltételek következtében a termelőszövetkezeti tulajdon átalakult egyéni és vállalkozói földtulajdonná. A földeken búzát, árpát, kukoricát, cukorrépát, zöldséget, napraforgót, repcét termesztettek.

A közigazgatási területen működő két állami gazdaság 1970-ben egyesült és jelenleg is működik. Az állattenyésztésben a sertés, a szarvasmarha és a baromfi a meghatározó. Az Alföldi Gabona Rt. korábban az ország egyik legjelentősebb malom- és takarmányüzeme volt. Jelenleg tevékenységi körét beszűkítette, termelése visszaesett, ma csak malom, borsó és rizshántoló üzemet működtet.

Az ipar 1960-ban történő idetelepülése után az 1990-es években indult látványos fejlődésnek több idetelepült cég közreműködésével.

A cégek 1999-ben konzorciumot hoztak létre, és Ipari Parkká alakították az ipari övezetet.

2011. június 4-én felavatták a település rovásos helynévtábláját.



7. ábra Törökszentmiklós város neve székely-magyar rovással

6. Az ingatlan környezetének részletes elemzése

A 20.626. lélekszámú Törökszentmiklós (**Hiba! A hivatkozási forrás nem található.**) város a 4-es főút mentén, Szolnoktól 20 km-re Keletre fekszik.



8. ábra Térkép

Az ingatlan Törökszentmiklós belterületén, a város D-Ny-i környéken helyezkedik el, a várost átszelő vasút közelében.

Megközelítése aszfalt burkolatú úton lehetséges. Járdás oldalban fekszik az ingatlan, parkolási lehetőség közvetlenül az ingatlan előtt gépjármű számára biztosított



5-6. kép Utca kép



7. kép parkolás az ingatlan előtt

A közepes forgalmi utat és az ingatlan kerítését 5 méter széles füves-fás terület választja el, ezzel is biztosítva a nyugalmasabb életteret.

Városon belüli elhelyezkedése közepes, gyalogosan is 25-35 percen belül el lehet érni a fontosabb létesítményeket: piacot, boltotokat, strandot, buszpályát, bankokat, biztosítókat, gyógyszertárakat, polgármesteri hivatalt, tűzoltóságot, rendőrséget, iskolát, óvodát. 15 perc alatt a Vasútállomást is.

6. 1. Közmű ellátottsága

Vízellátás: - a vezetékes vízellátás 100.%

Szennyvízelvezetés: - megoldott, a szennyvíztelepen történik a összegyűjtött szennyvíz tisztítása, kezelése. Csatorna bekötése 80%-os.

Elektromos energia ellátás: - az áramot a település északkeleti és déli irányból kapja. Az elosztása alaphálózati trafóállomásról történik. A 120/20 kV-os alállomás betáplálása a 20 kV-os szabad légvezetésekről történik. Ellátás: 100 %- os.

Gázellátás: - település gázellátása északkeleti irányból érkezik. TIGÁZ gázátadó (nyomás-szabályozó segítségével.) állomáson keresztül történik a fogyasztók ellátása. A vezetékesgáz bekötés 80 %-os.

Csapadék elvezetés: - biztosított Nyitott árkokban és zárt csatornarendszerben.

Telefonvonal: - kiépített, biztosított.

Út, utak, kerékpárút - A város kiépített önkormányzati úthálózat 90 %-a burkolattal ellátott. Az elmúlt 14 évben jelentős forrásokat fordított a város a lakossággal az utak szilárd burkolattal való ellátására. Az utak burkolattal, való ellátásával azonban egyes utak funkciója megváltozott (lakó út helyett átmenő forgalom is megjelenik ezeken az utakon), A városban a kiépített kerékpárút közel 10 km.

Kommunális hulladék elszállítása: -Szervezett, megoldott, heti rendszerességgel megtörténik.

7. Az ingatlan leírása

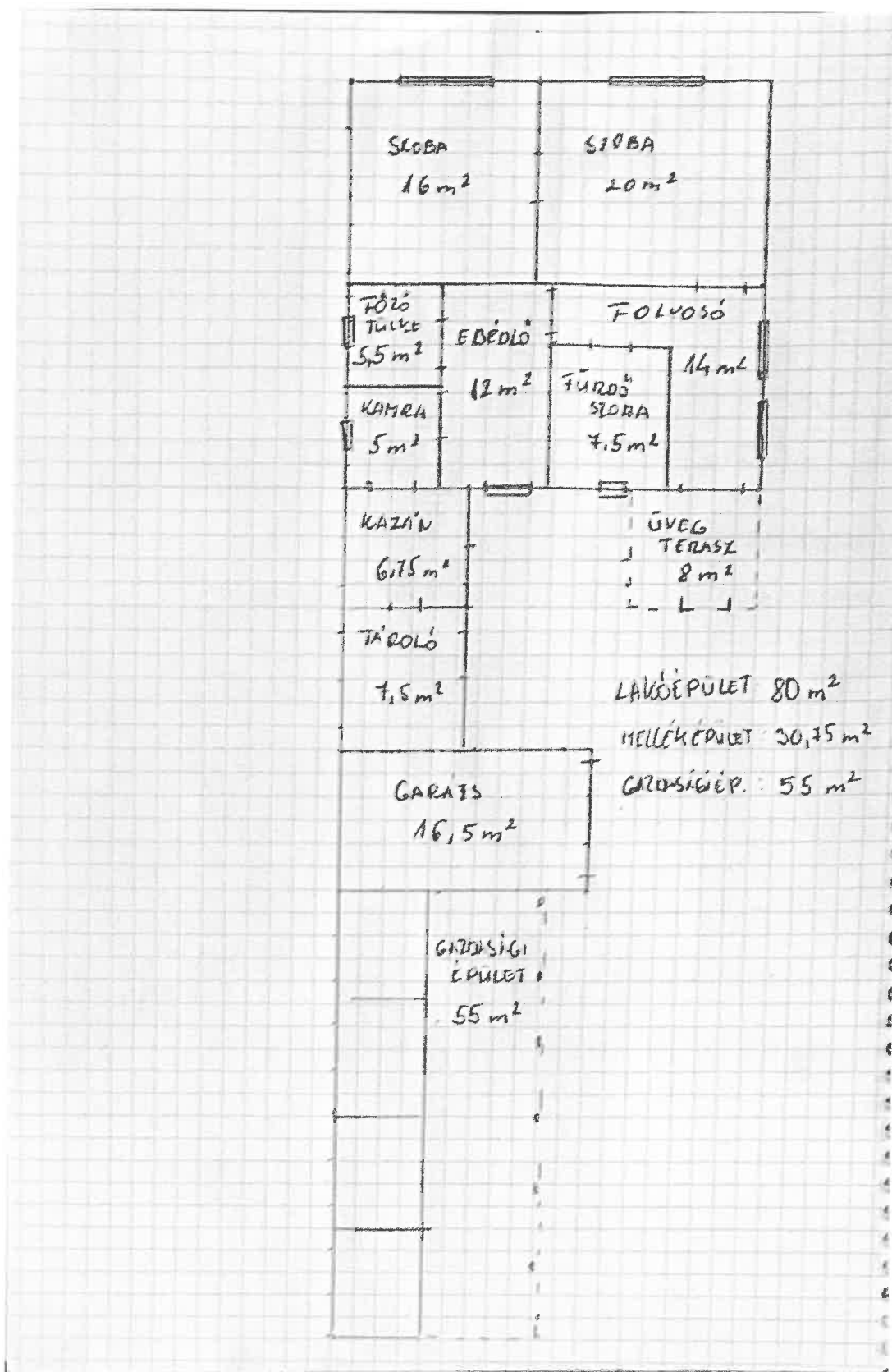
7.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	5200 Törökszentmiklós Szent László út 93/a.
Helyrajzi szám	5188
Szektor:	53
Övezeti besorolás:	lakóövezet
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”
Használata a valóságban:	lakatlan
Tulajdonos:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Szerzés jogcíme:	adásvétel
Tulajdonost megillető jog:	nincs
Széljegy:	nincs
Haszonélvezeti jog:	nincs
Teher:	nincs.
A felépítmény hasznos alapterülete:	165,75 m ²
Telek területe:	1667 m ²

Az ingatlan természetben az 5200 Törökszentmiklós, Szent László út 93/a szám alatt található.

A földhivatali térképmásolaton mind a főépület mind a melléképület és gazdasági épület fel van tüntetve

7.2. Ingatlan helyszíni felmérése és alaprajz készítése



9. ábra felmérés és alaprajz

7.3. Terület kimutatás helyszíni felmérés szerint

Családi ház alapterület helyszíni felmérés szerint:

földszint	m2	burkolat
szoba 1	20	beton
szoba 2	16	beton
folyosó	14	beton
ebédlő	12	beton
főzőfülke	5,5	beton
kamra	5	beton
Fürdő	7,5	csempe,kerámia
Összesen:	80	
Redukálás	100%	
redukált terület: 80 m2		

Földszint belmagassága: 2.9 m**Melléképület és gazd.épület alapterülete helyszíni felmérés szerint:**

Megnevezése	területe (m2)
Garázs	16,5
Tároló	7,5
kazán	6,75
ól	55
összesen	85,75
Redukálás	75%
Redukált melléképület összesen:	21,5 m2

Az épületek összes redukált alapterülete: 80 + 21,5 = 101,5m2

7.4. Az építmény bemutatása

Az ingatlan az utcafronti része betonlábazatú vaskerítéssel elkerített , a telek többi határvonalát drótkerítéssel illetve sövénnel oldották meg. Az épület udvarfelőli hátsó oldalán található a bejárat. Az utcai homlokzat Keleti tájolás.



8. kép Utcai front betonlábazatú vaskerítés



9. kép Kocsi bejáró

Az épülettel szemben állva a jobb oldalán családi ház található, bal oldalán beépítetlen telek található. Értékesítése folyamatban van, jövőbeli hasznosítása így ismeretlen.

A telek hátsó határvonalán túl épületek helyezkednek el, így ezekből az épületekből rálátás nyílik az értékelt ingatlan telkének hátsó kertrészére.

Az épülethez közelebb eső sövényvel elkerített udvarrészre, illetve a garázs előtti területre a belátást a telepített fák akadályozzák meg. A telek cserjés, dudvás gondozatlan.



10. kép Hátsó kert



11. kép Belátást akadályozó növényzet

A telken 1970-es években épült, 80 m² családi ház, 30,75 m²-es melléképület és 55 m² gazdasági épület található.



12. kép garázs



13. kép gazdasági épület

A családi ház előkertes. Az épület három részre tagolható lakóház , melléképület és gazdasági épületre.

A családi házban 2 szoba, fürdőszoba , folyosó, ebédlő, főzőfülke és kamrából áll.



14. kép szoba



15. kép ebédlő



16. kép szoba



17. kép ebédlő



18. kép Földszinti fürdőszoba



19. kép Folyosó



20. kép elavult nyílászáró



51. kép üveg ter

A fűtést és a melegvízellátást az épületben nem biztosítja.



22. kép Kazán



23. kép Melléképület

A főépületen kívül egy 85,75 m²-es melléképület tartozik az ingatlanhoz, amely egy garázból, egy tárolóból, kazánból és gazdasági épületből áll.

7.5. Szemrevételezés ismertetése

1970-es években épült, alapja beton sávalap, rajta bitumenes lemezszigeteléssel. A járdaszint felett +50 cm magasságig úsztatott beton lábazatfal, tetején bitumenes lemez és oldalán kátránypapír szigeteléssel. Az épület helységei járófelülete alatt öntött beton van. Az épület alapján és lábazatán látható repedés vagy süllyedés.

A teherhordó tartófalak mészkő és nagy méretű téglából épültek, vakolattal ~40 cm vastagságban, míg a belső elválasztó falak 12-es kisméretűtéglából állnak, vakolattal ~15cm vastagságúak. Repedés látható főfalakon és válaszfalakon, szerkezeti rongálódásra utaló jeleket tapasztaltam. A földemen repedezés, javítás látható.

A tetőszerkezete fa sátor kialakításban, cserép fedéssel, a tartó gerendák nem korhadtak,

szemrevételezéssel nem láthatóak rajta sérülések vagy szerkezeti hibák. A cserép fedés beázik. Állapota korának megfelelő. A tetőtér szellőzése megfelelő. A külső nyílászárók az építés idejében korszerűek voltak, de az idő múlásával korszerűbbek vannak, rendszeres karbantartás hiánya miatt állapotuk rossz. Az épület belső víz és gázrendszere felújításra szorul. A belső hideg padlóburkolatok elhanyagol, hiányos állapotban, elhasználódás látható. A vizes blokkok belső falburkolatai sérülések, átázás tapasztalható Belső nyílászárók, ajtók és ablakok rossz állapotban. A fűtési rendszert korszerűtlen. A fűtés és a melegvíz ellátás nem megoldott.. A vizes blokkok belső falburkolatai csempéi sérültek, átázás tapasztalható. Ereszcsatornák nincs, kiadós eső után csepegés, folyás tapasztalható. Elektromos hálózat felújítást igényel.

Az ingatlan a település központjához 2 km-re, forgalmas utcában van. Megközelíthetősége minden típusú gépjárművel kiváló. Az utca burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható. Az ingatlan előtti parkolásra lehetőség az ingatlan kerítése és az aszfaltos út közötti 5m mélységű és 4m széleskocsi bejáró területén van. A ház előtt álló hatalmas fa biztosítja az utca közlekedésének zaj és por ártalmának csökkentését.

Az utcafronti előkert részben füvesített, gondozott. Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán elterülő széles zöld területen kialakított vízelvezető illetve szikkasztó árok nyeli el. A lakóépület környezete rendezett, felújított lakóházakkal körülvéve. Az utcában lévő lakóházak előkertjei rendezettek, részben parkosítottak. Az ingatlantól ~ 200 méterre található egy vegyesbolt, ahol a napi bevásárlási szükségletek kielégíthetők. 35 perces közelségben gyalogosan elérhető a STRAND, a piaccsarnok, Étterem, 20-25 perces gyaloglással elérhető Polgármesteri Hivatal, az orvosi rendelők, a bankok, mentő, tűzoltóság, a Plusz, LIDL, SPÁR, a Penny, Posta, Templom és a buszpályaudvar. 30 perces gyaloglással elérhető a vasútállomás.

A környezet zajmentessége rossz, a forgalmas utca mivel közelben van a vasúti átjáró. melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken nem folytatnak.

Az szomszédok normálisak, segítőkészek, figyelnek egymásra.

A levegő tisztasága megfelelő, hiszen a környezet jobbára zöld, nem jellemző a szálló homok, a gépjármű forgalom közepes. A tágas utcákban nem reked meg a füst sem. A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok. A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző, köszönhetően az odafigyelő szomszédoknak, a rendőrségnek és polgárőrségnek.

Az épület tájolása megfelelő. Jó a terület benapozottsága. A lakórész alaprajzi elrendezése megfelelő, az épület bármelyik pontja könnyedén megközelíthető, a belső terei is tágasak, belmagasság is megfelelő. Az épület külső esztétikuma nagyon fontos, hiszen egy ingatlannál az első, amit a szemlélő meglát az a külső kinézet. Jelen esetben ez gyengének mondható. A belső udvartól egész nap kellő fény jut be az épületbe a nagy nyílászárókon keresztül, így a természetes fény megfelelő. Az épület fürdőszobája, wc. és közlekedő helyisége, valamint kamrája természetes megvilágítást kap. A konyha felszereltsége nem megfelelő. A fürdőszoba felszereltségében megtalálható egy kád, mosdókagyló, egy mosogató gép számára épített csatlakozó. van mindenhol. A tárolási lehetőségekre elsődlegesen a tágasabb szobák

funkcionálnak, illetőleg a fűtött- valamint az udvari szerszámoskamra helyiségei biztosítanak plusz raktározási teret. Az ingatlan belső udvarának rendezettsége szép. A hátsó kert nem gondozott. A belső udvar kerti szabaddíós tevékenységekre alkalmassá lehet ne tenni. Az ingatlan belső udvari kertjéből megközelíthető garázs és tároló. A garázs fedett teret biztosít a beálló gépjárműnek a gépkocsi tárolási lehetőségre. A kiskapu és nagykapu vas szerkezetű, strapa bíró. Az épület tájolásából adódóan a tetőszerkezetre esetlegesen épített napelemek, vákuumcsöves vízmelegítők egész nap bőséges fényt kapnának. A tető lejtése és a földem szerkezete is lehetővé tennék a kiépítést. A hatályos helyi telekrendezési terv szerint az ingatlanon további építmény építhető, amely lehetőséget biztosít az épület esetleges épületbővítéseknek.

7.6. Az épület műszaki adatai

kora:	1970-évek közepe (kb 45év.)
alapozása:	úsztatott beton sávalap (45cm x 90cm)
lábazatifa:	úsztatott beton (35cm x 50cm)
teherhordó fal:	mészkö és nagyméretű tégl, kisméretű tégl, vályog
földszinti padlószint:	+ 0,50
fő párkány magasság:	+ 3,45
belső magasságok:	2,70, - 2,90 m.
víz szigetelés:	kétszer kétrétegű lemez szigetelés, bitumen kenéssel.
kémények:	terven feltüntetett helyen és méretben km. tégl
tetőszerkezet:	sátortető (fenyőfa)
tető héjazat:	cserép
válaszfalak:	kisméretűtégla és nagyméretű
nyílászárók ;	típus fa ajtó, ablak. sima üvegezés,
padló burkolatok:	nincs
homlokzat:	mészkö, színezett köpor vakolat
belső falfelület:	festett falfelület, csempézett vizesblokk
fűtés rendszer :	egyedi
melegvízellátás :	nincs
közműbekötés:	villany,-víz,-

8. Diagnosztika és avulás

8.1. Elméleti áttekintés

Az épületdiagnosztika az épület és szerkezeti részei állapotának, állapotváltozásainak tünetei

sorszám.	Szöveges bemutatás	Avulás
----------	--------------------	--------

alapján különféle módszerekkel és vizsgálatokkal történő megállapítása úgy, hogy annak megfelelően a szükséges épületfenntartási feladatok meghatározhatók legyenek. Az épületet szerkezeteinek, szerkezeti részeinek összefüggésében szabad vizsgálni. Jelen szakvélemény elkészítésekor szemrevételezéses épületdiagnosztikát alkalmaztam, amely nem igényel speciális szaktudást és műszereket, valamint nem jár az épület szerkezetének feltárását igénylő esetleges bontási műveletekkel.

8.2. Műszaki diagnosztika, avulás

Célja hogy feltárjuk az ingatlan értékét, hibáit és azok mértékét az egész épületre vonatkozóan.

		%
1.	Épület alapja stabil, sérülésre utaló jel (vízmosás, repedés, süllyedés, egyéb) látható.	70
2.	A lakóépület teherhordó falának állapota nem változott, a tartófalakon bontási átépítési műveleteket nem végeztek. Repedés látható, így korának megfelelőnek mondható.	70
3.	Az belső közfalak esetében repedés sérülés látható. A festése nem megfelelő.	60
4.	Födém szerkezet nem repedezett, javítás nem látható.	70
5.	Állapota korának megfelelőnek mondható	60
6.	Külső vakolat kőpor, külön szigetelés nincs.	40
7.	A külső nyílászárók az építés idejében korszerűek voltak, de az idő múlásával korszerűbbek vannak, cserére szorulnak	30
8.	A belső meleg padlóburkolatokon elhasználódás látható	10
9.	A belső hideg padlóburkolatok elhasználódtak, rossz állapotú.	10
10.	Belső vakolat repedezett, festése elhanyagolt.	30
11.	Belső nyílászárók, ajtók és ablakok korának nem megfelelő, festése rossz, elhanyagolt állapotban.	25
12.	Ereszcsatornák nincsenek	10
13.	A fűtési rendszert nincs	10
14.	Az épület belső elektromos, víz felújítása szükséges.	30
15.	A vizes blokkok belső falburkolatai sérülés, átázás tapasztalható	30
16.	A koci bejáró nem szilárd burkolatú.	10

Avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók és ki nem javíthatók. A költség alapú értékelés alkalmazási folyamatának eleme az avulás az amortizáció értékének számítása, a szükséges korrekciók elvégzése.

A műszaki avulásának mértéke -50.30%, amelynek részeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	Ingyen műszaki avulása Szerkezet megnevezése	Eredeti értékarány (%)	A szerkezet várható élettartama (év)	Szerkezet kora (év)	Kor szerinti érték (%)	Állapot szerinti diagnosztika (%)	Jelenlegi értékarány (%)	AVULÁS (%)
1	Alapozás	12	100	45	55	70%	8.40	-3.6
2	Főfalak	12	100	45	55	70%	8.40	-3.6

3	Válaszfalak	8	90	45	45	60%	4.80	-3.20
4	Födém	12	90	45	45	70%	8.40	-3.6
5	Tetőszerkezet	9	60	45	45	60%	5,4	-3,6
6	Külső vakolat, szigetelés	6	50	45	5	40%	2,4	-3,6
7	Külső nyílászárók	5	40	45	0	30%	1,5	-2,5
8	Belső meleg burkolat	5	40	45	0	10%	0,50	-4,50
9	Belső hideg burkolat	5	40	45	0	10%	0.50	-4.50
10	Belső vakolat	5	50	45	5	30%	1.5	-3.0
11	Belső nyílászárók	2	40	45	0	25%	0,5	-1,5
12	Ereszcsatorna	2	40	45	0	10%	0.2	-0,8
13	Fűtés, -melegvíz	5	20	45	0	10%	0,5	-4,5
14	Áram, víz, gáz, csatorna.	5	40	45	0	30%	1,5	-3,5
15	Vizes blokk	5	40	45	0	30%	1,5	-3,5
16	Udvari térburkolat	2	30	45	0	10%	0.2	0,8
	Összesen:	100%					49,70 %	-50,30%

Tehát a ház műszaki avulása -50.30%

8.3. Környezeti diagnosztika, avulás

sorszám	Szöveges bemutatás	AVULÁS %
1.	Az ingatlan a település központjához 2 km a főútra csatlakozik., Megközelíthetősége minden típusú gépjárművel kiváló.	90
2.	Az utcai burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható.	90
3.	Az épület előtti utcafronti járda szilárd járófelületet kapott.	80
4.	Az ingatlan előtti parkolásra lehetőség a lakóépület és az aszfaltos út közötti gyepesített 5m mélységű és 4m széles szilárd területen van lehetőség. Árnyékképzést az utcán egy hatalmas fa biztosítja.	80
5.	Az utcafronti előkert részben füvesített	70
6.	Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán vízelvezető illetve szikkasztó árok vezeti el.	80
7.	A lakóépület környezete rendezett, felújított lakóházakkal körülvéve. Az utcában lévő lakóházak előkertjei rendezettek, részben parkosítottak	70
8.	20 perces közelségben gyalogosan elérhető a településen közlekedő valamennyi helyközi tömegközlekedéses buszjárat	70
9.	Az ingatlantól ~ 500méterre található egy vegyesbolt, ahol a napi bevásárlási szükségletek elvégezhető. Bevásárlásra a főtéri üzletek, nagy bevásárlásra hipermarketek ajánlottak (25 perc).	70

10.	A településen lévő intézmények elérhetősége gyalogosan 20-25 percnnyire van. A központban megtalálható a polgármesteri hivatal, okmányiroda, iskola, orvosi rendelő, posta, templom.	70
11.	A településen lévő kereskedelmi boltok elérhetősége gyalogosan 20-25 percnnyire van a központban megtalálható a LIDL ,a Penny, a Plusz, A SPAR.	70
12.	A környezet zajmentessége közepes,	70
13.	A környezet magyar lakosok laknak.	90
14.	Az utcai szomszédok normálisak, segítőkészek, figyelnek egymásra.	90
15.	A levegő tisztasága megfelelő, hiszen a környezet jobbára zöld, nem jellemző a szálló homok, a gépjármű forgalom minimális. A tágas utcákban nem reked meg a füst sem.	90
16.	A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok.	90
17.	A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző.	90

A környezeti avulásának mértéke -17,7%, amelynek részeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	Ingtan környezeti avulása	Értékhordozók jelentőség %-os aránya	Vizsgált ingatlanban megtalálható értékhordozók %-os aránya	Jelenlegi környezeti értékarány %-os aránya	Környezeti AVULÁS %-os aránya
	megnevezés				
1	az ingatlan megközelíthetősége	8	90%	7.20	0.80
2	utca burkolat	7	90%	6.3	0,70
3	utcai járda állapota	5	80%	4.0	-1.00
4	ingatlan előtti parkolás (utcán)	5	80%	4.0	-1.00
5	utcafronti előkert	5	80%	4,0	-1,00
6	utcai csapadék elvezetés	5	70%	3,5	-1,50
7	környezet rendezettség	6	80%	4.8	1.20
8	tömegközlekedés elérhetősége	6	90%	5,4	-0,60
9	vegyesbolt közelsége	6	70%	4.2	1.80
10	intézmények elérhetősége	7	70%	4,9	2,10
11	üzletek, szolgáltatások közelsége	5	70%	3,5	1,50
12	zajmentesség (nincs zajterhelés)	8	70%	5.6	1,4

13	lakosság összetétele	5	90%	4,5	-0,50
14	szomszédok	5	90%	4,5	0,50
15	levegő tisztasága	6	90%	5,4	0,60
16	közvilágítás	4	90%	3,2	0,80
17	közbiztonság	7	90%	6,3	0,70
	összesen	100%		85,8%	-17,7%

Tehát a ház környezeti avulása: -17.7%

8.4. Funkcionális diagnosztika, avulás

sorszám	Szöveges bemutatás	Avulás %
1.	Az épület tájolása megfelelő. Jó a terület benapozottsága.	100
2.	A lakórész alaprajzi elrendezése megfelelő, az épület bármelyik pontja könnyedén megközelíthető, a belső terei is tágasak, belmagasság is megfelelő.	90
3.	Az épület külső esztétikuma nagyon fontos, hiszen egy ingatlannál az első, amit a szemlélő meglát az a külső kinézet. Jelen esetben ez rossznak mondható.	30
4.	A belső udvarból egésznap kellő fény jut be az épületbe a nagy nyílászárókon keresztül, így a természetes fény megfelelő. Az épület fürdőszobája, wc és közlekedő helyisége valamint kamrája természetes megvilágítást kap.	95
5.	Az épület a nagy ablakoknak köszönhetően jól átszellőztethető, a mellék helyiségek ablakkal ellátottak.	95
6.	A konyha felszereltsége nincs	30
7.	A fürdőszoba felszereltségében megtalálható egy kád, egy mosdó és a mosogató gép számára épített csatlakozás.	30
8.	A központi fűtés és a meleg vízellátás nem megoldott	50
9.	Az épület belső terei tágasak, kényelmesek, kellő mozgástér van mindenhol.	90
10.	A tárolási lehetőségre elsődlegesen a tágasabb szobák funkcionálnak,	95
11.	Az ingatlan belső udvarának rendezettsége nem megfelelőnek mondható.	80
12.	A hátsó kert gondozatlan	80
13.	Az ingatlan belső udvari kertjéből megközelíthető a garázs, zárt fedett teret biztosít a beálló gépjárműnek.	90
14.	A gépkocsi tárolási lehetősége	75
15.	Az utcáról nyíló gyalogos valamint a gépjármű számára kialakított bejárati kapuk masszív, stabil, vasszerkezetű, jónak mondhatók	85
16.	Az ingatlan zöld bővítési lehetőségei jónak mondhatók. Az épület tájolásából adódóan a tetőszerkezetre esetlegesen épített napelemek, vákuumcsöves vízmelegítők egész nap bőséges fényt kapnának. A tető	100

	lejtése és a földem szerkezete is lehetővé tennék a kiépítést. A locsoláshoz már van fűrt kút a hátsó kertben.	
17.	A hatályos helyi telekrendezési terv szerint az ingatlanon további építmény építhető, amely lehetőséget biztosít az épület esetleges épületbővítéseknek.	100

Az ingatlan funkcionális avulásának mértéke -21,8%, részeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	Lakóépület funkcionális avulása	Értékhordozók jelentőség %-os aránya	Vizsgált ingatlanban megtalálható értékhordozók %-os aránya	Jelenlegi környezeti értékarány %-os aránya	Környezeti AVULÁS %-os aránya
	megnevezés				
1	épület tájolása	6	100%	6	0,00
2	alaprajzi elrendezés	8	90%	7,2	0,80
3	külső esztétikum	8	30%	1,8	-6,20
4	természetes fény	7	95%	6,65	-0,35
5	szellőzés	7	95%	6,65	-0,35
6	konyha felszereltsége	4	30%	1,20	2,80
7	fürdőszoba felszereltsége	6	30%	1,8	-4,20
8	energiatakarékosság	6	50%	3,00	-3,00
9	belső tér, tágasság	7	90%	6,3	-0,70
10	tárolási lehetőség	5	95%	4,75	-0,25
11	belső udvar rendezettsége	4	80%	3,2	-0,80
12	hátsó kert rendezettsége	4	80%	3,20	-0,80
13	garázs	5	90%	4,5	-0,50
14	gépkocsi tárolási lehetősége	5	75%	3,75	-1,25
15	bejárati kapuk minősége	4	85%	3,4	-0,6
16	zöld bővítési lehetőségek	7	100%	7	0,00
17	épületbővítési lehetőségek	7	100%	7	0,00
	összesen	100%		78,2%	-21,8%

Tehát a ház funkcionális avulása: - 21,8 %

8.5. Avulás összefoglalás:

Az ingatlan -

- Műszaki avulásának mértéke: -50.30%
- Környezeti avulásának mértéke: -17,70%
- Funkcionális avulásának mértéke: -21.80%

Avulása összesen: -89.80%

9. Ingatlan értékbecslése

9.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Ingatlan piaci értéke csoportos összehasonlító módszerrel: Az alaphalmaz gyűjtés során közzel azonos, hasonló ingatlanokat vesszük egy csoportba. Összehasonlítási szempontok szerint az értékhorozók 0-nincs, 1-rossz- 10-kiváló.

Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

1. Törökszentmiklós Tóth Sándor utcai ingatlan, a település É-K.-i részén a város központjától kb. 4.km-re egy csendes utcában van.1982-be építették, 1200.m²-es telken, az építmény 116.m² alapterületű 4 szobás összkomfortos tetőteres szilikátból épült ház, műszaki állapota jó közepesnek mondható annak ellenére, hogy nagyobb felújítást az építés óta nem végeztek. Az építmény minden közművel ellátott.

2. Törökszentmiklós Béla király. úti ingatlan, a település d-i részén a város központjától 5.km-re a város szélén a 46-osutat és a4629-es utat köti össze.1984-be építették, 1000.m²-es telken, az építmény 122m² alapterületű 2 + 2 szobás összkomfortos tetőteres B30-as téglából épült ház. fűtés rendszert 4 éve felújították .Épület műszaki állapota jónak mondható. Az áthaladó forgalom miatt a zaj szint az átlagnál magasabb. Az építmény minden közművel ellátott.

3. Törökszentmiklós Kossuth L úti ingatlan, a település fő utcáján a központtól Szolnok irányába kb. 2.5 km –re van.1982.-be építették,739m² telken, az építmény 117.m² alapterületű

3 + 1 szobás összkomfortos tetőteres B30-as téglából épült ház. Műszaki állapota közepesnek mondható, felújítás ,korszerűsítés az építés óta nem volt. Zajszint az átlagosnál magasabb, parkolás az ingatlan előtt egy gépkocsinak van lehetősége. .Az építmény minden közművel ellátott.

4. Törökszentmiklós Deák F úti ingatlan, É-NY-i részén a város központjától kb. 3,5. km-re fekszik,1989.-be építették,1600.m² telken, az építmény 121.m² alapterületű 4szobás

összkomfortos tetőteres épület. Nagyméretű téglából és vályogból épült. Műszaki állapota jónak mondható. 5 éve vizes blokkok és fűtés teljes cseréje volt korszerűbbre. Az udvar szép rendezett. Zajszint jó, parkolási lehetőség jó. Az építmény minden közművel ellátott.

5. Törökszentmiklós Bethlen Gábor úti ingatlan, a település központjától kb. 1.5.km-re található a 46-os út kivezető szakaszán.1988.-ba épült,572.m²—es telken, az építmény alapterülete 103.m².Tetőteres 2 + 2 szobás ,összkomfortos ház. Az épület B30-as téglából építették. Az épület teljes felújításon esett át 2013.-ban.Vizes blokk, nyílászáró csere, külső szigetelés. Az épület műszaki állapota nagyon jónak mondható. Zajszint átlagosnál hangosabb,46.-os útnak köszönhetően. Parkolás a ház előtt megoldott. Az építmény minden közművel ellátott.

Az értékelt ingatlan 5200.Törökszentmiklós Szent L u 93/a sz.

Csoportos összehasonlítási módszer

Adatok megnevezése	Értékelt ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
Utca	Szent L u 93/a	Tóth S. u	Béla király u.	Kossuth L u	Deák F u.	Bethlen G u.
Alapterület (m ²) (redukált)	102	116	122	117	121	103
Telek terület(m ²)	1667	1200	1000	739	1600	572
Építés éve	1975	1982	1984	1982	1989	1988
Műszaki állapot	2	7	8	6	9	9
Felújítottság	2	5	6	5	8	8
Funkcionális megfelelés	6	7	7	7	8	9
Településen belüli elhelyezkedése	7	7	7	8	7	9
Környezet	5	7	8	7	7	8
Tömegközlekedés	5	5	7	7	5	7
Parkolás, garázs	7	9	9	7	9	8
Zajterhelés	4	9	7	6	8	7
Szomszédok	7	9	8	8	8	8
Gazdaságosság	4	7	8	7	8	9
Eladási ár (FT)	5.700.000	8.550.000	9.400.000	8.650.000	9.800.000	11.000.000
Eladási ár (FT/m ²)	55.733	73.706	77.049	73.931	80.991	106.796
Pontok összege	49	72	75	68	77	82

Fajlagos alapár képzése:

Legoptimális = 82 pont

Legpesszimista = 68 pont

Legreálisabb = 74,7 pont

Átlag pont = $\frac{L_{optim} + L_{pesszim} + (4 \times L_{reálisabb})}{6}$

6

Átlag pont= $\frac{82 + 68 + (4 \times 74,7)}{6} = 74,8$

6

Átlag pont = 74,8

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{\text{Loptim} + \text{Legpesszim} + (4 \times \text{Legreálisabb})}{6}$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{106.796 + 73.706 + (4 \times 82.494)}{6} = 85.079 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = 85.079 \text{ Ft/m}^2$$

Módosított fajlagos alapár kiszámítása arány páral.

$$\frac{\text{Átlag pont}}{\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2} = \frac{\text{saját pont}}{X}$$

X = Módosított fajlagos alapár Ft/m²

$$X = \frac{\text{saját pont} \times \text{Átlag eladási ár Ft/m}^2}{\text{Átlag pont}} = \frac{49 \times 85.079}{74,8} = \frac{4168871}{74,8} = 55.733 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Fajlagos alapár Ft/m}^2 = 55.733 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Piaci ár} = \text{Fajlagos alap ár} \times \text{értékelt ingatlan alapterület. (m2)} = 55733 \times 102 = 5.684.766 \text{ Ft}$$

$$\text{Ingatlan piaci ár} = 5.684.766 \sim 5.700.000 \text{ Ft}$$

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint az ingatlan piaci ára:

5.700.000 Ft

azaz ÖTMILLIÓ-HÉTSZÁZEZER forint.

9.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az ingatlan adottságait, jelenlegi hasznosítását és bérbeadási lehetőségeit megvizsgálva.

A jövőbeni hasznok és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások figyelembevételével – feltételezve, hogy a bérleti díjak infláció követők – az ingatlan hozadéki értéke a következők szerint határozható meg.

Először is információk kellenek a környéken bérbe adott hasonló ingatlanokról, ezután pontozási módszerrel piaci összehasonlítást végzünk, így a fajlagos bérleti díj megkapható.

Mivel az értékelt ingatlan lakóingatlanként és a bene kialakított orvosi rendelő, ami jelenleg lakó részként van használva, üzletként is lehet hasznosítani. Ezért az ingatlant két részre osztom lakásra és üzletre.

Ingatlan használati felosztása:

Az ingatlan alapterülete. redukált 102 m²

1. Lakás hasznosítás hozam számítása:

Az alaphalmaz gyűjtés során közzel azonos, hasonló ingatlanokat vesszük egy csoportba. Összehasonlítási szempontok szerint az értékhordozók 0-nincs, 1-rossz- 10-kiváló.

Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

1.Törökszentmiklós Zengő utcai ingatlan, a város központjától kb.500.m-re fekszik. Településen belüli elhelyezkedése kiváló, annak ellenére csendes, rendezett, jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik.1978.-ba építették, az építmény 132.m² alapterületű 4szobás összkomfortos tetőteres épület. B30 téglából és kisméretű téglából épült. Műszaki állapota közepesnek mondható. Az udvar szép rendezett. Zajszint jó, parkolási lehetőség jó. Az építmény minden közművel ellátott.

2.Törökszentmiklós Somogyi B úti ingatlan, a település É-Ny-i részén a város központjától kb. 4,5.km-re egy csendes utcában található.1980-ba építették, az építmény 145.m² alapterületű 4 szobás összkomfortos tetőteres szilikátból és kisméretű téglából épült ház, műszaki állapota közepesnek mondható annak ellenére, hogy felújítást az építés óta nem végeztek. Az építmény minden közművel ellátott.

3.Törökszentmiklós Kossuth L úti ingatlan, a település fő utcáján a központól Szolnok irányába kb. 2.5 km -re van.1982.-be építették, az építmény 147.m² alapterületű 3 + 1 szobás összkomfortos tetőteres B30-as téglából épült ház. Műszaki állapota közepesnek mondható, felújítás ,korszerűsítés az építés óta nem volt. Zajszint az átlagosnál magasabb, parkolás az ingatlan előtt egy gépkocsinak van lehetősége. .Az építmény minden közművel ellátott

4. Törökszentmiklós Széchényi úti ingatlan, a település központjától kb. 1.5.km -re található a.1976.-ba épült, az építmény alapterülete 135.m².Tetőteres 1 + 3 szobás összkomfortos ház. Az épület B30-as és nagyméretű téglából építették Az épület műszaki állapota közepesnek mondható. Zajszint átlagosnál alacsonyabb, tömegközlekedési eszközök kicsit távol esnek.. Parkolás a ház előtt megoldott. Az építmény minden közművel ellátott.

5.Törökszentmiklós Földvári úti ingatlan, a település d-i részén a város központjától 4,5 .km-re a város szélén csendes utcában található..1986-ba építették, az építmény 128m² alapterületű 2 + 2 szobás összkomfortos tetőteres B30-as téglából és kisméretű téglából

épült ház. Épület műszaki állapota közepesnek mondható. A kicsi forgalom miatt a zaj szint az átlagnál alacsonyabb. Az építmény minden közművel ellátott.

Az értékelt ingatlan 5200.Törökszentmiklós Szent László u 93/a.sz.

Bérleti díjra történő csoportos összehasonlító módszer:

Adatok megnevezése	Értékelt ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
Utca	Szent L u 93/a	Zengő utca	Somogyi B u	Kossuth L u	Széchenyi u	Földvári u.
Alapterület (m ²)	102	132	145	147	135	128
Építés éve	1975	1978	1980	1982	1976	1986
Településen belüli elhelyezkedése	7	10	6	7	9	6
Funkcionális megfelelés	6	9	7	8	9	7
Műszaki állapot	2	7	6	7	7	7
Szolgáltatások	5	9	8	7	6	8
Gazdaságosság	4	6	8	7	8	9
Tömegközlekedés	5	7	5	7	8	5
Zaj szint	4	9	9	6	8	7
Szomszédok	7	9	8	8	8	7
Parkolás	7	10	9	7	8	8
Bérleti díj (Ft/hó)	38,500	90.000	65.000	75.000	80.000	65.000
Bérleti díj (FT/m ² /hó)	377	680	450	510	590	510
Összesen	47	76	66	64	71	64

Fajlagos bérleti díj képzése

Legoptimális = 76 pont

Legpesszimista = 64pont

Legreálisabb = 67 pont

$$\text{Átlagpont} = \frac{\text{Loptim} + \text{Lpesszi} + 4 \times \text{Lreális}}{6} = \frac{76 + 64 + 4 \times 67}{6} = \underline{68 \text{ pont}}$$

$$\text{Átlagpont} = \underline{68 \text{ pont}}$$

$$\text{Átlag bérleti díj} = \frac{\text{Loptim} + \text{Lpesszi} + 4 \times \text{Lreális}}{6} = \frac{680 + 450 + 4 \times 537}{6} = \underline{546 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}}$$

$$\text{Átlag havi bérleti díj} = \underline{546 \text{ Ft/m}^2}$$

Módosított fajlagos bérleti díj képzése arány páral.

$$\frac{\text{Átlagpont}}{\text{Átlag bérleti díj}} = \frac{\text{Vizsgált ingatlan pontja}}{X}$$

$$X = \text{Módosított fajlagos bérletidíj Ft/m}^2 \text{ hó}$$

$$X = \frac{\text{Átlag bérleti díj} \times \text{vizsgált ingatlan pontja}}{\text{Átlagpont}} = \frac{546 \times 47}{68} = 594.17 \sim \underline{377 \text{ Ft/m}^2/\text{hó}}$$

$$\text{Módosított havi bérleti díj} = \underline{377 \text{ Ft/m}^2}$$

$$\underline{\text{Ingatlan piaci havi bérleti díja} = 102 \text{ m}^2 \times 377 \text{ Ft/hó/m}^2 = 38.454 \text{ Ft/hó} \sim 38.500 \text{ Ft/hó}}$$

$$\text{Éves bérleti díj} = 12 \times 38.500 = \underline{462.000 \text{ Ft/év}}$$

$$\underline{\text{Lakás hasznosítás éves bérleti díja } 462.000 \text{ Ft/év}}$$

Az ingatlan bérleti díja -

462.000.Ft/év

Hozamráta kalkuláció:

Kockázati ráta:

Bérbeadási kockázat = 1 %

Likviditási kockázat = 1 %

Gazdasági kockázat = 0,5 %

Politika kockázat = 0,5 %

Környezeti kockázat = 0,5 %

Egyéb kockázat = 0.5 %

Kockázatmentes ráta:

Kincstári jegy = 3 %

Összesen 7 %

$$r_{\text{megtérülési}} = r_{\text{kock.m.}} + r_{\text{kockázati}}$$

$$r_{\text{kockázati}} = 4\%$$

$$r_{\text{kock.mentes}} = 3 \%$$

$$r_{\text{megtérülési}} = 4 + 3 = 7 \%$$

$$r_{\text{üzletági}} = 6 \%$$

Piaci érték számítása: a jelen érték meghatározása.

$$PV = NOI_1 \times \frac{1}{(1+rm)} + NOI_2 \times \frac{1}{(1+rm)^2} + NOI_3 \times \frac{1}{(1+rm)^3} + NOI_4 \times \frac{1}{(1+rm)^4} + NOI_5 \times \frac{1}{r_{\text{ü}} \times (1+rm)^4}$$

$$PV = NOI_1/1,07 + NOI_2/1,1449 + NOI_3/1,225 + NOI_4/1,3107 + NOI_5/0.06 \times 1,4025$$

Bevétel	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
1.Lakás bérbeadása					
38,500.Ft x 12hó	462,000.Ft	462,000.Ft	462,000.Ft	462,000.Ft	462,000.Ft

Összes bevétel:	462,000 Ft	462,000 Ft	462,000 Ft	462,000 Ft	462,000 Ft
Költségek					
1. Kiadatlanág 5 %	23.100 Ft	23.100Ft	23.100Ft	23.100Ft	23.100Ft
2. Bérleti nemfizetés 2 %	9,240.Ft	9,240.Ft	9,240.Ft	9,240.Ft	9,240.Ft
3. Bérbeadót terhelő kiadások 5 %	23.100 Ft	23.100 Ft	23.100 Ft	23.100 Ft	23.100 Ft
5. Felújítás 1év/35% 2év/25% 3év/15% 4/10% 5év/10%	167.700.Ft	115.500.Ft	69,300.Ft	46.200.Ft	46.200.Ft
Összes költség:	223.140.Ft	170.940.Ft	124.740.Ft	101.640.Ft	101.640.Ft
Tiszta bevétel:	238.860.Ft	291.060.Ft	337.260.Ft	360.360.Ft	360.360.Ft
Hozamráta:	7%	7%	7%	7%	$r_u \times (1+r_m)^4$
Diszkontált érték:	223.233.Ft	254.223.Ft	275.314.Ft	274.937.Ft	4.582.284.Ft
Az ingatlan hozamalapú piaci értéke: 17,730,000.Ft					

$$PV = \frac{238.860}{1,07} + \frac{291.060}{1,1449} + \frac{337.260}{1,225} + \frac{360.360}{1,3107} + \frac{360.360}{0,06 \times 1,3107} =$$

$$PV = 223.223 + 254.223 + 275.314 + 274.937 + 4.582,284 = 5.609.981 \text{ t} \sim \underline{\underline{5.610.000.Ft}}$$

**Hozamszámítási elemzésén alapuló értékelési módszer szerint
az ingatlan piaci ára:**

5.610.000 Ft
azaz ÖTMILLIÓ-HATSZÁZTÍZZER forint.

9.3. Költség alapú értékelési módszer

Költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítménynek újra képezzük az előállítási költségét. Ez lesz a felépítmény értéke. Ebből az értékből le kell vonni a műszaki, funkcionális és környezeti avulásokat. Majd ehhez az értékhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer közelíti meg legjobban a reális értéket, figyelmen kívül hagyva a tényleges piaci viszonyokat.

Fő lépései:

Először képezzük a felépítmény újra előállítási (pótlási) költségét, ez lesz a felépítmény értéke.-Bruttó újraelőállítási (pótlási) költség

Avulások- Műszaki, Környezeti és Funkcionális
 Nettó újraelőállítási (pótlási) költség = felépítmény értéke
 Telekértékelés

Az ingatlan költség alapon a piaci értékének meghatározása = felépítmény + telekérték

Az építmény költség meghatározását két féleképen közelítettem meg:

- Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján
- Mérnöki Irodától kért kivitelezési költség ár alapján

1.Építőipari Költségbecslés Segédlet alapján:

Az Építőipari Tájékoztató Központ által szerkesztett Építőipari Költségbecslési Segédlet 2017. kiadvány alapján kerül sor.

Bruttó újraelőállítási költség meghatározása

Szerkezet + szakipar	148.240 Ft/m ²
Víz + csatorna	14.000 Ft/m ²
Szellőzés	1.500 Ft/m ²
Épületvillamosság	15.000 Ft/m ²
Fűtés	22.000 Ft/m ²
Kivitelezési költségek összesen	200,740 Ft/m ²
Kiegészítő költségek (8%)	5,000 Ft/m ²
Összesen nettó	205,740 Ft/m ²
Összesen bruttó	261,290 Ft/m ²
ÁFA (27%)	55,550 Ft/m ²

Kiegészítő költségek:

Előkészítés 2%,

Tervezés 4%,

Üzembe helyezés + engedély 2%)

összesen. 8. %

Építőipari Költségbecslés Segédlet segítségével m² ár = 261,290.Ftx 1,08 = **282,193.Ft**

2. Mérnöki Irodától kért kivitelezési költség ár alapján:

Az Irodától kaptam kivitelezési ár arány 252.000 Ft/m² –től 296.000 Ft/m² –ig.feltételezhető.

Az felépítmény újra előállítási (pótlási) költségét, ez lesz a felépítmény értéke.-a kiszámolt és a feltételezett kivitelezési Ft/m² ár átlagát veszem alapul.

**Bruttó újraelőállítási (pótlási) költség = 282,193 + 252,000 + 296,000 = 836,193 =
278,731.Ft/m²**

A lakás bruttó újraelőállítási költsége tehát: $278.730.\text{Ft/m}^2 \times 102.\text{m}^2 = \underline{28.430.460.\text{Ft}}$

Az ingatlan avulás

- Műszaki avulásának mértéke: -50.30%
- Környezeti avulásának mértéke: -17.70%
- Funkcionális avulásának mértéke: -21.80%

Avulása összesen: -89.80%

Bruttó újraelőállítási (pótlási) költség = felépítmény értéke

Bruttó újraelőállítási költsége: 28.430.460.Ft

Avulás összesen: -89.80% = 25.530.553.Ft

Nettó újraelőállítási költsége: 2.899.907.Ft

A telek értékének meghatározása:

A telek területe: 1667 m²

Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel.

Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

1. Törökszentmiklós Bocskai úti telek, 756.m² nagyságú, É-K.- i a tájolása. A város központjától kb.300.m-re fekszik. Településen belüli elhelyezkedése kiváló, kissé zajos, rendezett, jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek minden közművel rendelkezik. A telek vízszintes.

2. Törökszentmiklós Köztársaság úti telek, a település É-Ny-i részén a város központjától kb. 4.km-re egy csendes utcában található. Jó parkolási lehetőség. A telek minden közművel ellátott.

3. Törökszentmiklós Kossuth L úti telek, a település fő utcáján a központtól Szolnok irányába kb. 2.5 km -re van. Zajsínt az átlagosnál magasabb, zajosabb .A parkolás a telek előtt egy gépkocsinak van lehetősége. .A telek minden közművel ellátott. A telek vízszintes és É-K.-i a tájolása.

4. Törökszentmiklós Deák F úti telek, a város központjától kb.1.5.km-re fekszik. Településen belüli elhelyezkedése jó, kissé zajos utcában van. Jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek rendezett, minden közművel ellátott. A telek vízszintes és D-K.-i a tájolása.

5. Törökszentmiklós Batthyány úti telek, a település központjától kb. 500.m-re található. Zajsínt átlagosnál hangosabb, Parkolás a telek előtt több gépjármű számára megoldott. A telek minden közművel ellátott. A telek vízszintes és É-K.-i a tájolása.

Az értékelt ingatlan 5200.Törökszentmiklós Táncsics Mihály utca 24.sz.

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	Bocskai út	Köztársaság út	Kossuth L út	Deák F út	Batthyány út
------------	----------------------	------------	----------------	--------------	-----------	--------------

Eladási ár (Ft)	3.562.379	2,650,000	2,150,000	2,400,000	3,500,000	2,500,000
Elad. ár (Ft/m ²)	2,137	2.292	1.197	1.920	3,411	2.208
Telek nagysága	1667	1156	1795	1250	1026	1132
korrekció		2 %	-1 %	1 %	2 %	1 %
Telek elhelyezkedés	közepes	Kiváló	közepes	közepes	jó	jó
korrekció		-5 %	0 %	0 %	-3 %	- 3 %
Közmű	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Telek rendezettség	rendezetlen	rendezett	rendezett	kevésbé rendezett	rendezett	rendezett
korrekció		-2 %	-2 %	-1 %	-2%	-2 %
Megközelítés gépkocsival	aszfalt	aszfalt	aszfalt	aszfalt	aszfalt	aszfalt
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Tájolás	D-K	É-K	É-Ny	É-K	D-k	É-K
korrekció		1 %	1 %	1 %	0 %	1 %
Zajterhelés	kissé zajos	kissé zajos	csendes	zajos	kissé zajos	kissé zajos
korrekció		0 %	0 %	2 %	0 %	0 %
Lejtés	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Parkolás	közepes	Közepes	Jó	rossz	Jó	Jó
Korrekció		0 %	-3 %	3 %	-3 %	-3%
korrekció összesen		-4 %	-5%	6 %	-5%	-6 %
Korrigált ár (Ft/m²)	2,137	2.200	1.137	2.035	3,240	2.075

Módosított fajlagos alapár:

Korrigált m² = 3,356.Ft/m²

Telekérték: 2.137.Ft x 1667m² = 3.562.379.Ft

Az ingatlan költség alapon a piaci értékének meghatározása = felépítmény + telekérték:

Nettó újraelőállítási költsége: 2.899.907.Ft

Telekérték: 3.560.000.Ft

6.459.907.Ft ~ 6,460,000.Ft

Az ingatlan piaci értéke költségalapú értékelési módszerrel

6.460.000.Ft**azaz HATMILLIÓ-NÉGYSZÁZHATVANEZER- forint**

10. Végző piaci érték meghatározása

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszer, a hozamszámításon alapuló módszer és a költség számításra alapuló módszer is alkalmazásra került.

A kapott eredmények:

- **Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján:**
5.700.000.Ft
- **Az ingatlan piaci értéke a hozamalapú módszer alapján:**
5.610.000 Ft
- **Az ingatlan piaci értéke költség alapú módszerrel meghatározva:**
6.460.000.Ft

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a városi ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Beszámítható érték
1. piaci összehasonlító módszer	70. %	3,990,000.Ft
2. hozamalapú módszer	15. %	841.500.Ft
3. költség alapú módszer	15. %	969.000.Ft
összesen:		5,800,500.Ft

kerekítve: ~ 5,800,000,Ft

Elvégeztem az ingatlan piaci értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer, hozamalapú módszer és a költség alapú módszer segítségével.

Az ingatlan végső értéke:

5,800,000.Ft

azaz-ötmillió-nyolcszázezer-forint

Kerekítve, a családi ház forgalmi értéke, per- és tehermentesen értékelve.

11. Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások

Az értékelés meghatározott céllal a vevő megbízásából a forgalmi érték meghatározásából készült.

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett.

A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

A szakvéleményt más részére rendelkezésre bocsátani csak együttes, a Megbízó és az értékbecslő közös beleegyezésével lehet.

A számításnál piaci összehasonlító adatokon alapuló, hozam számításra alapuló és a költség alapú értékbecslés lett alkalmazva.

Jelen értékbecslés a 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet 5. § alapján a fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja.

Törökszentmiklós, 2020-09-18.

Készítette:

Balogh András

5200.Törökszentmiklós Szemere B u 6/c

06 30 370 96 23

12.Felhasznált források

www.wikipedia.hu

www.torokszentmiklos.hu

13. Mellékletek:

13.1. Hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lá

Nem hiteles tulajdomi lap

INSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törékszennitűzés Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap • Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21836/2020

2020.09.15

Szektor : 53

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Belterület 5188 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Szent László út 93/A.

1. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

 $\min_{\alpha, \theta} 0$

terület
ha m2

ham2

kat . t . jöv
k . fill

k. E1114

absztály adatok
ter. kat. jöv

ter. kat-jöv

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

U. R. É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32238/2/2000.02.29

jogcím: adásvételi

jogállás; tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TOROKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.
törzsszáma: 15732762

1573236

M. RESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST.

TULAJDONI LAP VEJE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

13.2. Hiteles térképmásolat

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.15 07:08:12

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 5188

Megrendelés szám: 7/759/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19052580002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!