

10. Előterjesztés

Felsőlőszentiván Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 14-i nyilvános ülésére
önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Felsőlőszentiván Községi Önkormányzat kizárólagos önkormányzati tulajdonában van a 6447 Felsőlőszentiván, 410 helyrajzi számú, természetben 6447 Felsőlőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóház, udvar egyéb épület 464 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlan bruttó könyv szerinti értéke 1 555 000 Ft, üzleti vagyron minősítésű.

Az ingatlan jelenleg nem lakott, javasolt annak elidegenítése versenyeztetés útján, zárt borítékos pályázati formában, az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak alapján.

Felsőlőszentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének Felsőlőszentiván Községi Önkormányzatának vagyonáról szóló 15/2021. (XII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 10. § (1) –(2) bekezdése alapján az önkormányzati vagyontárgy tulajdonjogának átruházására vagy hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni. A forgalmi érték megállapításának módja ingatlanok esetében független ingatlanforgalmi értékecselő által meghatározott – 18 hónapnál nem régebbi - érvényes forgalmi értékecselés.

Ennek az ingatlan az ingatlanforgalmi szakvéleménye beszerzéséről gondoskodott a polgármester a korábbi döntések alapján, mely jelen előterjesztés melléklete.

Az ingatlanon lévő beépített rész:

Előtér 13,20 m² x 0,50 = 6,60 m²
Szoba 18,00 m² x 1,00 = 18,00 m²
Szoba 18,00 m² x 1,00 = 18,00 m²
Hall 12,40 m² x 1,00 = 12,40 m²
Fürdő 4,20 m² x 1,00 = 4,20 m²
Folyosó 9,00 m² x 0,30 = 2,70 m²
Konyha 12,20 m² x 1,00 = 12,20 m²
Kamra 4,20 m² x 0,50 = 2,10 m²
Kamra 6,00 m² x 0,50 = 3,00 m²
Melléképület 20,00 m² x 0,30 = 6,00 m²
Összesen 85,20 m²

Az értékesítés oka, hogy az ingatlanon lévő épületek gazdaságosan nem felújíthatóak, ezért értékesítésre kijelölésük célszerű.

A R. 11.§-a alapján a tulajdonosi jogokat a teljes vagyron felett a Képviselő-testület és a polgármester gyakorolja.

A R. 11.§ (2) bekezdése a) pontja szerint *a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az elidegenítés, értékesítés.*

A R. 25. § (1)-(6) bekezdései alapján:

„(1) A vagyontárgy tulajdonjogának átruházására vagy a vagyontárgy hasznosítására vonatkozó pályázat előkészítése a vagyongazdálkodó feladata, a pályázatot a 11–12. §-ban meghatározottak szerinti hatáskör gyakorlója írja ki.

(2) A pályázat meghirdetése az önkormányzat hivatalos **internetes honlapján** (www.felsoszentivan.hu) és az önkormányzat **hirdetőtábláján 15 napig történő kifüggesztéssel** történik. Zártkörű pályáztatás esetén az érdekelt ajánlattevőket azonos módon, írásban, egyidejűleg kell tájékoztatni.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az értékesíteni vagy hasznosítani kívánt vagyontárggyal és az értékesítéssel vagy hasznosítással kapcsolatos **minden lényeges információt**, de legalább a rendelet 6. mellékletében meghatározottakat.

(4) Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot az első alkalommal megjelentetett pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a kiírás közzététele és az ajánlatok benyújtásának határideje között **legalább 15 nap elteljen**.

(5) A kiíró pályázat útján történő hasznosítás esetén meghatározhatja a vagyontárgy hasznosításának konkrét célját, amennyiben az ingatlan jellege vagy a lakosság ellátása ezt indokolja. Ez esetben a hasznosítás célja a jogviszony fennállása alatt egyoldalúan nem változtatható meg.

(6) A kiíró a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni."

A R. 26.§-a szerint a pályázatot zárt borítékban, a kiírásban meghatározott módon kell benyújtani. Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig, de legfeljebb az általa befizetett pályázati biztosíték visszautalásának napjáig kötve marad.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Felsőszentiván, 410 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

- 1.) Felsőszentiván Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzati tulajdonú Felsőszentiván, 410 helyrajzi számú, természetben 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóház, udvar egyéb épület 464 m² nagyságú ingatlant legalább bruttó Ft, azaz forint kikiáltási értéken el kívánja idegeníteni versenyeztetés útján, zárt borítékos pályázati formában, az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak alapján.
- 2.) A Képviselő-testület elrendeli, hogy az ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívás az értékebecslés érvényességi idejéig, vagy a pályázati eljárás eredményes lezárásáig folyamatosan meghirdetésre kerüljön.

Felelős: polgármester
Határidő: 5 munkanapon belül

Felsőszentiván, 2026. július 8.


Vörös Szilárd
polgármester

Pályázati felhívás

A pályázati eljárásról meghirdetett versenyeztetés meghirdetője:

Felsőszentiván Községi Önkormányzat (székhely: 6447 Felsőszentiván, Rákóczi Ferenc u. 60., tel.: 79/353-541)

A versenyeztetés eljárási rendje: Pályázati eljárás

A pályázat tárgya: 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű ingatlan értékesítése

Az értékesítésre kínált ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai, egyéb jellemzői:

Az ingatlanrész tulajdonjoga kizárólagosan Felsőszentiván Községi Önkormányzatot illeti meg.

-Hrsz.: 410

-Területe: 464,00 m² nagyságú telek, ebből 85,20 m² beépített rész

-Fekvése: belterületi

-Címe: 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz.

-Közműellátottság: van

-Terhek: az ingatlan tehermentes

A pályázati ajánlattétel feltételei:

Minimális vételár: bruttó Ft, azaz bruttó forint, mely értéket el nem érő vételár ajánlat esetén az ingatlant elidegeníteni nem lehet.

Ajánlati biztosíték: a minimális bruttó vételár 10 %-a, ami Ft, azaz forint, mely az alábbi számlára fizetendő: Felsőszentiván Községi Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11732033-15336660 számú számla

Az ajánlati biztosíték összege a nyertes pályázó esetén a vételárba beszámításra kerül, a többi pályázó esetén visszafizetésre kerül az elbírálást követő 30 napon belül.

Fizetési feltétel: szerződéskötéskor egy összegben.

A pályázatnak tartalmaznia kell: a pályázó adatait (magánszemély: név, anyja neve, születési hely és idő, személyi szám, adóazonosító jele, TAJ-szám, lakcím) annak megjelölését, hogy a 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű ingatlanra vonatkozik a pályázat, a vételi ajánlatot, a vételár megfizetésére vonatkozó és más pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot, az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolást.

A pályázati ajánlatok beérkezésének határideje, helye, módja: 2026. augusztus 17. 16.00 óra

Helye: Felsőszentiváni Közös Önkormányzati Hivatal 6447 Felsőszentiván, Rákóczi Ferenc utca 60., Titkárság

Módja: A pályázati ajánlatokat zárt, címezés nélküli, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban „410 hrsz. ingatlan” jelisével ellátva kell benyújtani.

Pályázati ajánlatok bontásának ideje, helye:

a Pénzügyi Bizottság soron következő ülésén, a bizottság által;

a bontás helye: Felsőszentiváni Közös Önkormányzati Hivatal tanácskozó terem.

Az **elbírálás** Felsőszentiván Községi Önkormányzat Képviselő-testületének soron következő ülésén történik.

A pályázati ajánlatok elbírálását követően a nyertes pályázó kiértékesítésre kerül.

Nyertes pályázó az a természetes személy, aki a jelen felhívásnak megfelelő tartalmú érvényes pályázatot benyújtók közül

- a legmagasabb vételárat ajánlja meg
- vételárat összegben fizeti meg

Amennyiben a lakásra azonos vételárat tartalmazó több pályázat érkezik a kiíró előnyben részesíti:

- aki legalább 2 éve munkaviszonyban, vagy egyéb foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban áll,
- aki háztartásában kiskorú vagy tanulmányait folytató nagykorú gyermeket nevel.

Szerződéskötés: Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését a nyertes pályázóval a döntésről való kiértékeléstől számított 30 napon belül kezdeményezi Felsőszentiván Községi Önkormányzat.

Ajánlati kötöttség: A pályázati ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott pályázati ajánlatok nem módosíthatóak, az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártától kezdődik. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidőtől számított 90 napig kötött az ajánlatához, kivéve, ha a pályázat kiírója egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.

Felsőszentiván Községi Önkormányzat fenntartja magának a jogot arra, hogy a beérkezett pályázati ajánlatok elbírálását követően a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

Pályázat kiírója javasolja: A későbbi esetleges viták elkerülése céljából a fentiekén túl, a pályázó saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan további kiegészítő információt a pályázat tárgyáról, amely a befektetési, vásárlási szándék körülményeként megalapozásához szükséges lehet.

Tájékoztatjuk a tisztelt érdeklődőket, hogy a meghirdetett ingatlanra jogi és természetes személyek is pályázhatnak.

További Információk:

Felsőszentiváni Közös Önkormányzati Hivatal

Telefon: 79/353-541, e-mail cím: konyveles@felsoszentivan.hu

Személyesen: ügyfélfogadási napokon Kaszáné Mészáros Monikánál

 FELSŐSZENTIVÁN KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 6447 Felsőszentiván, Rákóczi u. 60		
ÉKA: Érkezett: 20. <u>26</u> év <u>06</u> hó <u>26</u> n.		
IR/8783/2025	Szám	Melléklet.....db
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		Város Füled

SZAKVÉLEMÉNY

FELSŐSZENTIVÁN, PETŐFI S. U. 48. SZ. LAKÓÉPÜLET



GORETITY GYÖRGY

Építés beruházási, Építészeti, Ingatlan-értékbecslési
 Igazságügyi Műszaki Szakértő

010977

GORETITY GYÖRGY
 2026-06-26 (UTC)
 Elektronikusan aláírva

Flint Sign
 Powered by
 InfoCert

6500 Baja, Viza 2/b Tel: 20/522-4067

TARTALOM

Címlap	1.oldal
Tartalom	2.oldal
Épület azonosító adatai	3.oldal
Megbízás tárgya	4.oldal
Szakértőnek fölített kérdések	4.oldal
Szakvélemény elkészítésének módszere	5.oldal
Értékelési szempontok	5.oldal
Szemle	6.oldal
Ingatlan értékelése	9.oldal
Szakértői megállapítások	12.oldal
Szakértői vélemény (válasz a kérdésre)	14.oldal
Fotó melléklet	15.oldal

AZONOSÍTÓ ADATOK

Az ingatlan megnevezése: lakóház, udvar egyéb épület

Az ingatlan címe: 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz.

Tulajdonos neve: Felsőszentiván Községi Önkormányzat

6447 Felsőszentiván, Rákóczi Ferenc u. 60. sz.

Ügyszám: FSZ/878-2/2026.

Helyrajzi szám: 410

Az ingatlan fekvése: belterület

Megrendelő: Felsőszentiván Községi Önkormányzat

6447 Felsőszentiván, Rákóczi Ferenc u. 60. sz.

MEGBIZÁS TÁRGYA:

A Felsőszentiván Községi Önkormányzat /6447 Felsőszentiván, Rákóczi Ferenc u. 60. sz./ 2026. június hónapban megbízta Goretity György igazságügyi műszaki szakértőt /6500 Baja, Viza u. 2./b/, hogy a Felsőszentiván Községi Önkormányzat /6500 Baja, Keleti krt. 4. sz./ tulajdonát képző 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóépületről az alulírott kérdésnek megfelelő ingatlanforgalmi szakvéleményt készítsen.

SZAKÉRTŐNEK FELTETT KÉRDÉSEK:

- Szakértő feladata a 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatt ingatlan értékének megállapítása. Szükség szerint a megbízó képviselőjének előzetes értesítése után tartson szemlét a megjelölt ingatlanon.

SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERE:

A szakvélemény meghatározása az alábbiak szerint történik.

A vélemény megállapítása helyszíni szemrevételezés és felmérés alapján, illetve a megrendelő által átadott adatszolgáltatás alapján készült.

A részletes szakmai vélemény kialakítása folyamán az alábbi szakirodalmat használtam föl:

- Építőipari költségbecslési segédlet 2026.
Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft
- TERC VIP költségvetés 2026.
TERC Kft
- Költségvetés és árképzés az építőiparban
Dr Neszmélyi László
- Földminősítés és ingatlan-értékelés
Mizseiné Dr Nyiri Judit

A műszaki szakvélemény nem terjed ki és annak nem tárgya a létesítmények statikai állapotának diagnosztizálása és egyéb műszaki vizsgálatok elvégzése.

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK:

a./ A megbízásban foglalt feladat elvégzése érdekében az ingatlan tulajdonosának megbízottjával 2026. június 23.-án helyszíni szemlét és műszaki állapot felmérést tartottam.

b./ Figyelembe vettem a létesítmény építéstechnológiáját, szerkezetét, korát, jelenlegi műszaki állapotát, használhatósági fokát, és a jövőbeni funkcionális lehetőségeit.

c./ Megvizsgáltam a kézhez kapott dokumentumokat.

SZEMLE:

A helyszíni szemlén megjelentek:

- Mátyásiné Kovács Ildikó
- Goretity György Igazságügyi Műszaki Szakértő

A vizsgált ingatlan a felsőszentiváni ingatlan nyilvántartásban 410 hrsz. alatt bejegyzett 464,00 m² nagyságú telken álló lakóház és egyéb épület.

Felsőszentiván község, Magyarország déli részén fekszik, Bajától 18 kilométerre keletre. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala az 55-ös főút, amely végighalad a központján, annak főutcájaként. Rémmel az 54 117-es számú mellékút köti össze, és érinti még a határát egy-egy rövid szakaszon a Kiskunhalas-Jánoshalma-Csávoly útvonalon húzódó 5412-es út, illetve a Csávoly-Bácsbokod-Csátalja közti 5505-ös út is.

Az infrastruktúrális hálózata községi viszonylatban elfogadható, az alapellátás, kereskedelem, szolgáltatás és közintézményi szinten. Távközlési jellemzői szintén elfogadhatónak értékelhetők. A község tágabb környezetében jó minőségű mezőgazdasági terület található. Mind a falu területe, mind a környező terület sík.

A vizsgált ingatlan a község belterületének észak-keleti részén a városi elkerülő út mellett helyezkedik el, a Részletes Rendezési Tervben lakó besorolású környezetben. A közvetlen szomszédságában lakóépületek vannak. Megközelítése szilárd burkolatú, pormentes úton történhet, személy és tehergépjárművel egyaránt. A telek körben kerített, utcafronton mészhomok téгла kerítéssel. (3. kép) Beközlekedés zárható nagykapu és személy bejárón keresztül történhet. Az ingatlan előtt személygépkocsik parkolására alkalmas hely nincs kialakítva, megállni a nagykapu bejáró előtt lehet. (3. kép) Az épületek körüli járdák és utak szilárd burkolatúak és elfogadható minőségűek. (4. kép) Az ingatlan udvara rendezetlen állapotú.

Az ingatlan előtti közterület éjszakai megvilágítottsága elfogadható.

Az ingatlan teljes közmű hálózattal rendelkezik. Közüzeti víz-csatorna, elektromos légvezeték és a gázvezeték be van kötve. (17-18. kép)

ÉPÜLETEK SZERKEZETEI ÉS ÁLLAPOTA:

Lakóépület

Az épület szerkezeti rendszere: hagyományos építési mód

Az épület tartószerkezeteinek anyaga: vályog

Az épület födém szerkezeteinek anyaga: fa

Tető szerkezet: sáttető

Tetőhéjalás: cserép

Bádogos szerkezetek: van

Az épület padozat anyaga: mázas kerámia, szőnyegpadló, hajópadló. mozaiklap

Nyílászáró szerkezetek: fa ajtók és ablakok

Homlokzati felületképzés: kőporos vakolat

Belső felületképzés: vakolat, csempe

Vízvezeték: közüzemi

Szennyvízelhelyezés: közüzemi

Elektromos energiaellátás: légvezeték

Fűtő mód: egyedi gáz

Melegvíz: gázüzemű

Érintésvédelem: nullázás

Lakóépület állapota (6-16. kép):

A hagyományos szerkezeti rendszerű épület vert vályogfalakkal és fa födémmel készült. Legutóbbi förlújításáról nincs információ, de az állapotából ítélve a gáz bevezetéssel párhuzamosan, 1980-as évek végén vagy az 1990-es évek elején történhetett. Részleges förlújítás födém vakolat javítás, festés a 2000-es években történt. Primer tartószerkezetein állékonyságot, szerkezeti integritást veszélyeztető hiba, repedés, illetve károsodás nem észlelhető. Minimális repedés látható az eredeti épülettömb és melléképület csatlakozásánál. A vályogfalakon jelentős fölvizesedés nem látható. Az épület födémén egy helyen van cserép hiányra vagy elmozdulásra utaló beázás van. A kapcsolt gerébtokos ablakai elavultak. A fűtés és melegvíz készítés ránézésre üzemképesnek tűnnek, de elavult technológiát képviselnek. Hasonló állapotban vannak a beépített szaniterek is. Az épület burkolatai, felületképzései avultak.

A konyhatechnológia hiányzik.

Funkcióját ellátja, karbantartás, förlújítás után rendeltetésszerűen használható.

Állapotát és életkorát figyelembe véve használhatósági foka 40%-os.

Alapterületek egyenmősítése:

Helyiség	Alapter.	Egyenm. szorz.	Egyenmősített alapter.
Előtér	13,20 m ²	$\times 0,50 =$	6,60 m ²
Szoba	18,00 m ²	$\times 1,00 =$	18,00 m ²
Szoba	18,00 m ²	$\times 1,00 =$	18,00 m ²
Hall	12,40 m ²	$\times 1,00 =$	12,40 m ²
Fürdő	4,20 m ²	$\times 1,00 =$	4,20 m ²
Folyosó	9,00 m ²	$\times 0,30 =$	2,70 m ²
Konyha	12,20 m ²	$\times 1,00 =$	12,20 m ²
Kamra	4,20 m ²	$\times 0,50 =$	2,10 m ²
Kamra	6,00 m ²	$\times 0,50 =$	3,00 m ²
Melléképület	20,00 m ²	$\times 0,30 =$	6,00 m ²
Összesen			85,20 m ²

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító értékelés:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

3. Fajlagos érték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők föl, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell föltüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

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

7. Az ingatlanok állapota, használhatósága és fölüjítottsága okán a szakmailag általános, maximális 30%-os összesített korrekció két összehasonlító ingatlan indokolt és elfogadható.

A forgalmi érték vonatkozásában a piaci összehasonlító értékeléshez adatszolgáltatást igényeltem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztályától. A szakvéleményben fölhasználható, adatszolgáltatással, információval nem tudtak szolgálni. A piaci összehasonlító számításhoz az összehasonlításba kínálati adatok is bevonhatók, melyeket az internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jófogás.hu, ingatlanbazar.hu) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembevételével lehet esetlegesen kiválasztani. Ezen ingatlanok alapterületi mérete, azok helyiségei funkciója hasznosságára való tekintettel un. egyneműsítéssel kerül rögzítésre (fő funkciós épületrészek 100%, a többi alapterület 30-80%) fajlagosított értékkel. A hatályos adatvédelmi előírások betartásával közlök adatot az alábbiakban.

ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR SZÁMÍTÁSA 2026. ÉVI KÍNÁLAT ALAPJÁN

	VIZSGÁLT INGATLAN		
Elhelyezkedés	Felsőszentiván	Felsőszentiván	Felsőszentiván
Jelleg			
Adat forrás	Ingatlan.com 2026.06.	Ingatlan.com 2026.06.	Ingatlan.com 2026.06.
Lakás területe	100,00 m ²	110,00 m ²	105,00m ²
Eladási ár	8.500.000 Ft	7.500.000 Ft	15.000.000 Ft
Módosító tényezők			
Kínálati	-5%	-5%	-5%
Környezeti	0%	5%	0%
Állapoti	5%	5%	-5%
Műszaki tartalmi	5%	5%	0%
Alapterületi	0%	5%	0%
Kora miatti	0%	0%	0%
Infrastrukturális	0%	0%	0%
Jogi	0%	0%	0%
Fajlagos ár	89.300	78.400	128.600

	VIZSGÁLT INGATLAN		
Elhelyezkedés	Felsőszentiván	Felsőszentiván	Felsőszentiván
Jelleg			
Adat forrás	Zenga.hu 2026.06.	Ingatlan.com 2026.06.	Zenga.hu 2026.06.
Lakás területe	80,00 m ²	120,00 m ²	45,00 m ²
Eladási ár	11.900.000 Ft	25.000.000 Ft	4.800.000 Ft
Módosító tényezők			
Kínálati	-5%	-5%	-5%
Környezeti	0%	0%	5%
Állapoti	-5%	-5%	0%
Műszaki tartalmi	-5%	-5%	0%
Alapterületi	0%	0%	0%
Kora miatti	0%	0%	0%
Infrastrukturális	0%	0%	0%
Jogi	0%	0%	0%
Fajlagos ár	126.400	177.000	106.700
Átlagos fajlagos ár	112.750		

SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

- Az értékelés folyamán a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásait, valamint az Európai Értékelési Szabványok-at vettem figyelembe. Ezek szerint az átlagos fajlagos ár kalkulálásakor a fajlagos négyzetméter árak közül a legnagyobbat és a legkisebbet figyelmen kívül hagytam, így kiküszöbölve a szélsőséges tranzakciók ártorzító hatását.
- A NAV által nyilvántartott piaci tranzakciós adatbázisból nem kaptunk releváns, értékelhető információt. Az összehasonlításhoz a kínálati piac által nyilvántartott bázist használtam, amely szerkezettel és korral egyező lakóházakat megfelelő számban tartalmazott és az összehasonlító ingatlanok állapota a vizsgált ingatlanhoz volt hasonló.
- Figyelembe vettem KSH és az MNB által kiadott ingatlanpiaci elemzéseket, illetve piaci körképet, valamint a fajlagos ár meghatározásakor figyelembe vettem a helyi gazdasági környezetet, a kereslet-kínálat viszonyát, valamint a lokáció által befolyásolt elérhetőségi és infrastrukturális tényezőket is.
- A KSH Ingatlanadattár, Felsőszentiván község vonatkozásában nem tartalmaz napra kész adatokat. Lakóház esetén a legutolsó elérhető adat 2024.-es. 2024. évben 151.000 Ft/ m² árat regisztráltak.
- A fölhasznált adatbázis, a 2026. évi hirdetések alapján a felsőszentiváni lakóingatlan épületek átlagárát 156.250 Ft/m² árban regisztrálja.

Hasonló hirdetések átlagárai a környéken



Az átlagárát a 80-119 m² közötti, felújított, közepes állapotú, felújítandó, jó állapotú, befejezetlen, ismeretlen állapotú eladó házak ára alapján számoltuk ki.



- Az értékelés folyamán a következő értéknövelő és értékcsökkentő szempontokat vettem figyelembe:

Értékcsökkentő: a vidéki ingatlanokat érintő visszafogott kereslet és csökkent tranzakció szám
mérsékelt beruházási aktivitás
hirdetési árak és ténylegesen realizált árak közötti eltérés
fajlagos üzemeltetési költségek esetleges magas szintje

Értéknövelő: közművesítettség mértéke

- 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti lakóépület értékelése

Egyneműsített alapterületek x átlagos fajlagos ár

$$85,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 112.750 \text{ Ft/m}^2 \quad = \quad 9.606.300 \text{ Ft}$$

- Figyelembe véve a tényt, hogy piaci viszonyok között közel kerek összegű adás-vételi értékek kerülnek meghatározásra, a vizsgált ingatlan forgalmi értékét 2026. évben, 9.600.000 Ft összegben állapítom meg.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY (VÁLASZ A FELTETT KÉRDÉSRE)

- Szakértő feladata a 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatt ingatlan értékének megállapítása. Szükség szerint a megbízó képviselőjének előzetes értesítése után tartson szemlét a megjelölt ingatlanon.

A 6447 Felsőszentiván, Petőfi Sándor u. 48. sz. alatti iparterület forgalmi értéke 2026. júniusi árszinten: 9.600.000,- Ft
azaz kilencmillió-hatszázezer forint.

Goretity György
Igazságügyi Műszaki Szakértő
010977

Baja, 2026.06.25.



1. kép



2. kép



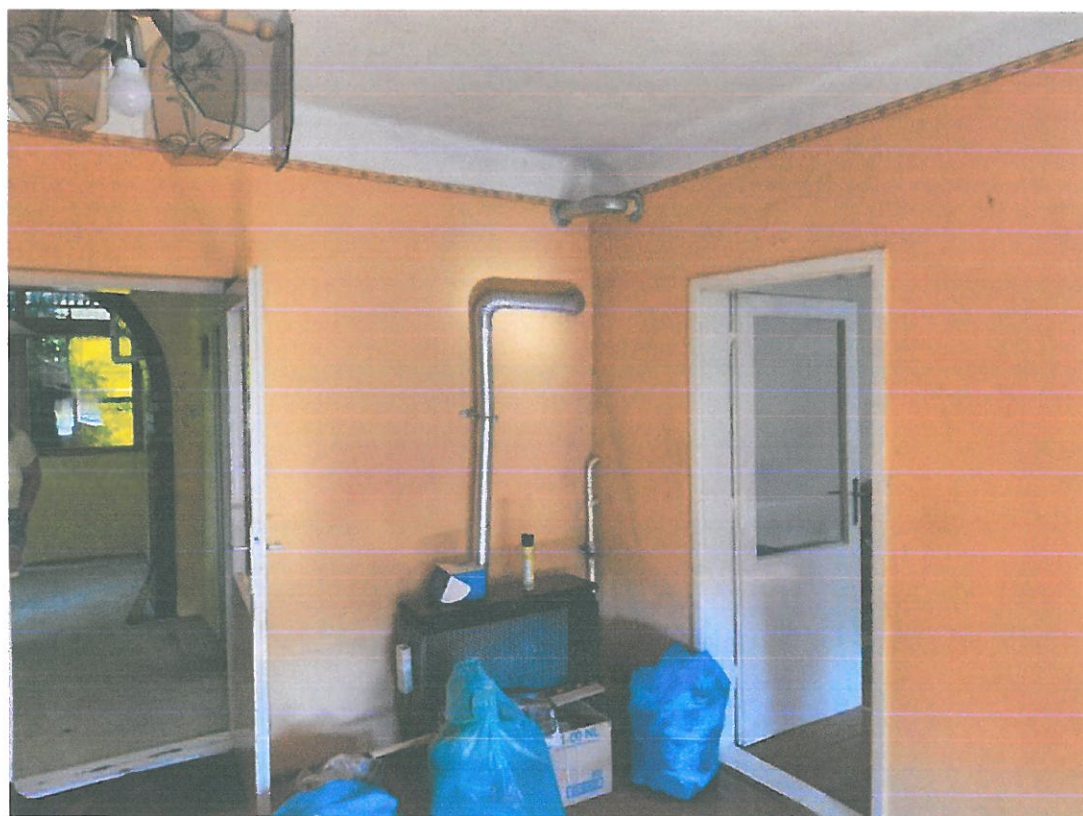
3. kép



4. kép



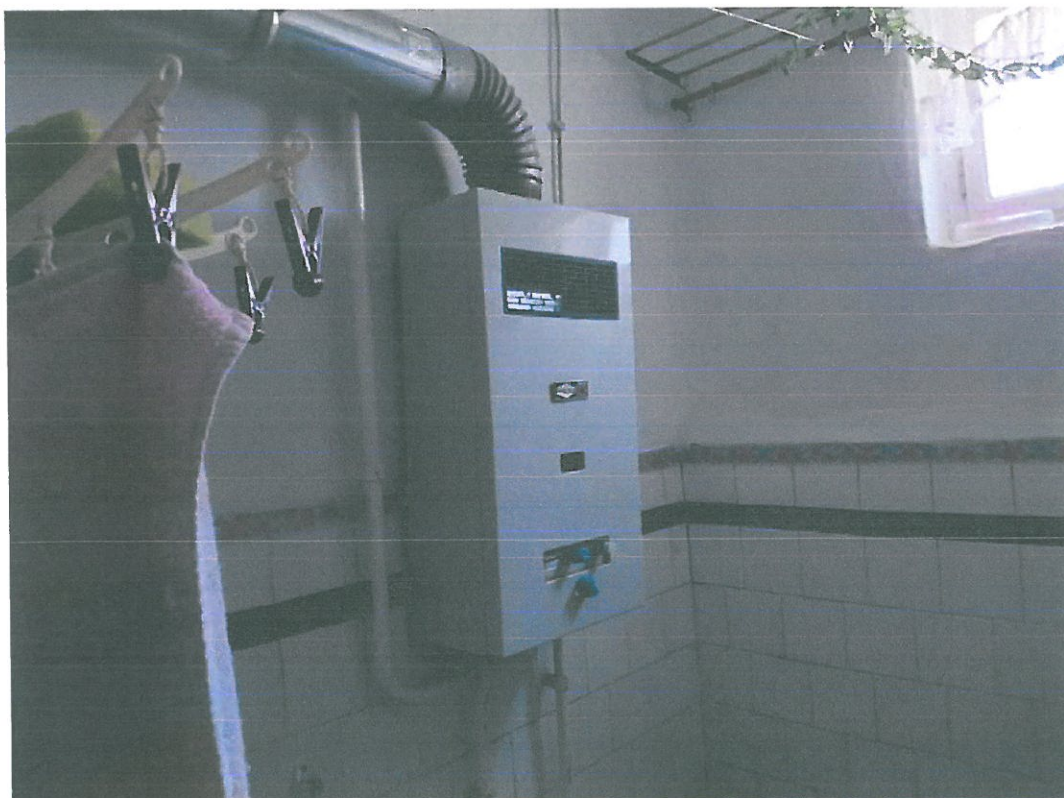
5. kép



6. kép



7. kép



8. kép



9. kép



10. kép



11. kép



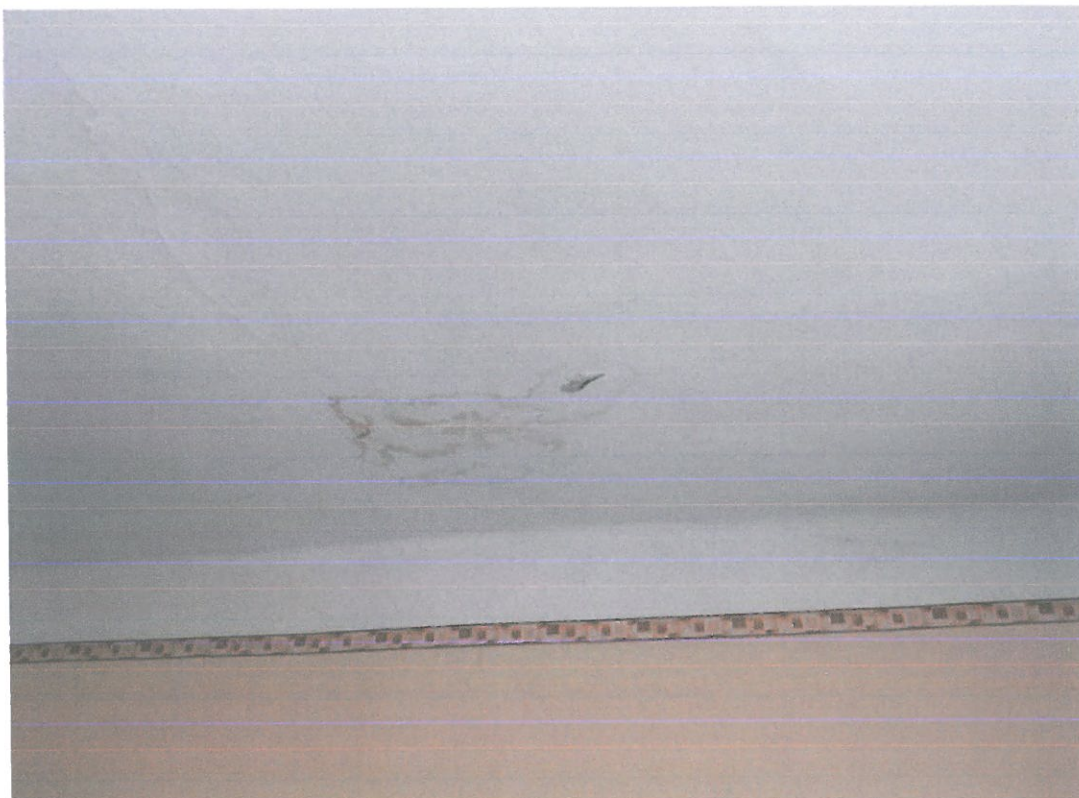
12. kép



13. kép



14. kép



15. kép



16. kép



17. kép



18. kép
