

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

természetben 5525 Füzesgyarmat, Kossuth utca 60.
alatt található,

44

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecsítő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-03-08.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Füzesgyarmat Város Önkormányzata

Megrendelő:	Füzesgyarmat Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal:	tulajdonos – eladó
Címe:	5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

Megrendelés azonosító: FGYÖ20260303.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5525
Település:	Füzesgyarmat
Helyrajzi szám:	44
Utca:	Kossuth utca
Házszám, emelet-ajtó:	60.
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Van –Önálló szöveges bejegyzés a mellékelt tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.03.

A szakvélemény érvényessége: 120 nap

Az értékelés célja: Adásvétel miatt

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1996 m²

Épület összesen: 0

Megjegyzés: Közterületre közvetlenül nyitott. Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható. Beépítetlen telekterület. Kedvező hasznosítási lehetőségek, illetve Kastélypark fürdő közeli elhelyezkedés!

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 10.000.000 Ft
azaz: Tízmillió Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. március 8.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: **Füzesgyarmat** város Békés vármegye északi részén, a Szeghalmi járásban. A város szénhidrogén-kutatásáról és a termálvizéről nevezetes.

Füzesgyarmat a Dévaványai-sík északkeleti, a Nagy-Sárréttel határos peremén, Békés vármegye legészakabbi városaként, Hajdú-Bihar és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye határán helyezkedik el, a Berettyó folyó alsó folyása nyugati partjától 4 km-re. A megye hozzá legközelebb fekvő

városa Szeghalom. Biharnagybajom és Szeghalom között Békéscsabától 60 km-re északra fekszik.

A településen észak-déli irányban végighúzódik a Püspökladánytól Szeghalomig vezető 4212-es út, ezen érhető el a két végponti település és a 42-es és (Szeged-Békéscsaba irányából) a 47-es főutak felől is. A 4-es főútról Karcagnál letérve érhető el a 4206-os úton, a 47-esen Debrecen-Berettyóújfalú irányából pedig Darvasnál letérve a 4225-ös úton.

A Szeghalom felől érkező út jó minőségű, majd tovább Püspökladány irányában a megyehatárig még elfogadható, de onnantól Hajdú-Bihar vármegyében már rossz minőségű. A karcagi útvonal, a Karcag - Bucsa közötti útszakasz közelmúltban történt felújítása óta ugyancsak elfogadható minőségű.

Vasúton a város a MÁV 128-as számú Kötégyán–Püspökladány-vasútvonalán érhető el, amelynek három megállási pontja is létesült itt: Békéscsaba vasútállomás felől sorrendben

előbb Füzesgyarmati téglagyár vasútállomás, majd Füzesgyarmatfürdő megállóhely,

végül Füzesgyarmat vasútállomás. A téglagyári állomás a belterület déli határszélénél volt, közvetlenül a 4212-es út mellett (már megszűnt); Füzesgyarmatfürdő a településközpont délnyugati szélén helyezkedik el, közúti elérését egy önkormányzati út biztosítja, a "nagyállomás" pedig nyugat-északnyugati irányban helyezkedik el a központtól, ahonnan a 42 333-as számú mellékúton érhető el.

Település jellemzése:

Lakosságának száma 4871 fő (2025. január 1.).

1/1 példány

Ingatlan településen belüli
elhelyezkedése:

Népsűrűsége 45,17 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, részben átlag alatti, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Az értékelt ingatlan a város központjától D-i irányban található, Füzesgyarmat központjától 800 m-re, a Kossuth utca 60. sz. alatt. Környezetében főként lakóházak találhatók, parkolás az ingatlan előtt, illetve az ingatlan telkén, korlátozott számban lehetséges. Közintézmények, nagyobb bevásárló helyek 800 m-en belül elérhetők. Kastélypark fürdőtől 550 m-re elhelyezkedő ingatlan.

Árterület:

nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

lakóházak

Jelenlegi hasznosítás:

kivett beépítetlen terület

Legcélszerűbb hasznosítás:

övezeti előírás szerint – kedvező lehetőségek. Lakóház, apartmanház.

Építési övezet:

Lf-1

Építési övezet típusa:

Falusias lakó

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. A településen újabb építésű lakóingatlanok nincsenek, vagy alacsony számban vannak a kínálati piacon, jellemzően az 1965-2015 időszakban épült lakóházakat kínálnak. Kereskedelmi ingatlanok korlátozott számban vannak a kínálati piacon.

Hasonló ingatlanok esetében a városban kialakult fajlagos ár 4000-6000 Ft közötti ársávban alakult ki.

Falusias lakóterület (Lf)

(1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység, ezen belül két lakás elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező
szállás jellegű,
d) kézműipari,
e) igazgatási, iroda,
f) üzemanyagtöltő,
g) hitéleti, nevelési, oktatási,
egészségügyi, szociális,
h) vendéglátó és
i) sport rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Az építési övezetben nem helyezhető
el
a) közösségi szórakoztató, kulturális
épület,
b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5
tonna önsúlynál nehezebb járművek
számára.
(4) Az építési övezetben a hátsókert
mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű
telkeknél, ahol 3,0 méter.
(5) Az építési övezetben az oldalkert
mérete minimum 4,0 méter.
(6) A kialakítható telek legkisebb
szélessége
a) az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben 16,0
méter,
b) az Lf-3 építési övezetben 15,0 méter,
c) az Lf-4 és Lf-5 építési övezetben 20,0
méter.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:
Közlekedési eszközök:

szilárd burkolatú úton
Személygépkocsival, egyéb járművekkel

Vasútállomás távolsága:
Távolsági busz megállójának távolsága:

1000 m
550 m

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:
Helyrajzi szám:
Utca:
Házszám, emelet, ajtó:
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:
Telek területe:
Értékelt tulajdoni hányad:
Ingatlan fekvése:
Széljegyek:

5525 Füzesgyarmat
44
Kossuth utca
60.
2026.03.03.
1996 m²
1/1
Belterület
Nincs

1/1 példány

Teherlap bejegyzés:

Van

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:

5525 Füzesgyarmat

Utca:

Kossuth utca

Házszám, emelet, ajtó:

60.

Művelési ág:

Kivett beépítetlen terület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:

Füzesgyarmat Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadai, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet (hrs:44)

Azonosítás

Telek alapterülete:

1996 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:

Sarki telek

Telek alakja, formája:

Szabálytalan alakú

Telek határai:

Szomszédos lakóházak

Telek kerítettsége:

kerítetlen

Kerítés típusa:

Beépítés módja:

nincs beépítve

Domborzati és lejtésviszonyok:

Sík

Fák, telepítmények:

Nincsenek, nincsenek

Közművesítettsége

Összközmű:

Minden közmű megtalálható az ingatlan előtt, illetve az ingatlan telkén.

Elektromos energia:

csatlakozás megoldható

Vízellátás:

csatlakozás megoldható

Gázellátás:

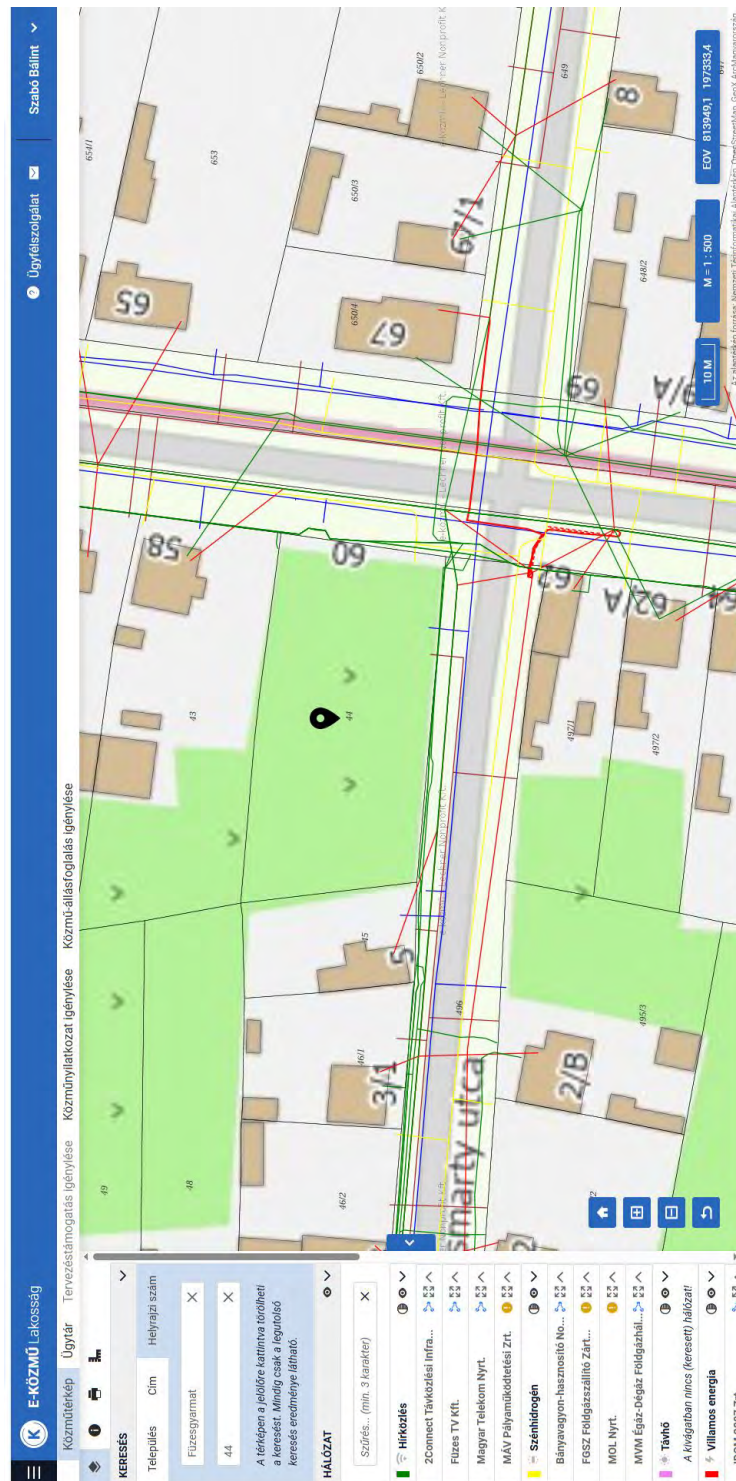
csatlakozás megoldható

Szennyvízelvezetés:

csatlakozás megoldható

Csapadékvíz elvezetés:

megoldott



közműtérkép

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat 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.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevételtermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

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

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

A tisztá jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő köztelherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tisztá jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

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

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
 - Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
- EVS – 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhathják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

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. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

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

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

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási érteken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határainak érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

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

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 44)

	A	B	C	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye rövid	Ingyatlan jellege	Ingyatlan típusa	Illeték	Telek területé/nm/	Részarány	Megállapított érték/rt/	Fajlagos érték (rt/m ²)
1879	5520 SZEGHALOM	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2025Q2	930	1/1		2800000	3 011
2618	5525 FÜZESGYARMAT	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2025Q3	976	1/1		1600000	1 639
5012	5525 FÜZESGYARMAT	Békés	telek	lakóház építésére szolgáló terület	2025Q3	1050	1/1		7200000	6 857
5013										
5014										
5015									Fajlagos érték összesen:	3836
5016									Korrekciók összesen:	35%
5017									Elhelyezkedés:	20%
5018									Beépítési lehetőségek:	15%
5019									Korrigált fajlagos érték:	5 179
5020									Telekméter:	1996
5021									Piaci érték:	10 336 486
5022									Piaci érték kerekítve:	10 000 000

10.000.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépítetlen telekterület. Kedvező beépítési lehetőségek! Strandfürdő közeli elhelyezkedés!

Forgalmi érték:	10.000.000 Ft
------------------------	----------------------

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 120 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
44/					
	.	kivett	0.1996	0.00	
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:			0.1996	0.00	

Cím: 5525 FÜZESGYARMAT, Kossuth utca 60.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37455/2006.10.03

Ingtalan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 37307/2004.10.18

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: FÜZESGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5525 FÜZESGYARMAT, Szabadság tér 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30472/2006.01.19

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

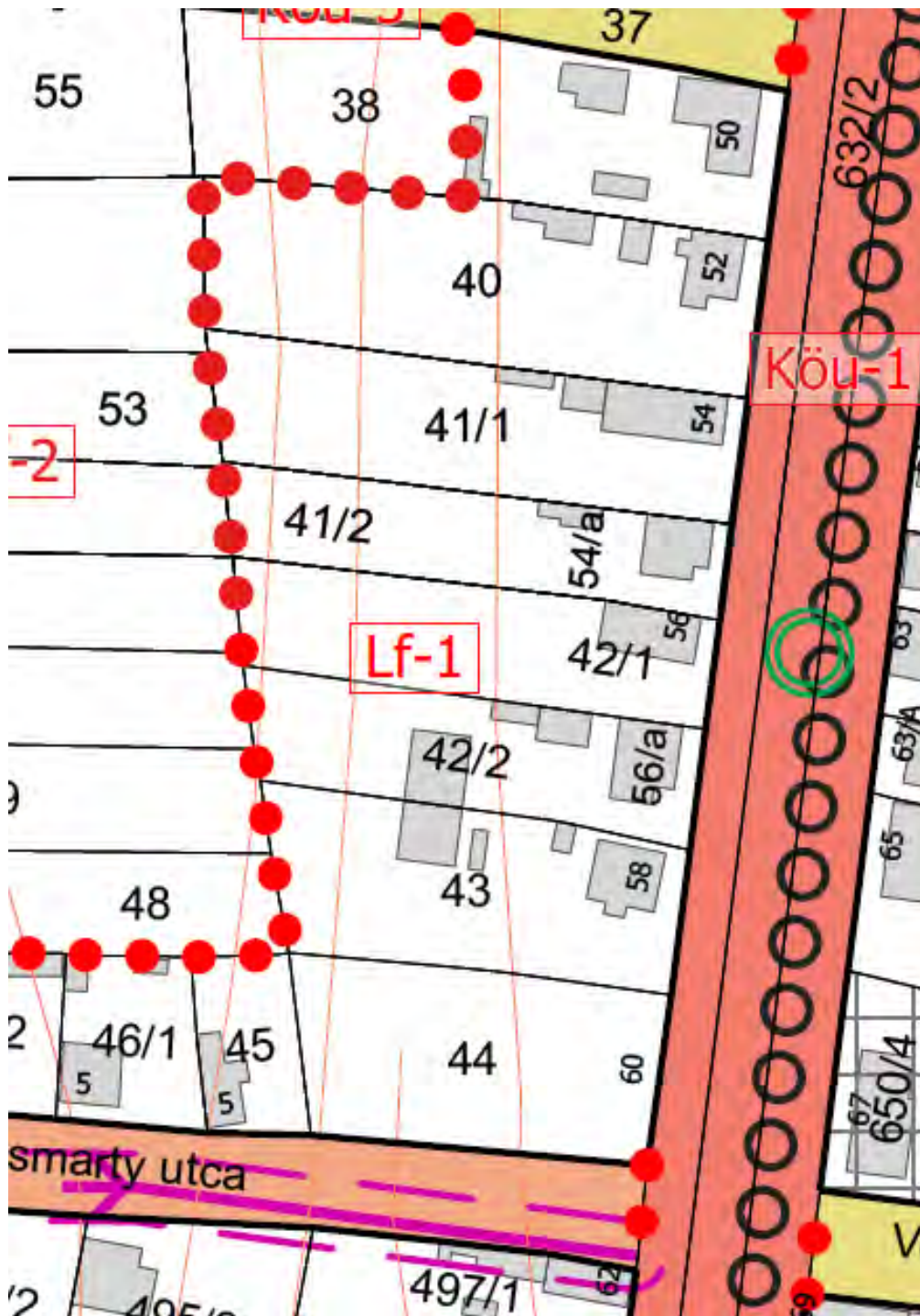
Szöveg: Lakóépület és gazdasági épület lebontásra került

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat



Megnevezés: Rendezési terv



1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat

Nemzeti
Jogszabálytár

Magyar Közlöny

Cégközlöny

Jogszabálykereső

Önkormányzati rendeletek

Indokolások Tára

Nemzetközi szerződések

Jogszabályfordítók

Translated legislation

Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete

Füzesgyarmat város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

✓ Hatályos: 2023. 12. 15

Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XII. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott állami felépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatóság, örökségvédelmi ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Békés Megyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Kőrös-Maros Nemzeti Park, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Felügyelet, Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közeledéspolitikai és Fejlesztési Államtitkárság Közeledési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Békés Megyei Önkormányzat, Darvas Község Önkormányzata, Sárrétudvari Nagyközség Önkormányzata, Szeghalom Város Önkormányzata, Biharnagybajom Községi Önkormányzat, Csókmó Község Önkormányzata, Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata, Kertészsziget Község Önkormányzata, - valamint a településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközök, valamint településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.1.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek és a Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési és Turisztikai Bizottságának véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.1.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek és a Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési és Turisztikai Bizottságának véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Jelmagyarázat

Rendeletkereső

Nemzeti
Jogszabálytár

Magyar Közlöny

Cégközlöny

Jogszabálykereső

Önkormányzati rendeletek

Indokolások Tára

Nemzetközi szerződések

Jogszabályfordítók

Translated legislation

Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete

Füzesgyarmat város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

✓ Hatályos: 2023. 12. 15

7. Falusias lakóterület (Lf)

32. § (1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység, ezen belül két lakás elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) legfeljebb 10 férőhelyei rendelkező szállás jellegű,

d) kézműipari,

e) igazgatási, iroda,

f) üzemenyagtróld,

g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

h) vendéglátó és

i) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

a) közösségi szórakoztató, kulturális épület,

b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) Az építési övezetben a hátsókeret mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol 3,0 méter.

(5) Az építési övezetben az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.

(6) A kialakítható telek legkisebb szélessége

a) az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben 16,0 méter,

b) az Lf-3 építési övezetben 15,0 méter,

c) az Lf-4 és Lf-5 építési övezetben 20,0 méter.

d) **Kertvárosias lakóterület (Lke)**

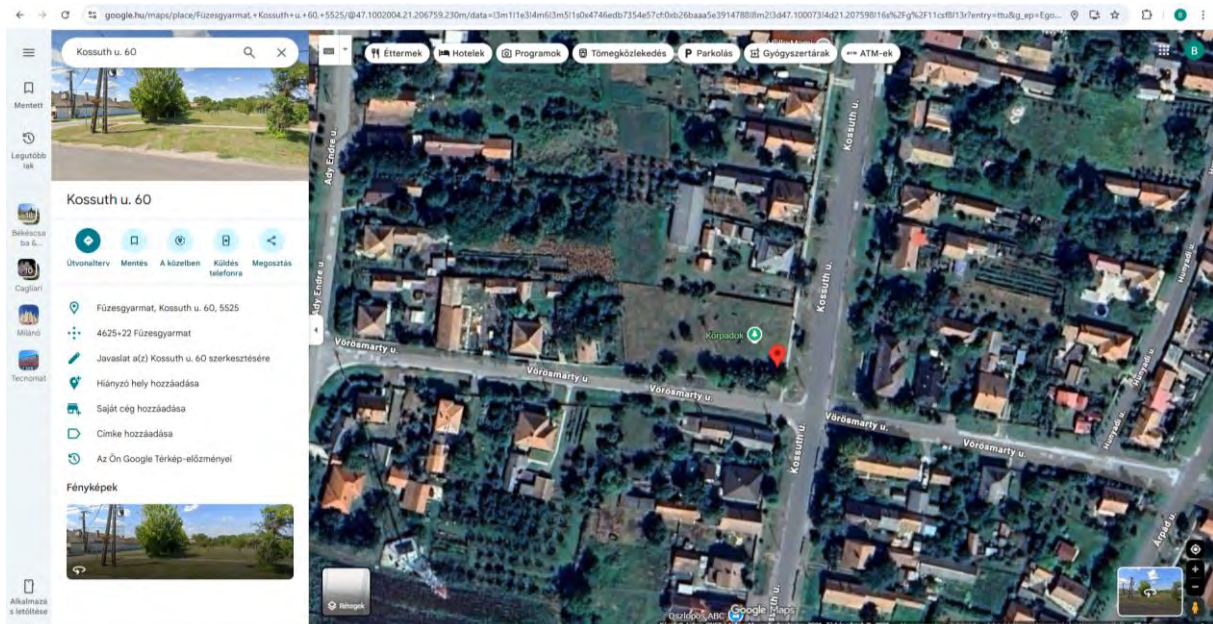
33. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű

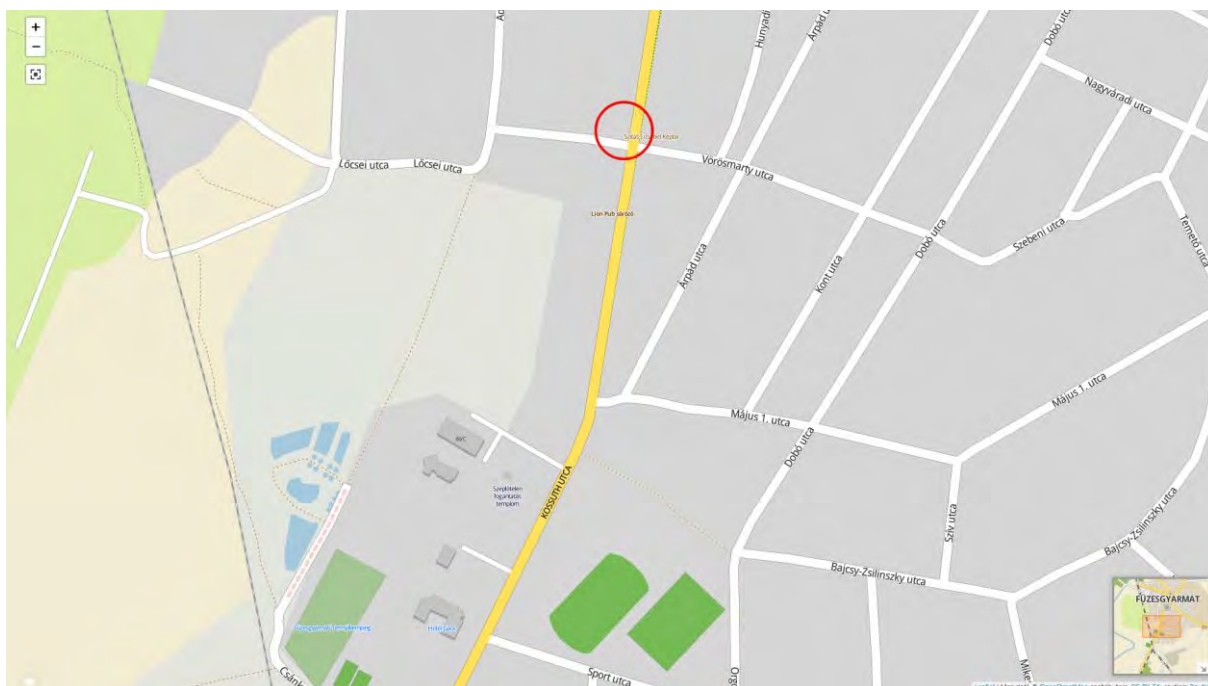
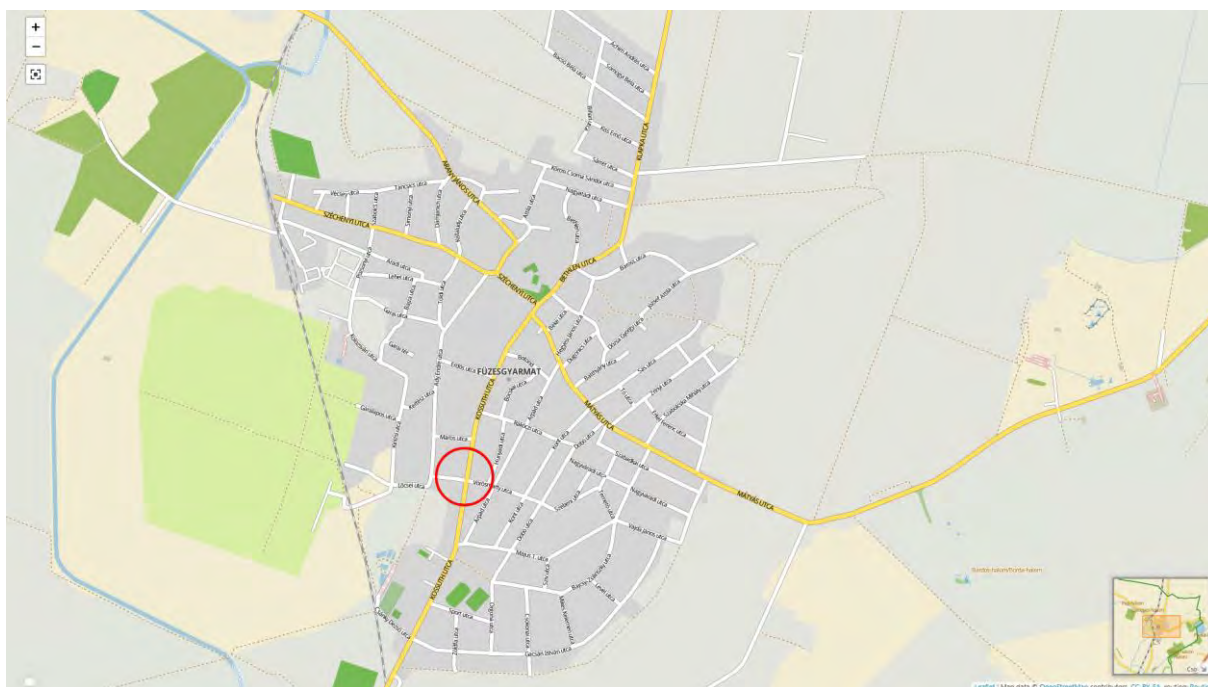
Jelmagyarázat

Rendeletkereső

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép





1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
Hrsz. 44	Hrsz. 44
	
Hrsz. 44	Hrsz. 44
	
Hrsz. 44	Hrsz. 44
	
utcakép	utcakép

1/1 példány



gáz közmű telekhatáron belül