



Kelemen-Huszar Eva

INGATLANVAGYON
ÉRTÉKELŐ
SZAKVÉLEMÉNY
2944.BANA. JÓKAI MÓR
UTCA. 31.HRSZ:739

Készítette: Kelemen-Huszar Éva Ev.

Ingatlanvagyon értékelő

Ingatlanközvetítő

Lakberendező 3D Tervező

Társasházkezelő

Nyilvántartási szám: 59373504

Székhely: 9073. Bőny. Béke Út. 114/A

Telephely: 2943. Bábolna. Mészáros út.9.

Elérhetőség: 70/636-73-56

30/29-36-514

huszar.va@gmail.com

e.huszar@gdn-ingatlan.hu

mindenamiingatlanh.k.ingatlan@gmail.com

Értékbecslés készült: 2026.03.06.

Kelemen-Huszar Éva
9073 Bőny, Béke út 114/A
Adószám: 90219506-1-28
Nytsz: 59373504



Eva

2944. Bana. Jókai utca. 13. Hrsz:739

Piaci forgalmi értékének megállapítására szakvélemény.



Készítette: Kelemen-Huszár Éva Ev.

Nyilvántartási szám: 59373504

Székhely:9073. Bőny. Béke út 114/A

Telephely: 2943. Bábolna .Mészáros. út. 9.

30/29-36-514

huszar.va@gmail.com

e.huszar@gdn-ingatlan.hu

Az értékbecsrlés készült:2026.03.06.

Kelemen-Huszár Éva



9073 Bőny, Béke út 114/A

Adószám: 90219506-1-28

Nyírsz: 59373504

[Handwritten signature]

Összefoglaló Értékelési Tanúsítvány	3
1. Értékelési bizonyítvány	5
2. 1. Általános és az ingatlan nyilvántartási adatok	6
1. A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei	
2. ingatlan leíró adatok	
2. Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása	6
2.1 Forgalmi érték fogalma	8
2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés	9
3. Az értékelés célja és módszere	10
4. Az ingatlan leírása	10
4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	11
4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása	12
4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája	13
5. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása	14
5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés	15
5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés	16
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	17
Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap, metszetek	23-42

Összefoglaló Értékelési Tanúsítvány:

Az ingatlan címe: 2944. Bana. Jókai Mór utca 31. Az ingatlan helyrajzi száma: 739

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása. Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés.

A település rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan Komárom-Esztergom Vármegyében található Bana településen helyezkedik el.

A vármegye északnyugati szögletében, Győr-Moson-Sopron vármegye határán, az Igmánd–Kisbéri-medence északi peremén fekszik Győrtől 25, Komáromtól 23, Tatától 32 kilométerre.

A Duna teraszvidékétől egy kavicsos dombvonulat választja el. A szomszédos települések: Ács, Bábolna, Tárkány, Rétalap, Bőny és Nagyszentjános.

Főutcája a Tata, Nagyigmánd és Győr között húzódó, nagyjából kelet-nyugati irányt követő 8136-os számú mellékút, amelybe a község nyugati határán torkollik bele a 8152-es út.

Még egy útja is országos közút: a 8136-osba annak 32+300-as kilométerszelvényénél, 5,3 kilométer megtétele után beletorkolló 81 141-es út, amely Ács és a 8151-es út, illetve az M1-es autópálya ottani le- és felhajtója felé biztosít összeköttetést.

Vasútállomása nincs a településnek, legközelebb a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal nagyszentjánosi, illetve a Székesfehérvár–Komárom-vasútvonal nagyigmándi állomása található, előbbi 9, utóbbi 12 kilométerre. A falura jellemző a rajta átmenő kerékpáros turizmus.

A község a Cuhai-Bakony-ér és mellékerei által tagolt, 135 méteres átlagmagasságú, hullámos síkságon terül el; kielégítő rétegvízkészletének köszönhetően saját ivóvízrendszerrel rendelkezik. Felszíni közetanyaga ártéri és folyóvízi homok, kavics és iszap. Eredeti növénytakarója homoki tölgyessel kevert homokpuszta volt. A Cuha völgsíkjában réti öntéstalaj található, ezen nagyüzemi szántóföldi növénytermesztés folyik. Éghajlata a kontinentális éghajlat száraz, meleg változata. Éves csapadéktalaga 600 milliméter, átlaghőmérséklete 10 °C. Uralkodó széliránya északnyugati.

A vezetékes ivóvízhálózat 1971-ben létesült. A szennyvízelvezetés és -tisztítás 1996 óta működik. Kiépítették a vezetékes gáz és bővítették a telefonhálózatot is. A helyi utak portalanítása részben fejeződött be. A település oktatása 150 éves múltra tekinthet vissza, az első római katolikus iskoláját 1849-ben építették. 1904-től új épületben folyik a tanítás. A református iskoláról 1896-ból vannak adatok. Az intézmény a köznevelésért felelős államtitkár határozatának értelmében 2015-ben megszűnt, az alsó tagozat a Bábolnai Általános Iskola Banai Telephely néven a bábolnai iskola részeként működik tovább.^[5] Egy háromcsoportos napköziotthonos óvoda is működik a településen.

A vizsgált ingatlan aszfalt úton megközelíthető, telekhatáron megfelelően elkerített belterületi építési telek, és a rajta található felépítmény. Az ingatlan lakóházas övezetben, csendes és rendezett környéken helyezkedik el. Pár perc sétával elérhető buszmegálló, bolt, továbbá óvoda, iskola, valamint orvosi rendelő. Az ingatlanhoz tartozó telek rendezett, terület.

További elemzés a 4-es pontban.

1. Értékelési bizonyítvány:

A megállapított forgalmi érték: A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján.

**A felépítmény értéke: 42.042.378 Ft kerekítve :
42.040.000 Ft azaz Negyvenkettő millió negyvenezer
Ft**

Az ingatlan műemléki védettsége a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás és a tulajdoni lap adatai alapján nem került megállapításra. A helyi védelem fennállása külön önkormányzati rendelet alapján vizsgálendő.

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett. Az értékbecslés 90 napig, azaz 2026.06.06.-ig érvényes. A helyszíni szemle időpontja: 2026.02.19.. Az értékelés fordulónapja: 2026.03.07.

Az épület műszaki állapota és eredeti intézményi kialakítása miatt a felépítmény jelenleg gazdaságosan nem hasznosítható, ezért az ingatlan értékét a telekhasznosítás és a jelentős rehabilitációs költségek figyelembevételével, korlátozottan forgalomképes ingatlanként határoztam meg.

Kelemen-Huszár Éva
9073 Böny, Béke út 114/A
Adószám: 90219506-1-28
Nyisz: 59373504



[Handwritten signature]

Bábolna. 2026. Március. 06.

Kelemen-Huszár Éva

Független értékbecslő,

ingatlanközvetítő, társasházkezelő,
lakberendező-3D tervező

Értékelési bizonyítvány

Értékelő nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy a munkámat a szakmában elismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre, valamint a vizsgálat ingatlanpiaci értékének meghatározásához a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Felhívom a megrendelő figyelmét, hogy a jelent értékbecslésben, az értékre vonatkozóan kijelentett megállapítások az ingatlanpiacról származnak. Nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásának.

Jelen értékbecslés csak meghatározott célra használható!

Minden más célra történő felhasználás a szakvélemény készítőjének hozzájárulásával lehetséges.

Bábolna. 2026.Március.06.

Kelemen-Huszár Éva
9073 Böny, Béke út 114/A
Adószám: 90219506-1-28
Nyisz: 59373504



Handwritten signature of Kelemen-Huszár Éva.

Kelemen-Huszár Éva
Független értékbecslő,

ingatlanközvetítő, társasházkezelő,
lakberendező-3D tervező

1. Általános és az ingatlan nyilvántartási adatok

Megbízó adatai:

Neve: Bábolna Község Önkormányzat Hivatal Bana Kirendeltsége

Címe: 2943. Bábolna. Jókai Mór. út. 12.

Telefonszáma: 70/310-80-96

E-mail cím: polgarmester@bana.hu

Megbízott adatai:

Neve: Kelemen- Huszár Éva

Telefonszáma: 0670/636-73-56

30/29-36-514

Szakképesítése: Ingatlanvagyon értékelő(Független), Ingatlanközvetítő, Társasházkezelő.

Lakberendező 3D tervező

Ingatlan nyilvántartási adatok, tulajdoni viszonyok

Tulajdoni lap I. rész:

Helyrajzi szám: 739

Cím: 2944. Bana. Jókai Mór utca. 31.

Megnevezés: Kivett/ általános iskola

Tulajdoni forma: Bana Község Önkormányzat

Területe: 1784 m2

II. Rész.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31623/1991.04.04.

Tulajdonjog/tulajdonos.

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: jogutódlás,31623/1991.04.04.

Név: Bana Község Önkormányzata

Jogosult címe: 2944.Bana. Jókai Mór utca 26.

III. Rész.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 30728/1992.02.14.

Elidegenítési és terhelési tilalom (törlőhatározat)

Név: Dunántúli Református Egyházkerület

Jogosult címe: 8200. Veszprém. Dózsa György utca. 26.

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle

másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem

minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása:

2.1 Forgalmi érték fogalma: Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés: A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik
- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe 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 az 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 szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3.Fajlagos alapérték meghatározása:

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

1. Értékmódosító tényezők elemzése:

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

jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
 - Telekadottság
 - Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, 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 (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés. Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló

ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit.

A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alap adatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyakkal aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő. A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban. A tanulmányban rögzített

értékelési, szakértői becslést az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak.
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat.
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását.
 - Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
 - Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat.

(Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági) A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat. A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

Piaci értékelést nem használtam.

Intézmény esetében a hozam alapú és maradványelvű számítás használatos.

4 Az Ingatlan leírása:

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása : kivett/általános iskola

Területi besorolás: belterületi lakóövezet

Az ingatlan helyrajzi száma:739

Az ingatlan megnevezése: kivett/általános iskola

Az ingatlan címe: 2944. Bana. Jókai Mór utca 31.

Telek terület:1784 m2

4.2. Az ingatlan külső közműinek bemutatása:

Az ingatlan összközműves, de a több éves használaton kívüliség miatt a belső közmű és gépészeti hálózatai nem működőképesek, jelenlegi műszaki állapotuk felülvizsgálatot igényel.

Az ingatlanban víz-, villany, gáz és csatorna közmű vezetékei rendelkezésre állnak, épületen belül található.

Vízellátás: Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott az épületbe bevezetve. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve.

Vízminőség nem ellenőrzött, nyomást nem tudtam vizsgálni.

Szennyvíz: Csatlakoztatva a helyi hálózathoz.

Áramellátás: 3 fázisú mérőn keresztül történik az áramszolgáltatás.

A lakóépületben 3 fázis 3*16 A

Csere nem történt sem a víz és villanyhálózatban, alumínium vezetékek.

A vezetékes ivóvízhálózat 1971-ben létesült. A szennyvízelvezetés és -tisztítás 1996 óta működik.

Csapadécsatorna: Felszíni csapadékvíz elvezetés- nem megoldott
Fűtési rendszer: fűtését gázkazán biztosítja , radiátoros hőleadókon keresztül.
Melegvíz ellátás: villanybojlerrel megoldott a vizes helyiségekben.

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése ,diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon található felépítmény 1784 m²-es telken található.

Az iskola építéséről 1849-ből, 1896-ból vannak adatok.

Alapozás: mon. vasbeton sávalap.

Vízszigetelés: talajvíz elleni m. a. szigetelés nem ismert.

Födémek, kiváltók: egy vb. födémek és mon.vb. kiváltók

Szerkezeti falak: B30 cm téglafalak..

Homlokzatvakolat: kőporos vakolat,
szigetelés nincsen.

Válaszfalak: 20 cm téglaválaszfalak

Fedélszék: gyalult natúr kezeletlen 50*50 fa gerenda

Tetőfedésréteg rendje: Sátor tetős kialakítás zsindely fedéssel.

Szigetelés nincsen.

A helyiségekben utcafronton kétrétegű hőszigetelt nyílászárók.

udvar felől fa nyílászárók.

bejárati ajtók, fa nyílászárók. .

Padlóburkolatok: beton -linóleum

További belső burkolatok: falakon diszperzit vagy mészfesték, vizesblokkokban hideg kerámia burkolat a padlón és a falon.

Hasznos alapterület: 361,64 m²

Helyiségkönyv:

Redukált alapterület számítás: Eltérő funkciójú és minőségű helyiségek alapterületét korrekciós tényezővel szorozzuk.

Folyosó :4,26 m²

Tanterem 1: 34,78 m²

Technika tanterem 2:33,8 m²

Tanári szoba : 5,51m²

Tanterem 2:45,17 m²

Tanterem 3:44,45 m²

Tanterem 4.:46,94 m²

Folyosó : 39,9 m²

Szertár 14,82m²

Öltöző 14,82m²

Tornaterem: 30,98 m²

lány wc: 6,45m²

fiú wc: 5,16

tanári wc: 2,71

előtér: 10,79 m²

összesen: 361,64 m²

Redukált alapterület:

Redukált alapterület: 361 m²

360 m² redukált alapterülettel számoltam.

Értékelésnél a redukált alapterülettel számolunk.

A vizsgált ingatlan általános szerkezeti és műszaki állapota nem megfelelő a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés:

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők. Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint „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.” Figyelembe vettem az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat) .

Az értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, valamint a TEGOVA által ajánlott EVS 2003 szabvány alapján készült. Az értékbecslési szakvélemény 90 napig érvényes. Ennél hosszabb időszak letelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni szükséges.

1. Ingatlan adatai

Ingatlan címe	2944. Bana. Jókai Mór utca 31.
HRSZ	739
Településen belüli elhelyezkedése	központi LF-1 lakóövezet
Ingatlan típusa	kivett/ általános iskola
Telek terület	1784 m ²
Telek alakja	téglalap
Utcafront szélessége	-
Telek mélysége	0
Szintterületi mutató	Becsült min: -
A telek felszíne	sík
Kerítés	van
Térburkolat	nincs
Építés jellege	oldalhatáros építés
Ingatlan hasznos alapterülete	360 m ²
Megközelíthetősége	jó
Megközelítés	aszfaltos útról
Parkolási lehetőségek	megoldott
Telek/kert környezete	rendezettlen

2.1 Épület szerkezeti leírása:

Földszint épületszerkezet leírása	-
Épült	1849-1896-os évek
Építés módja	hagyományos építési mód
Szerkezeti elem neve	-
Alapozás	általános
Födémek, koszorúk, Áthidalók	általános
Tetőforma, héjalás	korszerűsítést igényel
Válaszfalak	általános
Homlokzat	felújítandó
Lépcsők	általános
Nyílászárók	korszerűsítést igényel
Üvegezés	korszerűsítést igényel
Belső felületképzés	korszerűsítést igényel
Burkolatok	korszerűsítést igényel
Festés, mázolás	felújítandó
Homlokzati hőszigetelés	felújítandó

Fűtése	korszerűsítést igényel
Hőleadók	korszerűsítést igényel
Melegvíz Ellátás	korszerűsítést igényel
Közüemi hálózat	korszerűsítést igényel

2.2 Az ingatlan területi elhelyezkedése: megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága és az ingatlan környezetének leírása:

3. 3. Az ingatlan közvetlen környezetének, telkének leírása:

Vezetékes ivóvíz	van -korszerűsítést igényel
Elektromos áram	1960-70
Csapadékvíz csatorna	1990-2000
Vezetékes földgáz	1990-2000 csonk
Csatorna	van -1990-
Fűtése	gáz az ingatlanban
Hőleadók	radiátor
Komfortfokozat	-
Melegvíz ellátás	villanybojler

Fő szempontok:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség					
Általános statikai állapot					
Általános műszaki állapot					
Közművesítés					
Nettó belterület m2	1800 m2	920 m2	1000 m2	2500m2	10.100 m2
Fajlagos Vételár Ft/m2	4.800.000 Ft 2.666 Ft/m2	9.000.000 Ft 9782Ft/m2	3.600.000 Ft	13.000.000 Ft	79.000.00Ft
Korrekcio %	0%	-10%	-10 %	-20 %	-10%
Korrigált Fajlagos Vételár Ft/m2	2.666 Ft /m2	8.804 Ft/m2	3.600 Ft/m2	5.200 Ft/m2	7.821 Ft/m2

Bruttó előállítási költség meghatározása:

A felépítmény értéként a bruttó újraelőállítási költség meghatározásával állapítom meg. Ehhez segítségül hívom a 2025-es évi Építőipari és Költségbecslési Segédlet adta árakat. Az adatokat, a lakóépületek, azon belül a családi lakóépületek összefoglaló táblázata alapján határozom meg.

Szerkezet + szakipar	409.000 Ft/m²
Központi fűtés	55.000 Ft/m²
Víz –csatornázás	35.000 Ft/m²
Szellőzés	20.000 Ft/m²
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	85.000 Ft/m²
Kivitelezési költségek összesen:	604.000 Ft/m²
Kiegészítő költségek (8 %)*	48.320. Ft/m²
Összes nettó költség	652.320 Ft/m²
ÁFA (27%)	Ft/m²

Összes bruttó költség	828.446 Ft/m²

* Kiegészítő költségek:

- előkészítés	2%
- tervezés	4%
- üzembe helyezés + engedély 2 %	
Összesen:	8 %

Összesen: **828.446 Ft/m²**

A családi ház bruttó előállítási költsége tehát: $828.446 \text{ Ft} \cdot 360 \text{ m}^2 = 298.240.560 \text{ Ft}$

Avulások tábla:

Környezeti avulás	- 18,3%
Épület műszaki avulása	- 41,75 %
Épület funkcionális avulása	- 25,75 %
Avulások összesen	85,8 %

5.3. Környezeti diagnosztika

Az értékbecslés elkészítéséhez elengedhetetlen az avulások számítása. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet szerint az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, amely három fő elemből áll. A fizikai avulás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulások számítása a költség alapú értékelés elengedhetetlen részét képezik.

A környezeti diagnosztika során az általam meghatározott értékhordozókat a helyi lakosság igény szintjéhez igazodva soroltam be.

Az ingatlan környezeti diagnosztikáját az általam kiválasztott érték hordozók felsorolásával és jellemzésével kívánom bemutatni, amelyet százalékos arányban felosztok és abból számolva az avulás kimutatással, számmal kifejezve egy értéket rendeljek hozzá.

$\text{Avulás} = \text{Bruttó előállítási költség} - \text{avulások \%} = 828.446 \text{ Ft} - 85,8 \% = 710.807 \text{ Ft}$

Nettó előállítási költség: $\text{Bruttó előállítási költség} - \text{avulások} = 828.446 \text{ Ft} - 710.807 \text{ Ft} = 117.639 \text{ Ft/m}^2$

Az ingatlan piaci értéke = $\text{nettó előállítási költség} + \text{telekhányad érték} = 117.639 \text{ Ft} \cdot 360 \text{ m}^2 = 42.350.040 \text{ Ft} + 8.050.500 = 50.400.540 \text{ Ft}$

Az ingatlan piaci értéke költség alapú módszerrel kerekítve: 50.400.540 Ft

50.400.540.000 Ft azaz Ötven millió négyszázezerötszáznegyven Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Fő szempontok:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítés

Kockázati korrekció kiadó ingatlan:

	1.adat	2.adat	3.adat	4.adat	5.adat
Bérleti díj Ft	181.457 Ft/m2	250.000 Ft	190.000 Ft	135.000Ft	165.000 Ft
Nettó belterület m2	50 m2	72 m2	40 m2	36 m2	49 m2
Fajlagos bérleti díj Ft/m2	3629 Ft/m2	3472 Ft	4750 Ft	3750 Ft	3367 Ft
Korrekció %	-20%	-20%	-30 %	-20%	-20 %
Korrigált fajlagos bérleti díj Ft/m2	2904 Ft /m2 Ft	2777 Ft/m2	3325 Ft/m2	3375 Ft	2694 Ft/m2

Korrekció összesítő: -20% -20% -30% -20% -20%

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően. Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes adat 1 éven belüli. Az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam

Fajlagos alapár képzése:

7.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

(28/1997. VIII.2. Pm rendelet 1. számú melléklete alapján)

„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 tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. 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.

2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként: Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

1. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A tiszta 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 közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

2. Ingatlan piaci értékének a (jelenérték) meghatározása: A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.”

Fajlagos bérleti díj képzése:

Átlagpont: $Lo + Lp + 4 \times Lr$

Ahol:

Lo= legoptimálisabb

Lp=legpesszimistább

Lr= legreálisabb

$$\text{Átlagpont: } \frac{Lo+Lp+4 \times Lr}{6} = \frac{2904 \text{ Ft} + 3375 \text{ Ft} + 4(2694 \text{ Ft})}{6} = 2842 \text{ Ft/m}^2$$

2.842 Ft/ m²

Módosított fajlagos bérleti díj képzése:

$$= 2.842 \text{ Ft/m}^2 \text{ kerekítve : } 2800 \text{ Ft /m}^2$$

Az ingatlan piaci bérleti díja: $2800 \text{ Ft/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 = 1.008.000 \text{ Ft/hó}$

Az ingatlan éves bérleti díj bevétele: $= 1.008.000 \text{ Ft/hó} \times 12 \text{ hónap} = 12.096.000 \text{ Ft}$

Éves nettó bevételek meghatározása Cash Flow módszerrel:

Az ingatlannal felmerülő költségeket a tulajdonos viseli, ezért három évre lebontva a következő tervezett felújítások illetve bérleti díj emelése várható.

- Első évben: Tisztasági festés tervezve.

NOI1 = bevételek – kiadások

Elérhető maximális bevétel (12 hónap): 12.096.000 Ft

- Kihasztnátlanság (-10%): -1.209.600 Ft

- Bérllői nem fizetés: (-2%): -244.192Ft

Effektív bevétel: 10.642.208 Ft

- Tisztasági festés: -2.500.000 Ft

Éves tiszta bevétel (NOI1): 8.142.208 Ft

- Második évben: Felújítási alap képzése, bérleti díj 5%-os emelkedése.

NOI2 = bevétel – kiadás

Elérhető maximális bevétel (12 hónap): 8.142.208 Ft

- Kihasztnátlanság (10%): -814.220 Ft

- Bérleti nem fizetés: (2%): - 162.844 Ft

Effektív bevétel: 7.165.144 Ft

- Felújítási alap: -600.000 Ft

+bérleti díj 5%-os emelkedése:+328.257 Ft

Éves tiszta bevétel (NOI2): Ft =6.893.401 Ft

- Harmadik évben: Felújítási alap képzése, bérleti díj 5%-os emelkedése.

3. évtől örökjáradék indul.

NOI3= bevételek – kiadások

Elérhető maximális bevétel (12 hónap): 6.893.401Ft

- Kihasztnálanság (10%): - 689.340 Ft

- Bérleti nem fizetés: (2%): -137-868 Ft

Effektív bevétel: 6.066.193 Ft

- Felújítási alap: -600.000 Ft

5.466.193 Ft

+bérleti díj 5%-os emelkedése:+273.310 Ft

Éves tiszta bevétel (NOI3): 5.739.503 Ft

Tőkésítési ráta meghatározása

Jele: r tőkésítési

$r \text{ tőkésítési} = r \text{ biztonságos} + r \text{ kockázatos}$

$r \text{ biztonságos} = \text{az értékesítés időpontjában a jegybanki alapkamat}$ 6,5 %

$r \text{ kockázatos} = \text{likviditási, bérbeadási} + \text{egyéb kockázat}$ 1,1 %

Összesen: 7,6%

Megtérülési ráta:

$r \text{ megtérülési} = r \text{ tőkésítési} + \text{idő miatti kockázat}$

$r \text{ tőkésítési}$ 7,6 %

idő miatti kockázat 1%

Összesen: 8,6%

$\text{Noi1} + \text{Noi2} + \text{Noi3} * 8,6\% = 8.142.208 \text{ Ft} + 6.893.401 \text{ Ft} + 5.739.503 \text{ Ft} * 8,6 = 22.540.995 \text{ Ft /év}$
kerekítve: 22.540. 000 Ft/év

9. Az ingatlan végső értékének meghatározása

Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása során, a hozam alapú módszer és a költségszámításon alapuló módszer került alkalmazásra. Az ingatlan „végső” piaci forgalmi értékének meghatározása során az előbbieken kiszámított értékek a következőképpen kerültek súlyozásra:

- Költség alapú módszerrel 70 %-os súlyozással veszem figyelembe, tekintettel arra, hogy ez az a módszer tükrözi a jelenlegi műszaki tartalmat beruházási költség viszonyokat. Mivel a felépítmény több mint 130 éve épült a korra jellemző anyagokból funkcióját a mai viszonylatban nem megfelelően tölti be.
 - jelen állapotában gazdaságosan nem hasznosítható,
- Hozam alapú módszert 30 %-os súlyozással veszem figyelembe, mivel az épület jelentős beruházás következményeként lehet elérni ezt a hozamot.
- 2. Értékelési módszer indokolása:

Az ingatlan:

- *az épület nem piacképes felépítményként, hanem jelentős beruházási kötelezettségként jelenik meg,*
 - *a helyi ingatlanpiacon intézményi funkcióra kereslet nem mutatható ki.*

Ezért az értékelés:

*Maradványelvű, telekdomináns megközelítéssel történt,
ahol a meglévő épület értéknövelő hatása elhanyagolható.*

A meglévő épület nem hozzáadott értéket, hanem kockázati és beruházási terhet jelent.

Korlátozottan forgalomképes speciális ingatlan.

Az ingatlan jellegéből, műszaki állapotából és elhelyezkedéséből adódóan klasszikus piaci összehasonlításra nem alkalmas. A felépítmény jelenlegi állapotában gazdaságosan nem hasznosítható, ezért az értéket a telekdomináns megközelítés, valamint a szükséges rehabilitációs ráfordítások figyelembevételével, korlátozottan forgalomképes ingatlanként határoztam meg.

1. Az értékesítés indokoltsága

Az ingatlan eredeti közfeladat-ellátási funkciója megszűnt, az épület jelenlegi állapotában:

- *gazdaságosan nem üzemeltethető,*

- *felújítása aránytalan költségű,*
- *önkormányzati fenntartása hosszú távon indokolatlan pénzügyi terhet jelent.*

A szükséges rekonstrukció mértéke teljes körű szerkezeti és műszaki megújítást igényelne, amely költség szintje egy új építés jelentős részével vetekszik.

2. Műszaki állapot rövid értékelése

Megállapított főbb problémák:

- *tetőszerkezet rossz állapotú, cserére szorul,*
- *falazat vizesedett, vakolathullás és állagromlás tapasztalható,*
- *gépészeti és elektromos rendszerek elavultak vagy hiányosak,*
- *alaprajzi kialakítás korszerű használatra nem alkalmas.*

Az épület jelenleg nem tekinthető piacképes felépítménynek, hanem felújítási kötelezettséget jelent a leendő tulajdonos számára.

3. Piaci helyzet és hasznosíthatóság

A település mérete és ingatlanpiaci adottságai miatt:

- *az ingatlan iránt általános piaci kereslet nem mutatható ki,*
- *kizárólag célhoz kötött hasznosítás (pl. szociális lakhatás, munkásszállás, intézményi átalakítás) képzelhető el,*
- *befektetői érdeklődés szűk körű és projektalapú.*

Az ingatlan ezért korlátozottan forgalomképes speciális vagyonelemnek minősül.

4. Értékelési megközelítés

Az érték meghatározása nem az épület újraelőállítási költsége alapján történt, hanem telekdomináns, maradványelvű módszerrel, figyelembe véve:

- *a felépítmény gazdasági avultságát,*
- *a szükséges jelentős beruházási ráfordításokat,*
- *a korlátozott piaci értékesíthetőséget,*
- *a hosszabb értékesítési időt és kockázatot.*

6. Döntéshozatali szempontból levonható következtetés

Az ingatlan:

- *nem klasszikus piaci értékesítésű épület,*
- *hanem felújítást igénylő, funkcióváltásra váró volt középület,*
- *értékét elsősorban a telek és a jövőbeni hasznosítás lehetősége határozza meg.*

Fenntartása közpénzből gazdaságilag nem indokolt ezért az értékesítés szakmailag megalapozott vagyonkezelési döntésnek tekinthető.

Az összefoglaló az értékbecslési dokumentáció megállapításain alapul, és döntés-előkészítési célra készült.

	Megállapított forgalmi érték	%-os arány a végső értékképzésnél	Korrigált érték
Költség alapú módszer	50.400.540 Ft	70 %	35.280.378 Ft
Hozam alapú módszer	22.540. 000 Ft/év	30%	6.762.000 Ft
Végső érték: Piaci értékesítés és az értékbecslés közötti különbszet maximum 20% Várható Inflációs növekedés:3,6%			42.042.378 Ft

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások:

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

• Általános alapfeltételek:

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült. Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat. A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében

értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

• **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben. A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem. A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.) Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges. Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam.

A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek. Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket.

Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltam.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki. A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

• **Értékbecslői nyilatkozat:**

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

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

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

Bábolna.2026.03.06..

Kelemen-Huszár Éva
9073 Bőny, Béke út 114/A
Adószám: 90219506-1-28
Nyisz: 59373504



[Handwritten signature]
Kelemen-Huszár Éva

Független értékbecslő,

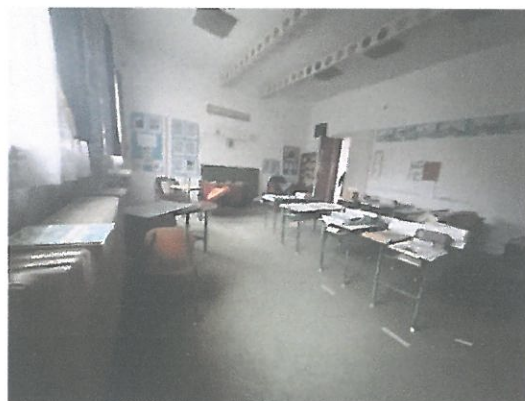
ingatlanközvetítő,

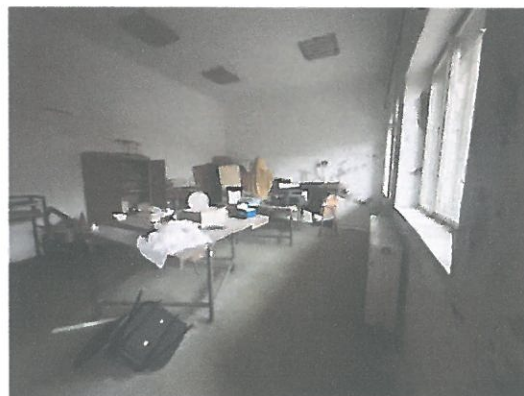
társasházkezelő, lakberendező-3D tervező

Mellékletek: Fotók, tulajdoni lap, térképmásolat, közműtérkép:



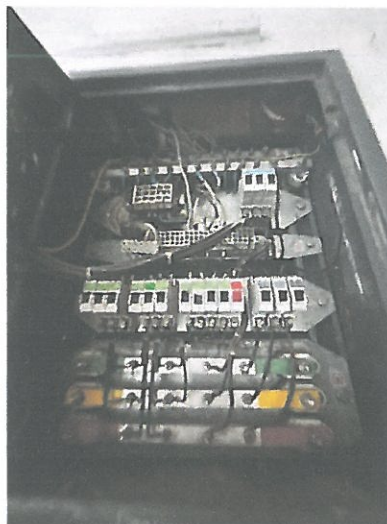






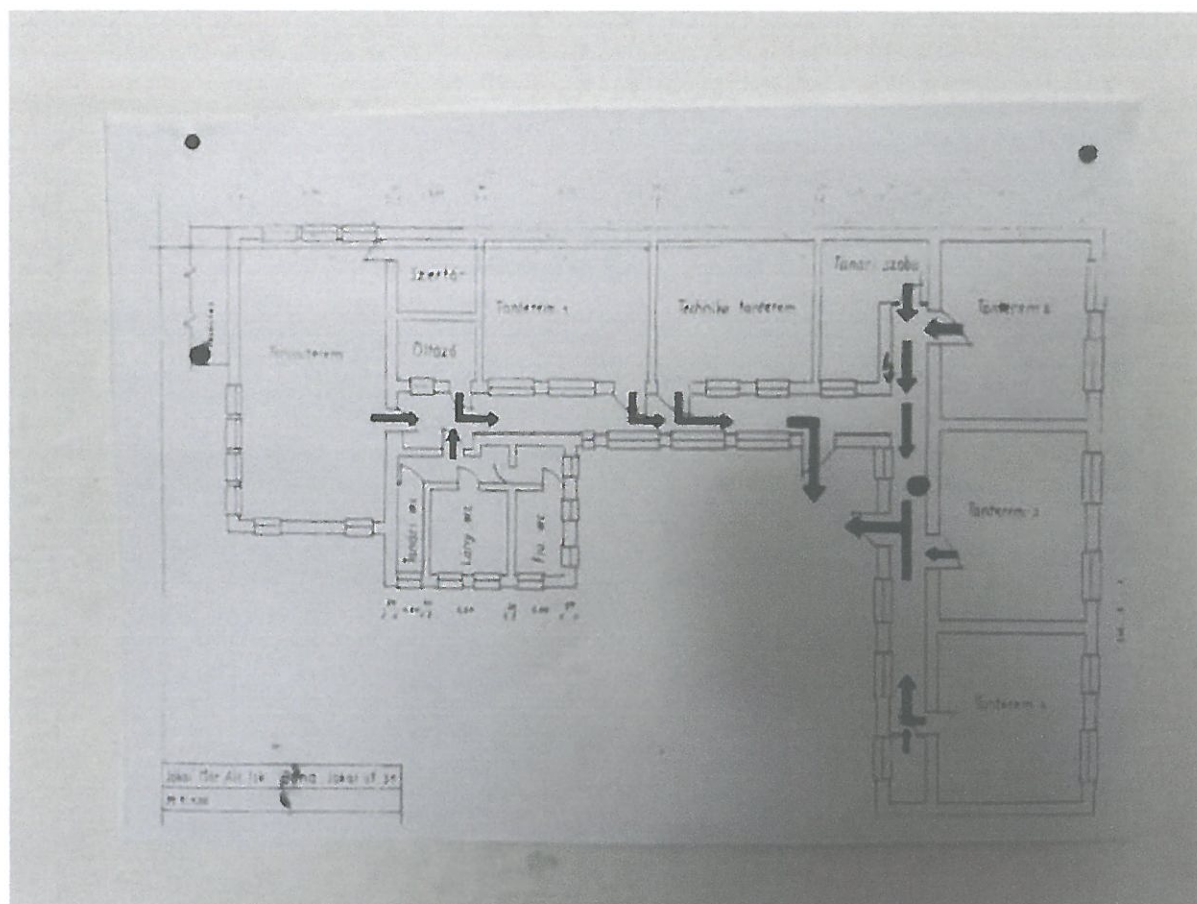














Komárom-Esztergom Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 2.
Magyarország 2900 Komárom,
Szabadság tér 1.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ugyazonosító
INYES/TULLAP/20260213/16184
2026.02.13

Oldal 1/1

Bana
Belterület, 739 helyrajzi szám

2944 BANA, JÓKAI MÓR UTCA 31. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Bana, Belterület, 739

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999994/1995.10.03

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / általános iskola	0	1784	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31623/1991.04.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 31623/1991.04.04
Név: BANA KOZSEG ONKORMANYZATA
Jogosult címe: 2944 BANA, Jókai Mór utca 18.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30728/1992.02.14

⊗ Törölő határozat
37169/1999.09.10

Elidegenítési és terhelési tilalom

Név: DUNANTULI REFORMATUS EGYHAZKERULET
Jogosult címe: 8200 VESZPREM, Dozsa György utca 26

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Komárom-Esztergom Vármegyei Közműhivatal
Komárom 2900 Komárom Szabadság tér 1. Pf. 13.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.16 10:26:41

Helyrajzi szám: BANA belterület 739

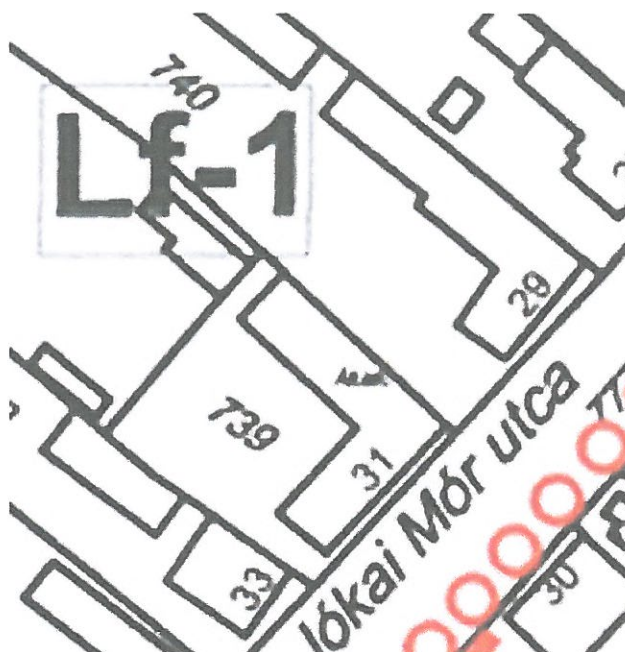
Megrendelés szám: 7/146/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 23104490002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A



JEL MAGYARÁZAT

	Belterület határa, meglevő
	Belterület határa, tervezett
	Szabályozás területi határa
	Szabályozási vonal, kialakítandó
	Szabályozási vonal telekhatáron
	Övezethatár
	Szabályozási szélesség
	Műemlék, műemléki telek
	Műemléki környezet
	Tájékoztató terepszint, mBf
	Javasolt telekhatár
	Regészeti terület
	Helyi védett épület
	Tervezett térségi kerekpárut

Lke-1,2,3	Kertvárosias lakóterület övezetei
Lf-1,2,3	Falusias lakóterület övezetei
Vi-1,2,3,4	Intézményterület övezetei
Gks-1,2	Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetei
Kre	Különleges rekreációs terület
Kb-t	Különleges beépítésre nem szánt temető
Ksp	Különleges sport terület
Kv	Különleges vízmű terület
KÖu	Közlekedési és közműterület
Z	Zöldterület
Ek	Erdő, közjóléti rendeltetésű
V	Vízgazdálkodási terület



