**Besenyszög Város Polgármestere**
**5071 Besenyszög, Dózsa György út 4.**

**Előterjesztés a besenyszögi 503/3. hrsz.-ú, 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. szám alatti szúrópont telephely hirdetés útján történő értékesítésére és az eladási ár meghatározására**

Besenyszög Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2004.(IV.30.) számú rendelete 7. § (7) bekezdése alapján az önkormányzati vagyonkörbe tartozó, 500.000 Ft-ot meghaladó vagyontárgyat a Képviselőtestület által meghatározott esetekben, forgalmi értékbecsléssel megalapozva, meghirdetés vagy pályázat útján lehet értékesíteni.

A Képviselő -testület 69/2024. (VII.9) számú határozatában döntött a besenyszögi 503/3 hrsz. – ú, 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. szám alatti szúrópont telephely eladásáról.

A döntést követően a rendőrség az értékesítéshez és a Bes-Ász Kft gazdálkodásához kapcsolódó vizsgálatot indított, amelyet a Nemzeti Adó és Vámhivatal fejezett be. A hatóságok nem állapítottak meg törvénysértést, azonban tekintettel a nyomozásra, a vevő vételi szándékától elállt.

A vizsgálatok befejezésével a szúrópont értékesítésére ismételten lehetőség nyílt, ezért az Önkormányzat az ingatlan újbóli meghirdetését készíti elő.

Az Invesztációs 2000 Kft. elvégezte az ingatlan értékének felülvizsgálatát. A szakvéleményben az ingatlan megtekintett állapotának a forgalmi értéke 43.200.000,- Ft, amely tartalmazza az ÁFÁ-t is.

Javaslom, hogy az Önkormányzat az értékbecslében szereplő értéken, az Önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint hirdesse meg az ingatlant értékesítésre.

Az Invesztációs 2000 Kft. értékbecslését az előterjesztéshez mellékelem.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és a szükséges határozatot elfogadni szíveskedjen.

**Besenyszög, 2026. november 19.**

Besenyszög Város Polgármestere

**Balogh Zoltán**
**polgármester**

**Határozati javaslat**
**...../2026. (XI.26.) számú határozat**

*A besenyszögi 503/3. hrsz.-ú, 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. szám alatti szúrópont telephely hirdetés útján történő értékesítéséről és az eladási ár meghatározásáról*

Besenyszög Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2004.(IV.30.) számú rendelete 7. § (7) bekezdése alapján a besenyszögi 503/3. hrsz-ú, 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. szám alatti szúrópont eladási árát a Képviselőtestület az értékbecslésben szereplő bruttó 43.200.000,- Ft értékben határozza meg, és felhatalmazza Balogh Zoltán polgármestert, hogy a vagyonrendeletben foglaltak szerint az ingatlan értékesítését meghirdesse.

**Határidő:** 2026. december 31.
**Felelős:** Balogh Zoltán polgármester

A határozatról értesülnek:
1.) Képviselő- testület tagjai H.
2.) Balogh Zoltán polgármester H.
3.) Dr. Kelles Mária jegyző H.
4.) Pénzügyi Csoport H.
5.) Szombat Bernadett Bes-Ász Kft. ügyvezető

"INVESZTÁCIÓS 2000" KFT

# ÉRTÉKBECSLÉSI

# SZAKVÉLEMÉNY-FELÜLVIZSGÁLAT

a

**Besenyszög, Jászladányi út 8.**

szám alatti ingatlanról.



2026.11.18

H-5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73
T: 56/390-431
F: 56/590-692
M: 30/9387-130
www.invesztacios.hu
invesztacios@t-online.hu
Cégj.szám: 16-09-005374

Magyar Ingatlanszövetség

# TARTALOMJEGYZÉK


| | |
|---|---|
| Címlap | 1 |
| Tartalomjegyzék | 2 |
| Értékelési bizonyítvány | 3 |
| 1. Előzmények | 5 |
| 2. Helyszíni szemle | 5 |
| 3. A vagyonértékelés módszertana | 5 |
| 4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása | 6 |
| 5. Az ingatlan természetbeni adatai | 6 |
| 6. Az ingatlan környezete, megközelíthetősége | 7 |
| 7. A telek általános jellemzői | 7 |
| 8. Az ingatlan közművesítettsége | 8 |
| 9. Az építmény szöveges jellemzése és értékelése | 8 |
| 10. Az épület műszaki adatai | 9 |
| 11. Helyiséglista | 11 |
| 12. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés | 12 |
| 13. Költségalapú értékelés | 13 |
| 14. A különböző módszerekkel számolt értékek egyeztetése és a végső piaci érték meghatározása | 14 |
| 15. Alapfeltételek, korlátozások | 14 |
| **Mellékletek:** | 15 |
| Tulajdoni lap másolat (2023. január 10.) | |

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## MEGRENDELŐ

| | |
|---|---|
| Megrendelő neve: | Besenyszög Város Önkormányzata |
| Megrendelő címe: | 5071 Besenyszög, Dózsa György út 4. |

## AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

| | |
|---|---|
| Település: | 5071 Besenyszög |
| Utca, házszám, emelet, ajtó: | Jászladányi út 8. |
| Helyrajzi szám: | 503/3 |
| Megnevezés/művelési ág: | telephely |
| Teherlap bejegyzés: | tulajdoni lap szerint |
| Széljegyek: | nincs bejegyzés |

## AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

| | |
|---|---|
| Cím: | 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. |
| Megnevezés/művelési ág: | tároló, raktár |
| Ingatlan várható címe: | - |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |

## INGATLAN TERÜLETI ADATAI

| | |
|---|---|
| Telek mérete ($m^2$): | 875 |
| Felépítmények hasznos alapterülete($m^2$): | 150,88 |
| Felépítmények nettó alapterülete($m^2$): | 150,88 |
| Felépítmények redukált alapterülete($m^2$): | 132,86 |
| Felépítmények bruttó alapterülete($m^2$): | 181,06 |

## MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

| | | |
|---|---|---|
| Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: | **43 200 000 Ft** | A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz. |

**ÉRTÉKBECSLÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK**

| | |
|---|---|
| Értékelés típusa: | Értékbecslés - felülvizsgálat. |
| Helyszíni szemle dátuma: | 2026. november 11., szerda |
| Az értékbecslés érvényessége: | 90 nap |
| Értékelés célja: | Forgalmi érték meghatározása. |
| Értékelés alapja: | Helyszíni szemle felméréssel. |
| Kiinduló adatok, információk: | Tulajdoni lap másolat. |
| Az értékbecslés fordulónapja: | 2026. november 18., szerda |
| Az értékelő szervezet megnevezése | **„INVESZTÁCIÓS 2000" KFT**<br>5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g |
| A szervezetet képviselő szakértő: | **Karancsi Szilárd**<br>ügyvezető igazgató<br>felsőfokú ingatlan vagyonértékelő<br>(XIX. 10973-2/2007)<br>igazságügyi szakértő<br>(005872) |

## 1. ELŐZMÉNYEK:

A megbízó az ingatlan forgalmi érték meghatározására kért vagyonértékelést az "INVESZTÁCIÓS 2000" KFT-től.

## 2. HELYSZÍNI SZEMLE:

| | |
|---|---|
| Időpont: | 2026.11.11 |
| Jelen vannak: | megbízó képviselője<br>felsőfokú ingatlanvagyon értékelő |
| A szemle módja: | részletes felmérés, állapotrögzítés<br>környezettanulmány<br>szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata<br>állapotrögzítő fényképfelvételek készítése |

## 3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékbecslések a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai alapján készülnek.

A forgalmi érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:
a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

### a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:
1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m2, m3, szobaszám stb.) szorzataként.

### b) Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen számítási mód a valóságtól sok esetben jelentősen eltér -hisz a bérleti díjak alkalmazása és a tulajdonosok információ adásának hiánya miatt nem kapunk a valóságnak megfelelő értékmeghatározást-, így jelen vagyonértékelés során ezt a módszert nem alkalmazzuk.

**c) Költségalapú értékelés**

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

## 4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

| | |
|---|---|
| Ingatlan címe | 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. |
| Helyrajzi száma | 503/3 |
| Ingatlan fekvése | belterület |
| Megnevezése | telephely |
| Telek mérete ($m^2$): | 875 |
| Széljegy bejegyzés | tulajdoni lap szerint |
| Teherlap bejegyzés | tulajdoni lap szerint |
| Tulajdoni lap kiállításának dátuma | 2023. január 10. |

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

| | |
|---|---|
| Cím: | 5071 Besenyszög, Jászladányi út 8. |
| Megnevezés/művelési ág: | tároló, raktár |
| Ingatlan várható címe: | - |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Tulajdoni hányad szöveges jellemzése: | teljes ingatlan |

## 6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:

**TELEPÜLÉS**

| | |
|---|---|
| Területi elhelyezkedés | Besenyszög Magyarország Észak-Alföldi régiójában, Jász-Nagykun-Szolnok megye É-i részén, szolnoki járásban, a megyeszékhelytől 19 km távolságra, a 3225. számú főközlekedési út mellett helyezkedik el. |
| Település jellemzése | Besenyszög alföldi, mezőgazdasági jellegű város, melynek teljes népessége 3'279 fő, népsűrűsége 23,46 fő/km2. |

**KÖRNYEZET**

| | |
|---|---|
| Elhelyezkedés | a település É-i részén, a központtól 1,2 km távolságra |
| Építési övezet | lakó |
| Építési övezet típusa | kertvárosias lakó |
| Környezete | családi házas beépítésű |
| Árterület | nem |
| Értéket jelentősen befolyásoló körülmény | nincs |

**MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE**

| | |
|---|---|
| Megközelítés | aszfaltozott úton lehetséges |
| Parkolás | telken belül |
| Tömegközlekedés | távolsági buszmegálló 200 m-re |

## 7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:

| | |
|---|---|
| Kialakítása | közbenső telek |
| Alakja, formája | szabályos négyszög |
| Határai | szomszédos telkek és közterület |
| Domborzat, lejtés | sík, domborzatmentes |
| Tájolás | utcai homlokzata K-i |
| Beépítés módja | szabadon álló |
| Jelenlegi beépítettség | 22% |
| Kerítettsége | teljesen körbekerített |

| | |
|---|---|
| Kerítés típusa | Az ingatlan drótfonatú kerítéssel lehatárolt. |

| | |
|---|---|
| Fák, telepítmények | füvesített, illetve úttal burkolt terület |
| Környezetszennyezés | nincs |
| Egyéb megjegyzés | nincs |

## 8. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

| | |
|---|---|
| Elektromos energia ellátás | Három fázis biztosított. |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatról biztosított. |
| Szennyvízelvezetés | Közcsatornába történik. |
| Gázellátás | Földgázellátás biztosított. |
| Csapadék elvezetése | Gravitációsan történik. |
| Egyéb | Telefonvonal kiépített. |

## 9. AZ ÉPÍTMÉNY SZÖVEGES JELLEMZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE:

A vágóhíd 2016-ban épült, hagyományos építési módban, tégla falazattal, földszintes, magastetős kivitelben.
Az ingatlan helységei részben kerámiával, részben műgyanta bevonattal ellátottak.
Az ingatlan eredetileg vágóhíd céljára épült, és korábban üzemelt, azonban évek óta vágóhídként való üzemelés nem történik, működési engedélyét is visszavonták, így jelen állapotában csak raktározási célra és üzemi célokra használható, így nem vágóhídként értékeljük.
Az épületben raktározási, tárolási lehetőségek biztosítottak, a szociális helyiségek használhatók, így egyéb üzemi célra is alkalmas. Eredeti rendeltetésének megfelelő vágóhíd céljára is továbbra is alkamas, ismételt engedélyeztetési eljárás után. Az értékbecslés tartalmazza a korábbi vágóhídnak megfelelően beépített berendezéseket.

Az építmény műszaki állapota:

Igényszint: közepes
Fizikai állapot: 70%

*Legcélszerűbb hasznosítás:* (vágóhíd) raktár, üzem

## 10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:

### ÁLTALÁNOS ADATOK

| | |
|---|---|
| Építés éve | 2016. |
| Épület szintszáma | 1 |
| Építési mód | hagyományos (tömör fal) |
| Kivitelezés minősége | jó |
| Építészeti kialakítása | jó |
| Komfortfokozata | összkomfortos |
| Közművesítettsége | összközmű |

### ALAPOZÁS

| | |
|---|---|
| Alapozás | beton sávalap |
| Alapozás állapota | megfelelő |
| Alapozási hiba leírása | nincs |

### TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

| | |
|---|---|
| Talajvíz, talajpára elleni szigetelés | vízzáró bevonat |
| Szigetelés állapota | megfelelő |
| Szigetelési hiba leírása | nincs |
| Hőszigetelés | szilikátszálas (kőzetgyapot, üveggyapot) |

### TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

| | |
|---|---|
| Függőleges teherhordó szerkezet | tégla falazat |
| Vízszintes teherhordó szerkezet | vasbeton födémpalló |
| Teherhordó szerkezet állapota | megfelelő |
| Szerkezeti hiba leírása | nincs |

### VÁLASZFALAK

| | |
|---|---|
| Válaszfalak | tégla válaszfalak |

**TETŐ**

| | |
|---|---|
| Tető kialakítása | nyeregtető |
| Tető szerkezete | ácsolt fa tetőszerkezet |
| Tető fedése | égetett cserép |
| Tetőszerkezet/tetőfedés állapota | jó |
| Tetőszerkezet/tetőfedés jellemzése | ácsolt fa tetőszerkezet égetett cserépfedéssel |

**HOMLOKZAT**

| | |
|---|---|
| Homlokzatburkolat | nemesvakolat |
| Homlokzatburkolat állapota | jó |
| Lábazatburkolat | vakolt |

**NYÍLÁSZÁRÓK**

| | |
|---|---|
| Ablakok szerkezete | műanyag szerkezetű |
| Ablakok üvegezése | hőszigetelt üveg |
| Bejárati ajtók szerkezete | műanyag szerkezetű |
| Belső nyílászárók szerkezete | fa szerkezet |
| Nyílászárók állapota | típus nyílászárók, melyek korszerű állapotúak |

**ÉPÜLETGÉPÉSZET**

| | |
|---|---|
| Fűtési mód | központi |
| Fűtés típusa | gázkazán |
| Hőleadó felületek | radiátor |
| Melegvízellátás | gázbojler |
| Egyéb épületgépészeti berendezés | biztonságtechnikai berendezés, egyedi klíma |
| Egyéb jelentős értékű berendezések | hűtőkamra |
| Épületgépészet állapota | korszerű |
| Épületgépészet állapotának jellemzése | rendeltetésszerű használatra alkalmas |

## 11. HELYISÉGLISTA:

### (VÁGÓHÍD) RAKTÁR, ÜZEM

| helyiség megnevezése | nettó alapterület (m2) | hasznos alapterület (m2) | korrekció | redukált alapterület (m2) | padozat burkolata | falfelület képzés | belmagasság |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tároló | 26,35 | 26,35 | 100% | 26,35 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 2,71 | 2,71 | 100% | 2,71 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 20,50 | 20,50 | 100% | 20,50 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 3,22 | 3,22 | 100% | 3,22 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Előtér | 2,82 | 2,82 | 100% | 2,82 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Zuhanyzó | 1,08 | 1,08 | 100% | 1,08 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| WC | 1,08 | 1,08 | 100% | 1,08 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 9,52 | 9,52 | 100% | 9,52 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Közlekedő | 13,74 | 13,74 | 100% | 13,74 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Öltöző | 6,57 | 6,57 | 100% | 6,57 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 9,24 | 9,24 | 100% | 9,24 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 3,30 | 3,30 | 100% | 3,30 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 5,54 | 5,54 | 100% | 5,54 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 5,17 | 5,17 | 100% | 5,17 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Mosogató | 5,94 | 5,94 | 100% | 5,94 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| Tároló | 4,07 | 4,07 | 100% | 4,07 | műgyanta | műanyag | 3,00 |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| **Összesen:** | **120,85** | **120,85** | | 120,85 | | | |

### EGYÉB ÉPÜLET

| helyiség megnevezése | nettó alapterület (m2) | hasznos alapterület (m2) | korrekció | redukált alapterület (m2) | padozat burkolata | falfelület képzés | belmagasság |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fedett előtér | 30,03 | 30,03 | 40% | 12,01 | beton térkő | vakolt | - |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| **Összesen:** | **30,03** | **30,03** | | 12,01 | | | |

### EGYÉB ÉPÜLET

| helyiség megnevezése | nettó alapterület (m2) | hasznos alapterület (m2) | korrekció | redukált alapterület (m2) | padozat burkolata | falfelület képzés | belmagasság |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| | | | | - | | | |
| **Összesen:** | **0,00** | **0,00** | | - | | | |

## 12. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

| **Az ingatlan értékének számítása:** | 1. ingatlan | 2. ingatlan | 3. ingatlan |
|---|---|---|---|
| Adat forrása: | kínálat | kínálat | kínálat |
| Irányítószám: | 5052 | 5052 | 5000 |
| Település: | Újszász | Újszász | Szolnok |
| Utca, házszám (hrsz.): | Baross út | Dózsa György út | na. |
| Telek területe (m2): | n.a. | na. | na. |
| Ingatlan típusa: | üzlethelyiség | Üzlethelyiség | ipari ingatlan |
| Épület/lakás területe (m2): | 300 | 290 | 508 |
| Építés éve: | na. | na. | na. |
| Eladás/kínálat éve: | 2026. | 2026. | 2026. |
| Eladási/kínálati ár: | 80 000 000 Ft | 103 000 000 Ft | 150 000 000 Ft |
| Fajlagos m² ár: | 266 667 Ft | 355 172 Ft | 295 276 Ft |
| Környezeti korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Elhelyezkedési korrekció: | 5% | 5% | 0% |
| Infrastruktúra korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Minőségi korrekció: | 10% | 10% | 10% |
| Kor korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Területi korrekció: | 10% | 10% | 10% |
| Kínálati ár korrekció: | -10% | -10% | -10% |
| Többcélú hasznosíthatóság korrekció: | 0% | -10% | -10% |
| Korrekció összesen: | 15% | 5% | 0% |
| Korrigált fajlagos m² ár: | 306 667 Ft | 372 931 Ft | 295 276 Ft |
| Korrigált átlagos m² ár: | | | **324 958 Ft** |

| | | |
|---|---|---|
| Az ingatlan értéke: | 132,862 m2 × 324958 Ft/m2 = | **43 174 570 Ft** |

| | |
|---|---|
| **Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:** | **43 200 000 Ft** |

## 13. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS:

| A telek értékének számítása: | | 1. ingatlan | 2. ingatlan | 3. ingatlan |
|---|---|---|---|---|
| Adat forrása: | | kínálat | kínálat | kínálat |
| Irányítószám: | | 5071 | 5071 | 5071 |
| Település: | | Besenyszög | Besenyszög | Besenyszög |
| Utca, házszám (hrsz.): | | városközpont | n.a. | Petőfi út |
| Telek területe (m2): | | 2 166 | 1 998 | 2 166 |
| Eladás/kínálat éve: | | 2026. | 2026. | 2026. |
| Eladási/kínálati ár: | | 9 500 000 Ft | 5 900 000 Ft | 6 900 000 Ft |
| Fajlagos m² ár: | | 4 386 Ft | 2 953 Ft | 3 186 Ft |
| Korrekciók: | Alak, forma, terület | 5% | 5% | 5% |
| | Kínálat | -10% | -10% | -10% |
| | Elhelyezkedés | -10% | 0% | -5% |
| Korrekció összesen: | | -15% | -5% | -10% |
| Korrigált fajlagos m² ár: | | 3 728 Ft | 2 805 Ft | 2 867 Ft |
| Korrigált átlagos m² ár: | | | | 3 133 Ft |

| | | |
|---|---|---|
| A telek értéke: | **875 m2 × 3133 Ft/m2 =** | **2 741 375 Ft** |

**Az épület/lakás értékének számítása**

| Értékelés tárgya | terület (m2) | bruttó pótlási költség | | avulás | | | épület értéke |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ft/m2 | összesen (Ft) | fizikai | körny. | piaci | |
| ÜZEMI ÉPÜLET | 120,85 | 600 000 | 72 510 000 | 30% | 0% | 15% | 39 880 500 Ft |
| EGYÉB ÉPÜLET | 30,03 | 100 000 | 3 003 000 | 30% | 0% | 15% | 1 651 650 Ft |
| EGYÉB ÉPÜLET | 0,00 | | 0 | | | | - Ft |
| Az épület/lakás értéke összesen: | | | | | | | 41 532 150 Ft |

| | | |
|---|---|---|
| Az ingatlan értéke | 2741375 Ft + 41532150 Ft = | 44 273 525 Ft |

| | |
|---|---|
| **Költségalapú módszerrel számított érték kerekítve:** | **44 300 000 Ft** |

## 14. A KÜLÖNBÖZŐ MÓDSZEREKKEL SZÁMOLT ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE ÉS A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításakor a valós összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást tartottuk mérvadónak. Kiegészítő, ellenőrző számításként alkalmaztuk a költségalapú módszert, melyen belül a telek értékét a piaci összehasonlító módszerrel számoltuk.
A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

| Számítási módszer | Érték | Súlyozás | Súlyozott érték |
|---|---|---|---|
| Piaci összehasonlító módszer | 43 200 000 Ft | 100% | 43 200 000 Ft |
| Költségalapú értékelés | 44 300 000 Ft | 0% | - Ft |
| **Összesen** | | | **43 200 000 Ft** |

## 15. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

A vagyonértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban.

Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyonértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette, statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.
A megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2026. november 18., szerda

**Karancsi Szilárd**
ügyvezető igazgató
ingatlanvagyon értékelő
(414-49/98)
igazságügyi szakértő
(005782)