



Tiszabői Polgármesteri Hivatal Jegyzője

5232 Tiszabő, Fő utca 47.
Tel.:0656/337-000, Fax:0656/210-196
jegyzo@tiszabo.t-online.hu

Iktatószám: T/1323-⁶.../2026.

Tárgy: Közérdekű adatszolgáltatás –
önkormányzati bérlekások
Melléklet:3 pld. értébecslési szakvélemény

Horváth Rudolf
részére

e-mail: kmt+request-29695-2584bc6e@kimittud.hu

Tisztelt Közérdekű Adatigénylő!

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján előterjesztett adatigénylésének teljesítésére az alábbiakról tájékoztatom **a rendelkezésemre álló adatok alapján:**

Értékesített ingatlanok:

Címe: 5232 Tiszabő, Fő utca 53.

Helyrajzszám: 140

Ingatlan megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

Értékesítési ár: 4.500.000,- Ft (3.000.00,- Ft megfizetve, 1.000.000,- Ft havi 100.00,- Ft-os részletben)

Az értékesítés alapjául szolgáló képviselő-testületi határozat száma és kelte: 33/2026. (III. 11.) határozat, 2026.03.11.

Készült-e értébecslés: igen

Értébecslést készítette: „INVESTÁCIÓS” KKT., készült: 2026.02.13., ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 4.500.000,- Ft

Címe: 5232 Tiszabő, Gyöngyvirág út 9.

Helyrajzszám: 592/1

Ingatlan megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

Értékesítési ár: 880.000,- Ft (megfizetve)

Az értékesítés alapjául szolgáló képviselő-testületi határozat száma és kelte: 16/2026. (II. 10.) határozat, 2026.02.10.

Készült-e értébecslés: igen

Értébecslést készítette: „INVESTÁCIÓS” KKT., készült: 2026.01.28., ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 800.000,- Ft

Címe: 5232 Tiszabő, József Attila út 47.

Helyrajzszám: 428

Ingatlan megnevezése: irattár, udvar

Értékesítési ár: 4.800.000,- Ft (megfizetve)

Az értékesítés alapjául szolgáló képviselő-testületi határozat száma és kelte: 34/2026. (III. 11.) határozat, 2026.03.11.

Készült-e értékbecslés: igen

Értékbecslést készítette: „INVESZTÁCIÓS” KKT., készült: 2026.02.13., ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 4.800.000,- Ft

A befolyt bevételek – 8.780.000,- Ft – felhasználása: működési kiadásokon belül a dologi kiadásokra, 053 költségvetési sor.

„Tiszabő Községi Önkormányzat Gazdasági Programja 2025-2029.” dokumentum tartalmaz rendelkezéseket az ingatlanvagyonnal kapcsolatosan.

Az értékesített ingatlanok pótlására intézkedés nem történt.

Tiszabő, 2026. július 23.

Tisztelettel:



Domány Katalin
helyettesítő jegyző





"INVESTÁCIÓS" KKT Igazságügyi Szakértő Cég

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

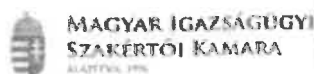
a

Tiszabó, Fő út 53.

sorszám alatti ingatlanról.



2026.02.13



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Tiszabő Község Önkormányzat
Megrendelő címe:	5232 Tiszabő, Fő út 47.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5232 Tiszabő
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Fő utca 53.
Helyrajzi szám:	140
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Teljesítmény bejegyzés:	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5232 Tiszabő, Fő utca 53.
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete (m ²):	839
A lakótér nettó alapterülete(m ²):	106,69
A lakótér hasznos alapterülete(m ²):	106,69
Felépítmények nettó alapterülete(m ²):	106,69
Felépítmények redukált alapterülete(m ²):	85,36
Felépítmények bruttó alapterülete(m ²):	128,03

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	4 500 000 Ft
--	---------------------

(A megállapított érték ÁFA-t tartalmaz, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)

1. ELŐZMÉNYEK:

A megbízó az ingatlan forgalmi érték meghatározására kért vagyoneértékelést az "INVESTÁCIÓS" KKT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2026.02.11

Jelen vannak: megbízó képviselője
felsőfokú ingatlanvagyon értékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékebecslések 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. Végző 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 vagyoneértékelés során ezt a módszert nem alkalmazzuk.

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Tiszabő község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Kunhegyesi járásában. Az Alföldön, a vármegye középső részén, a Tisza bal partján fekszik, Szolnoktól, a megyeszékhelytől 42 km-re ÉK-i irányban.
Település jellemzése	Alföldi, mezőgazdasági jellegű település a Tisza bal partján.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település központi részén
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	falusias lakó
Környezete	környezetében családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	ingatlan előtt
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 200 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:

Kialakítása	saroktelek
Alakja, formája	szabályos négyszög
Határai	szomszédos telkek és közterület
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	utcai homlokzata Ny-i
Beépítés módja	szabadon álló
Jelenlegi beépítettség	4%
Kerítettsége	kerítéssel nem rendelkezik

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:**ÁLTALÁNOS ADATOK**

Építés éve	1978.
Épület szintszáma	1
Építési mód	hagyományos (tömör fal)
Kivitelezés minősége	házilagos
Építészeti kialakítása	átlagos
Komfortfokozata	komfortos
Közművesítettsége	elektromos energia, vízellátás

ALAPOZÁS

Alapozás	beton sávalap
Alapozás állapota	megfelelő
Alapozási hiba leírása	nincs

TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	egy vagy több rétegű lemezszigetelés
Szigetelés állapota	megfelelő
Szigetelési hiba leírása	nincs
Hőszigetelés	nincs

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Függőleges teherhordó szerkezet	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	borított gerendafödém
Teherhordó szerkezet állapota	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása	nincs

VÁLASZFALAK

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

11. HELYISÉGLISTA:

LAKÓÉPÜLET

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m2)	hasznos alapterület (m2)	korrekció	redukált alapterület (m2)	padozat burkolata	falfelület képzés	belmagasság
Szoba	11,55	11,55	100%	11,55	parketta	festett	2,80
Konyha	11,51	11,51	11%	1,27	kerámia	festett	2,80
Szoba	19,31	19,31	100%	19,31	parketta	festett	2,80
Nappali	21,71	21,71	100%	21,71	kerámia	festett	2,80
Szoba	19,62	19,62	100%	19,62	parketta	festett	2,80
Wc	1,20	1,20	100%	1,20	kerámai	festett	2,80
Fürdőszoba	5,95	5,95	100%	5,95	kerámia	festett	2,80
Terasz	15,84	15,84	30%	4,75			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
Összesen:	106,69	106,69		85,36			

EGYÉB ÉPÜLET

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

EGYÉB ÉPÜLET

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

13. 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 a költségalapú módszert nem alkalmaztuk az ingatlan 30 millió Ft alatti értéke miatt.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	4 500 000 Ft	100%	4 500 000 Ft
Költségalapú értékelés	-	-	-
Összesen			4 500 000 Ft

14. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

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

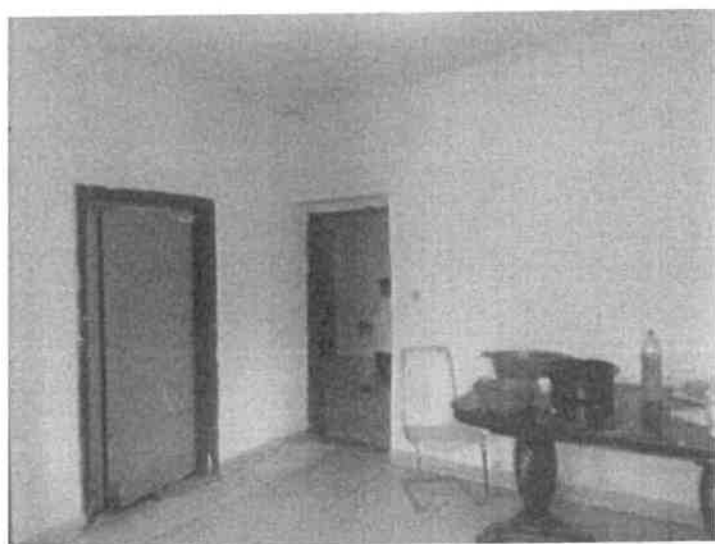
A vagyoneértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette, statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

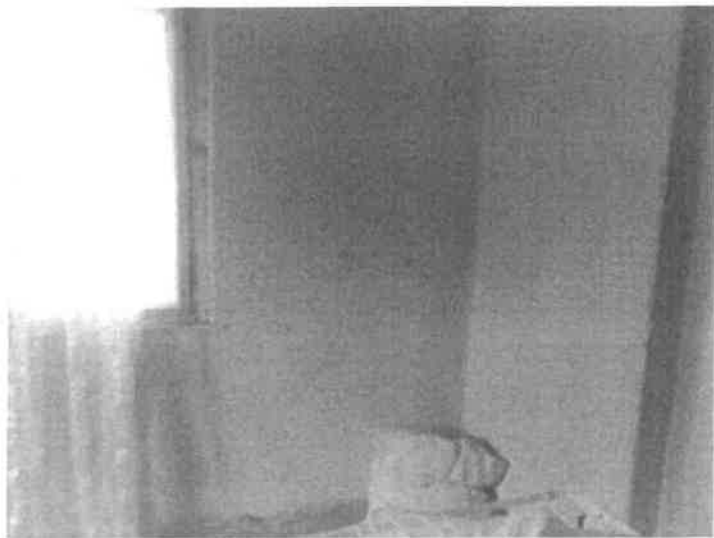
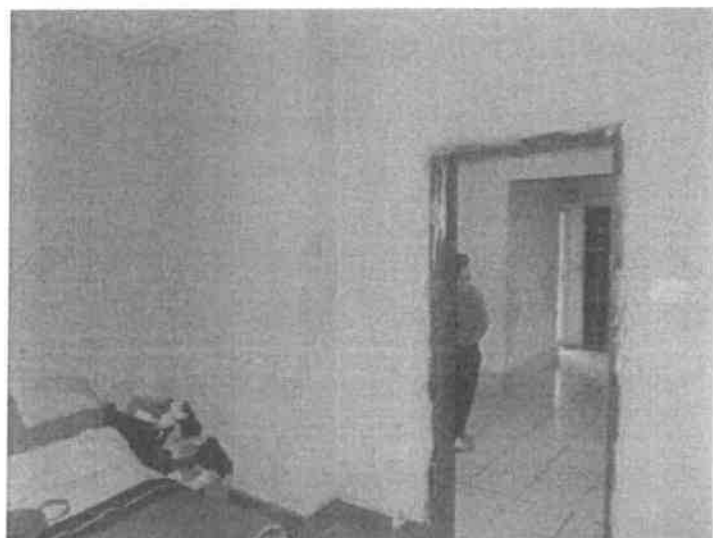
A megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2026.02.13

"INVESTÁCIÓS" KKT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
72 Tel.: 56/390-431

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









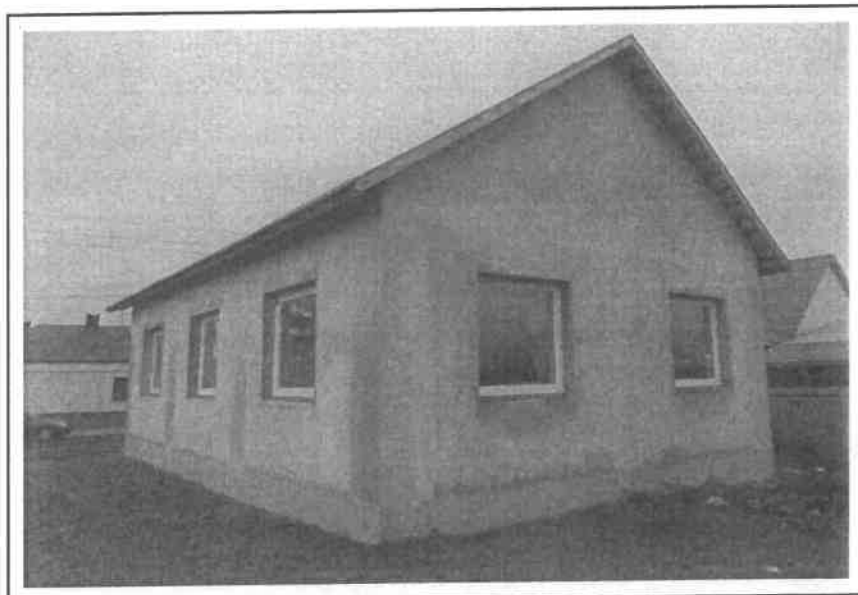
"INVESTÁCIÓS" KKT Igazságügyi Szakértő Cég

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

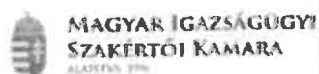
a

Tiszabő, József Attila út 47.

sorszám alatti ingatlanról.



2026.02.13



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGRENDELŐ**

Megrendelő neve:	Tiszabő Község Önkormányzat
Megrendelő címe:	5232 Tiszabő, Fő út 47.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5232 Tiszabő
Utca, házszám, emelet, ajtó:	József Attila út 47.
Helyrajzi szám:	428
Megnevezés/művelési ág:	irattár és udvar
Tetherlap bejegyzés:	özvegyi jog
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5232 Tiszabő, József Attila út 47.
Megnevezés/művelési ág:	irattár és udvar
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete (m ²):	1974
A lakótér nettó alapterülete(m ²):	63,70
A lakótér hasznos alapterülete(m ²):	63,70
Felépítmények nettó alapterülete(m ²):	63,70
Felépítmények redukált alapterülete(m ²):	63,70
Felépítmények bruttó alapterülete(m ²):	76,44

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	<u>4 800 000 Ft</u>
--	----------------------------

(A megállapított érték ÁFÁ-t tartalmaz, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)

1. ELŐZMÉNYEK:

A megbízó az ingatlan forgalmi érték meghatározására kért vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS" KKT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2026.02.11

Jelen vannak: megbízó képviselője
felsőfokú ingatlanvagyon értékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
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. Végző 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.

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Tiszabő község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Kunhegyesi járásában. Az Alföldön, a vármegye középső részén, a Tisza bal partján fekszik, Szolnoktól, a megyeszékhelytől 42 km-re ÉK-i irányban.
Település jellemzése	Alföldi, mezőgazdasági jellegű település a Tisza bal partján.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település szélén a központtól 500 m távolságra
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	falusias lakó
Környezete	környezetében családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	ingatlan előtt
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 500 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 Ny-i
Beépítés módja	szabadon álló
Jelenlegi beépítettség	4%
Kerítettsége	kerítéssel nem rendelkezik

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:**ÁLTALÁNOS ADATOK**

Építés éve	2016.
Épület szintszáma	1
Építési mód	hagyományos (tömör fal)
Kivitelezés minősége	jó
Építészeti kialakítása	átlagos
Komfortfokozata	elektromos energia
Közművesítettsége	elektromos energia

ALAPOZÁS

Alapozás	beton sávalap
Alapozás állapota	megfelelő
Alapozási hiba leírása	nincs

TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	egy vagy több rétegű lemezszigetelés
Szigetelés állapota	megfelelő
Szigetelési hiba leírása	nincs
Hőszigetelés	nincs

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Függőleges teherhordó szerkezet	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	szilárd földem
Teherhordó szerkezet állapota	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása	nincs

VÁLASZFALAK

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

13. 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 a költségalapú módszert nem alkalmaztuk az ingatlan 30 millió Ft alatti értéke miatt.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	4 800 000 Ft	100%	4 800 000 Ft
Költségalapú értékelés	-	-	-
Összesen			4 800 000 Ft

14. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

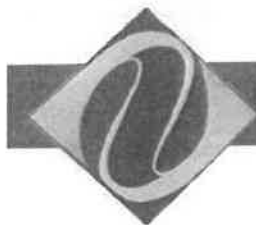
A megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2026.02.13



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



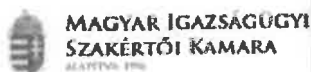
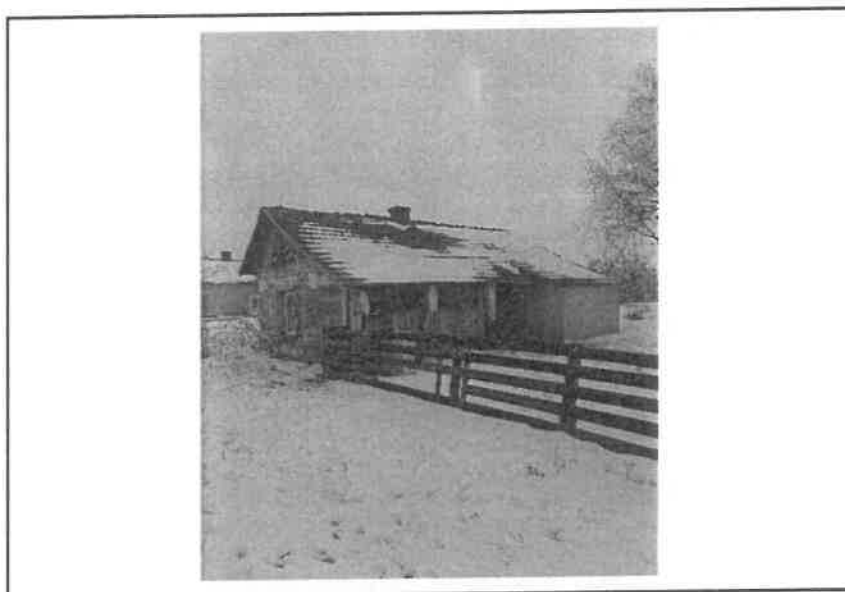


ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Tiszabő, Gyöngyvirág út 9.

sám alatti ingatlanról.



2026.01.28

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Tiszabő Községi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5232 Tiszabő, Fő utca 74.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5232 Tiszabő
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Gyöngyvirág utca 9.
Helyrajzi szám:	592/1
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Tetherlap bejegyzés:	jelzálogjog
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5232 Tiszabő, Gyöngyvirág utca 9.
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete (m ²):	886
A lakótér nettó alapterülete(m ²):	50,00
A lakótér hasznos alapterülete(m ²):	50,00
Felépítmények nettó alapterülete(m ²):	50,00
Felépítmények redukált alapterülete(m ²):	50,00
Felépítmények bruttó alapterülete(m ²):	60,00

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának
forgalmi értéke:

800 000 Ft

(A megállapított érték ÁFA-t tartalmaz, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)

1. ELŐZMÉNYEK:

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

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2026.01.22

Jelen vannak: megbízó képviselője
felsőfokú ingatlanvagyon értékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
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.

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Tiszabő község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Kunhegyesi járásában.
Település jellemzése	Az Alföldön, a vármegye középső részén, a Tisza bal partján fekszik, Szolnoktól, a megyeszékhelytől mintegy 42 kilométerre északkeleti irányban.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település K-i részén részén, a központtól 1000 m távolságra
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	falusias lakó
Környezete	környezetében kertes családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	ingatlan előtt
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 800 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 É-i
Beépítés módja	oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség	7%
Kerítettsége	részben körbekerített
Kerítés típusa	Az ingatlan az utcafronton léckerítéssel lehatárolt.

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:**ÁLTALÁNOS ADATOK**

Építés éve	1960-as évek
Épület szintszáma	1
Építési mód	hagyományos (tömör fal)
Kivitelezés minősége	házilagos
Építészeti kialakítása	gyenge
Komfortfokozata	nem besorolható
Közművesítettsége	elektroomos áram

ALAPOZÁS

Alapozás	sávalap
Alapozás állapota	megfelelő
Alapozási hiba leírása	nincs

TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	nincs
Szigetelés állapota	megfelelő
Szigetelési hiba leírása	nincs
Hőszigetelés	nincs

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Függőleges teherhordó szerkezet	vályog falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	fa födém szerkezet
Teherhordó szerkezet állapota	felújításra szorul
Szerkezeti hiba leírása	nincs

VÁLASZFALAK

Válaszfalak	vályog válaszfalak
-------------	--------------------

11. HELYISÉGLISTA:

LAKÓÉPÜLET

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	hasznos alapterület (m ²)	korrekció	redukált alapterület (m ²)	padozat burkolata	falfelület képzés	belmagasság
Lakóingatlan	50,00	50,00	100%	50,00			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
Összesen:	50,00	50,00		50,00			

EGYÉB ÉPÜLET

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	hasznos alapterület (m ²)	korrekció	redukált alapterület (m ²)	padozat burkolata	falfelület képzés	belmagasság
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
Összesen:	0,00	0,00		-			

EGYÉB ÉPÜLET

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	hasznos alapterület (m ²)	korrekció	redukált alapterület (m ²)	padozat burkolata	falfelület képzés	belmagasság
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
				-			
Összesen:	0,00	0,00		-			

13. 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 a költségalapú módszert nem alkalmaztuk az ingatlan 30 millió Ft alatti értéke miatt.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	800 000 Ft	100%	800 000 Ft
Költségalapú értékelés	-	-	-
Összesen			800 000 Ft

14. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

A vagyonértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben 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, 2026.01.28

„INVESTÁCIÓS” KKT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS ÁE
Kossuth tér 6/g
T: 56/390-431 F: 56/590-692 M: 30/9387-130

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