

# 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv

## az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez

Az önkormányzati ingatlan vagyon nyilvántartásával és adatszolgáltatásával kapcsolatos feladatokról szóló 1026/2001. (III. 27.) Kormány határozat 2. pontjában és a helyi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlan vagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet módosítására kiadott 48/2001. (III. 27.) Korm. rendelet 3. §-ának (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján - a Központi Statisztikai Hivatal bevonásával - az önkormányzati ingatlan vagyon egységes és egyedi értékeléséhez szükséges módszertanra a következő jogi iránymutatást adjuk ki.

### *I. Forgalomképtelen ingatlanok értékelése*

A forgalomképtelen ingatlanok értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet, melynek általános szabályai a következők:

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

- a) A telekérték meghatározása.
- b) A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- c) Avulások számítása.
- d) A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

a) A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. A földterület, telek értékelésének bemutatása, az érték meghatározása a forgalomképes ingatlanoknál található. A földterület értékelésénél a 2.1.1. pontban meghatározott korrekciós tényezőket értelemszerűen alkalmazni kell.

b) A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen újra-előállítási költségnek nevezjük.

Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendő a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

Az újra-előállítási költség számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni.

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

c) Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategóriának három fő eleme van: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

ca. A fizikai romlás esetében az összértékhez viszonyítva figyelembe kell venni az építmények szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

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

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

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

d) Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték. A számítások során a földrésztlet, telek értékét külön kell kezelni az ingatlan vagyon kataszter „F” Földterület betétlap F18.0 sorában függetlenül attól, hogy az U, Z, V, T betétlapokhoz minden más esetben nem csatlakozik adat az „F” betétlapon.

A fenti általános értékelési módszertan figyelembevételével az alább meghatározott speciális módszertan alapján kell a forgalomképtelen ingatlanok értékelését elvégezni.

## 1. Közutak és műtárgyaik, értékelése

Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter „U” Közlekedési terület és az „Y” Közlekedési műtárgyak betétlapok becsült érték, valamint az állagmutató kitöltéséhez ad szakmai segítséget.

### 1.1. A közutak és műtárgyaik építményértékének meghatározása

Az útmutató a becsült érték kétféle megközelítését tartalmazza:

- az első változat szerint ha az építés 1969. után történt és ismert a közút, illetve a műtárgy építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték),

- a másik változat esetében nem ismert a közút, illetve a műtárgy építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték). E változatot indokolt alkalmazni az 1970. előtt épült közutak és műtárgyak esetén is.

A becsült érték megállapítása a következőképpen történik:

- első lépcsőben a bruttó értéket kell megállapítani az előbbi két változat 2001. január 1-jei áron számított újra-előállítási értékéből történő számítással,

- második lépcsőben a becsült érték (jelenlegi nettó érték) megállapítására kerül sor a létesítéstől bekövetkezett értékcsökkenés, értékvesztés, illetve a felújításból eredő értéknövelés a felmérés időpontjáig 2001. januári árszinten, vagy más megközelítésben a bruttó értékhez képest az adott időpontbeli számított maradványérték megállapításával,

- az értékcsökkenés, azaz az avulás figyelembevétele a becsült érték megállapításánál

- ha az építési év ismert, a „A” függelékben szereplő burkolattípusonként megadott évenkénti százalékos maradványértékkel történik, ha az építési év nem ismert, akkor az állagmutató és a „B” függelékben szereplő táblázat alapján állapítandó meg. A hidak és más közlekedési műtárgyak állagmutatójának meghatározásához a C függelék használandó.

#### U. Helyi közutak

##### Bruttó érték számítása

###### a) Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Az értékelési egység legkorábbi megvalósítási időpontja 1970 lehet, mivel a KSH különböző kiadványaiból előállítható - és a következőkben látható - árindexsor különböző okok miatt csak 1970-ig vezethető vissza elfogadható torzítás nélkül.

Az építés évének az eredeti beruházás, illetve az út alapvető paramétereit érintő rekonstrukció időpontját kell venni. A közbeni ráfordításokkal, fenntartási költségekkel nem kell növelni az építés költségét.

A számítási eljárás ez esetben a következő, figyelemmel az 1. táblázat jelöléseire:

- az építmény megvalósítási évében ( $X_n$ )

- az összes áfa nélküli könyv szerinti értéket be kell szorozni a 2001. január 1-jéhez, ill. a megvalósítási évéhez tartozó bázisviszonyszám ( $B_n$ ) hányadosával,

$$\frac{1802,4}{B_n}$$

- és ez adná a 2001. január 1-re átindexált megvalósítási költséget, bruttó árat.

*Példa:*

1980-ban megvalósult útépités beruházási költsége

$$B_{1980} = 5,0 \text{ millió Ft}$$

A beruházás költségének 2001. január 1-jére történő átszámítása a következőképpen alakul:

$$B_{2001} = 5,0 \times \frac{1802,4}{145,2} = 5,0 \times 12,41 = 62,1 \text{ millió Ft}$$

1. táblázat

**Mély-építőipari (útépitési) árindexek**

Év $X_n$	Éves árindex %-ban ( $P_n$ )	Árindexekből képezhető bázisviszonyszám ( $B_n$ )
1970	100.0	100.0
71	103.5	103.5
72	104.4	108.1
73	101.8	110.0
74	101.8	112.0
75	103.2	115.6
76	107.7	124.5
77	107.2	133.5
78	101.8	135.9
79	101.3	137.6
1980	105.5	145.2
81	105.5	153.2
82	108.5	166.2
83	108.2	179.8
84	107.9	194.0
85	109.1	211.7
86	107.4	227.4
87	106.7	242.6
88	104.7	254.0
89	111.4	283.0
1990	111.1	314.4
91	115.6	363.4
92	129.0	468.8
93	113.5	532.1
94	116.0	617.2
95	128.7	794.4
96	127.9	1,016.0
97	121.5	1,234.5
98	110.9	1,369.0
99	110.9	1,518.2
2000	112.0	1,700.4
2001. jan. 1.		1,802.4

*Forrás:*

KSH Statisztikai Évkönyv 1971-89

KSH Magyar Statisztikai Évkönyv 1990-99

KSH Magyar Statisztikai Zsebkönyv 1998-2000

*Megjegyzés:*

A statisztikai adatok 1992-ig az utakra, 1997-ig a

mélyépitőiparra, azt követően egyéb építményekre vonatkoznak.

b) Nem ismert az építés éve és a bekerülési költség

Amennyiben nem ismert az építés éve és a bekerülési költség, akkor alkalmazható az **újra-előállítási ár** elvén történő bruttóérték-számítás. Az újra-előállítási ár azt az árat jelenti, amennyibe kerülne az adott építmény újra-előállítása a vizsgálatkori árszinten, az eredeti műszaki jellemzőkkel.

Településtípusonként (a 2a., 2b., 2c. táblázatoknak megfelelően), azokon belül útkategóriánként és burkolattípusonként fajlagos újra-előállítási költség kerül megállapításra, melyeknek a nyilvántartott terjedelemmel - **U06** - való szorzata alapján kerül a bruttó - újra-előállítási - ár megállapításra.

A településeken belüli útkategóriák kiépítési, műszaki színvonalát az alábbi főbb jellemzők alkotják.

*Főutak esetében:*

Nagyvárosi főút jellemzői:

- jelentős nehézjármű-forgalom
- a csapadékvíz csatornában van elvezetve
- kiemelt szegély

Városi főút jellemzői:

- nehézforgalom aránya 10% alatti
- a csapadékvíz csatornában van elvezetve vagy burkolt árok
- kiemelt szegély

Községi főút jellemzői:

- eseti, elenyésző nehézforgalom
- burkolt vagy burkolatlan nyílt árok
- esetenként kiemelt szegély

Amennyiben a településen a vizsgált úton a műszaki paraméterek eltérnek a fenti jellemzőktől, akkor a tényleges műszaki paramétereknek megfelelő (nagyobb vagy kisebb) településkategória árait kell a számításnál alkalmazni.

*Egyéb útkategóriák esetében:*

Amennyiben a forgalom, a csatornázottság eltér a településre vonatkozó jellemzőktől, úgy az egyes utakat az ugyanolyan útkategóriájú, de más (magasabb, vagy alacsonyabb) településkategóriához tartozó árral kell számolni.

Meg kell jegyezni, hogy előfordulhat, miszerint ugyanarra a nyilvántartási egységre - útra - a kétféle módszerrel előállítható bruttó értékek (és a későbbiekben a nettó értékek) - főleg az idő előrehaladásával - eltérőek. Ezt az ellentmondást a további vizsgálatok tisztázhatják az idősorok függvényében, amely egyben a módszer finomítására is alapul szolgálhat.

Ebben az esetben, ha az utak számához viszonyítva 15%-nál kisebb az olyan utak száma, ahol ismert az építés éve és bekerülési költsége, akkor az egységesség érdekében ezen utak értékének meghatározásánál is javasolható a vizuális állapotfelvétel módszerének alkalmazása.

### Újra-előállítási fajlagos költségek nagyvárosi utak esetében

2a. táblázat

Ft/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, Pihenőhely
	I-II főutak	Gyűjtőút	Kiszolgáló			
<b>Burkolattípus</b>						
<b>Beton</b>	20.000,-	16.000,-	12.000,-	9.000,-	8.000,-	10.000,-
<b>Kő, keramit</b>	22.000,-	18.000,-	14.000,-	12.000,-	10.000,-	12.000,-
<b>Aszfaltbeton</b>	18.000,-	14.000,-	9.000,-	8.000,-	7.000,-	9.000,-
	13.000,-	11.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	8.000,-
<b>Utántömörödő</b>						
<b>Kiépítetlen</b>	-	(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **nagyvárosi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák, jelzőlámpák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

## Újra-előállítási fajlagos költségek városi utak esetében

2b. táblázat

Ft/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, pihenőhely
	I-II főutak	gyűjtőút	kiszolgáló			
<b>Burkolattípus</b>						
<b>Beton</b>	18.000,-	14.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	9.000,-
<b>Kő, keramit</b>	20.000,-	16.000,-	12.000,-	10.000,-	9.000,-	11.000,-
<b>Asztaltbeton</b>	16.000,-	12.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	9.000,-
<b>Utántömörödő</b>	12.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	8.000,-
<b>Kiépítetlen</b>		(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **városi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

## Újra-előállítási fajlagos költségek községi utak esetében

2c. táblázat

Ft/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, pihenőhely
	I-II főutak	gyűjtőút	kiszolgáló			
<b>Burkolattípus</b>						
<b>Beton</b>	16.000,-	13.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	9.000,-
<b>Kő, keramit</b>	18.000,-	15.000,-	11.000,-	10.000,-	9.000,-	11.000,-
<b>Aszfaltbeton</b>	12.000,-	11.000,-	7.000,-	7.000,-	7.000,-	8.000,-
<b>Utántömörödő</b>	10.000,-	9.000,-	7.000,-	7.000,-	7.000,-	8.000,-
<b>Kiépítetlen</b>		(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **községi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák, jelzőlámpák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

### Kiépítetlen utak esetén

Az U-lap 8. sora tartalmazza a kiépítetlen utak hosszát, míg a 9.1 sora tartalmazza a kiépítetlen területet. A 2. sz. mellékletként csatolt Kitöltési útmutató a kiépítetlen terület kitöltéséhez az alábbi utasításokat tartalmazza:

„A földutaknál kell kitölteni, és az összes nem burkolt területet tartalmazza, a helyrajzi számból szereplő összes területből levonva a burkolt járdát, kerékpárutakat.” (Kiemelés a szerzőtől).

A 3. sz. melléklet a kódjegyzékekről a burkolatanyagok között 5. kóddal jelöli a kiépítetlen utakat, zárójelben magyarázva, hogy ezalatt a földút, a javított földút és a vizes makadám értendő.

1.) Abban az általános esetben, amikor az azonos helyrajzi számon szereplő közterületen nincs burkolt járda/kerékpárút, akkor - a fentiek értelmében - a teljes területet „kiépítetlen terület”-ként kellene feltüntetni. Ez ugyan egyértelmű, de - a legtöbb esetben - nem felel meg a valóságnak. Az azonos helyrajzi számon szereplő közterületen közlekednek a járművek és a gyalogosok is, már pedig a többi útnál csak a jármű-közlekedésre kiépített terület került nyilvántartásra, a megadott fajlagos értékek is csak a burkolt területekre vonatkoztak. Célszerű ezt a logikát megtartani a kiépítetlen utaknál is, vagyis a fajlagos értékek csak a jármű-forgalom számára szolgáló úterületre vonatkozzanak. Ezt elfogadva kétféle kiépítetlen útkategóriát indokolt megkülönböztetni:

- egy „forgalmi sáv” (jellemzően a külterületen) és
- két „forgalmi sáv” utakat.

A továbbiakban - nem törődve a gyalogos- és kerékpár-forgalom által igénybe vett területekkel, a kiépítetlen utak bruttó értékének megállapításához a *fajlagos költséget km-dimenzióban* adjuk meg.

Amennyiben ismert a kiépítetlen út fajtája - földút, javított földút vagy vizes makadám - akkor a fajlagos költségeket a valósághoz közelítve célszerű differenciálni.

A két szempontot kombinálva az alábbi fajlagos költségek javasolhatók:

### Kiépítetlen út fajlagos költsége egy „forgalmi sáv” kialakítás esetében

3. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	föld	vizes makadám	föld	vizes makadám
Nagyváros	<b>2.000</b>	3.000	1.500	2.500
Város	<b>2.000</b>	2.500	1.500	2.500
Község	<b>1.500</b>	2.000	1.000	2.000

### Kiépítetlen út fajlagos költsége két „forgalmi sáv” kialakítás esetében

4. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	föld	vizes makadám	föld	vizes makadám
Nagyváros	<b>3.000</b>	4.000	2.500	3.500
Város	<b>2.500</b>	3.500	2.500	3.500
Község	<b>2.000</b>	3.000	2.000	3.000

2.) Abban az esetben, ha nem ismert a kiépítetlen út „burkolat típusa”, vagyis földút, javított földút vagy makadám (pernye, törmelékfeltöltés stb.), akkor az alábbi egyszerűsítés is elfogadható:

### Kiépítetlen út fajlagos költsége

5. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	egy „forgalmi sáv”	két „forgalmi sáv”	egy „forgalmi sáv”	két „forgalmi sáv”
Nagyváros	<b>3.000</b>	4.000	2.000	3.000
Város	<b>2.500</b>	3.000	2.500	3.000
Község	<b>2.000</b>	2.500	1.500	2.500

### Becsült - vagy Nettó érték és az állagmutató számítása

#### a) Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Amennyiben ismert az építés éve és a bekerülési költség, akkor - a korábbiak szerint - a bruttó érték indexálással került megállapításra.

Az így kiszámított bruttó értékből a nettó érték - burkolattípusonként - a **Függelék A.** táblázatai alapján határozható meg.

(A nettó érték megállapításához az építés óta eltelt évek számához tartozó százalékos értékre kell csökkenteni a számított bruttó értéket.)

A bruttó és nettó érték ismeretében az állagmutató már kiszámítható:

$$\text{állagmutató} = \frac{\text{nettó érték}}{\text{bruttó érték}} \times 100$$

bruttó érték

**b) Nem ismert az építés éve és a bekerülési költség**

A Korm. rendelet U lapjainak a 28., 31., 34. és 37. soraiban szerepel az „**Állagmutató**” megnevezése, az alábbi kiegészítéssel:

„A *fogalomjegyzék* figyelembevételével kell megállapítani, és a *kódjegyzék* szerint kell besorolni az építmény állagmutatóját. **Kiegészítése kötelező.**”

A *kódjegyzék* szerint az U1 28. Állagmutató az alábbiakat tartalmazza:

1:	0%
2:	1-19%
3:	20-39%
4:	40-59%
5:	60-79%
6:	80-99%
7:	100%.

A *fogalomjegyzék* szerint (nem teljes szöveg):

„Az állagmutató az adott építmény műszaki állapotát határozza meg egy adott időpontban. Az állagmutatót az önkormányzat becslése szerint kell megállapítani. A becsült állagmutató 100% a beszerzés, illetve létesítés időpontjában, új állapotban. A becsült állagmutató 0% amikor a tárgyi eszköz hasznavethetetlen. - A becsült állagmutató független a számviteli előírások szerinti „nettó” értéktől. -”.

A fentiek alapján az alábbi megjegyzések tehetők:

- a műszaki állapotot 7 osztályközbe kell - lehet - besorolni,
- ebből a 100% (7-es) és a 0% (1-es állagmutató) egyértelmű,

Mivel az *állagmutató* - bár a Kormányrendelet szerint független a könyv szerinti nettó értéktől, de - *kifejezi a pillanatnyi műszaki - fizikai - állapotot*, és ha ezt viszonyítjuk az újkori állapothoz, akkor állítható, hogy ez az állagmutató *azonosnak tekinthető* a lapokon szerepeltetett „becsült érték”-kel, vagy más szóval a vizsgálatkori - értékelés kori - *fizikai állapot alapján megállapítható nettó értékkel*.

A továbbiakban tehát az egységesség érdekében definiálni - segíteni - kell az *állagmutatók lehetőleg minél egyszerűbb*, de burkolattípusonként differenciált meghatározási módját. Az országos közutakon kb. húsz éve évente minősítik vizuálisan az útállapotokat. A burkolatfelületen megjelenő hibák utalnak a pályaszerkezet teherbírási - szerkezeti - állapotára, a forgalom, valamint az időjárás okozta, elhasználódásra egyaránt. (Meg kell jegyezni, hogy a vizuális minősítés sok országban, különösen városi körülmények között szinte az egyetlen, vagy a legerjedtebb állapotminősítési eljárás.) A hazai, országos közúti módszer az állapotokat osztályközzel - 1-től 5-ig - minősíti, amelynek alkalmazása javasolt a helyi közutakon is. A javasolt vizuális állapot-minősítés kategóriái, valamint az U-lapok állagmutatói a 6. táblázat szerint feleltethetők meg egymásnak:

6. táblázat

Állagmutató			Közutak vizuális minősítése	
Kódja	Értéke%	Megnevezése	Osztályzata	Megnevezése
1	0	Hasznavethetetlen	XXX	
2	1-19		5	Rossz
3	20-39		4	Nem megfelelő
4	40-59		3	Tűrhető
5	60-79		2	Megfelelő
6	80-99		1	Jó
7	100	Új, létesítéskori	XXX	

Az alábbi (7. sz.) táblázat bemutatja a vizuális minősítés osztályzatához (műszaki állapot), illetve az állagmutatóhoz rendelhető nettósítási tényező, valamint a különböző burkolattípusok esetén az ezekhez rendelhető - kerekített - életkor közötti kapcsolatokat.

7. táblázat

Vizuális minősítés	Állagmutat	Becsült nettósítási	Életkor (év)
--------------------	------------	---------------------	--------------

osztályzata	ó kódja	tényező%				
			Kő	Beton	Aszfaltb.	Utántöm.
	7	100	Új	Új	Új	Új
1	6	95	30	20	10	5
2	5	75	50	40	25	15
3	4	55	60	50	30	25
4	3	35	63	53	33	28
5	2	15	65	55	35	30
	1	X				

A fenti gondolatmenet alapján - amennyiben tehát nem ismert a burkolat építési éve -, akkor

- a **Függelék B.** táblázata szerint elvégzendők a vizuális állapotminősítések, melyek megfeleltethetők a Kormányrendeletben kötelezően előírt *állagmutató*nak,

- a vizuális állapotosztályzathoz, illetve az állagmutatóhoz hozzárendelhető a korábban meghatározott bruttó értéket csökkentő *nettósítási tényező*, mellyel a bruttó értéket beszorozva kapható az aktuális becsült - vagy *nettó érték*, (valamint - tájékoztató jelleggel - felvehető a burkolat becsült életkora).

## Kiépítetlen utak esetén

A Kormányrendelet nem tesz különbséget kiépített és kiépítetlen utak között abban a tekintetben, hogy az *Állagmutató megadása* esetleg a kiépítetlen utak esetében ne lenne *kötelező*.

Ugyanakkor azt is rögzíteni kell, hogy jelentős a kiépítetlennek tekintendő utak esetében a különbség attól függően, hogy az földút, javított földút vagy vizes makadám út. Egy földút állapota az év során - szezonálisan - is változik a személygépkocsival is jól járható állapottól a munkagépekig járhatón keresztül a járhatatlanig, míg a vizes makadám esetében a jól járhatótól való leromlás akár tíz-tizenöt évig is eltarthat, a forgalomtól és a fenntartástól függően.

1.) Amennyiben feltételezzük, hogy az Állagmutató a kiépítetlen utakra is rendelkezésre áll, akkor a Becsült/Nettó érték az állagmutató függvényében adható meg, és azonosnak vehető a burkolt utaknál megadott értékekkel, vagyis:

8. táblázat

Állagmutató-kód	Becsült/Nettó érték%
7	100
6	95
5	75
4	55
3	35
2	15
1	X

A számítás módja tehát, az állagmutatóhoz rendelhető Becsült/Nettó% arányában csökkentendő az előző pontban leírt valamelyik módon meghatározott Bruttó érték.

2.) Amennyiben azonban vagy nem ismert - vagy bizonytalan - a kiépítetlen út ún. burkolat-fajtája (földút javított földút-vizes makadám), vagy/és - eléggé el nem ítéhető módon - az állagmutatók sem állnak rendelkezésre, akkor az alábbi becslési-szabály szerint célszerű eljárni:

A Bruttó értéket csökkentő Becsült/Nettó% arány

9. táblázat

Település	Egy „forgalmi sávós”		Két „forgalmi sávós”	
	Belterület	Külterület	Belterület	Külterület
Nagyváros	70-55	60-45	75-60	70-55
Város	60-45	50-35	70-55	60-45
Község	50-35	50-25	60-45	50-35



A számítás módja tehát, az előző pontban leírt valamelyik módon meghatározott Bruttó érték csökkentendő az ebből a táblázatból hozzárendelhető Becsült/Nettó% arányában.

## Y. Hidak

### Fogalmak

Híd szabad nyílása: fogalma a Kormány-rendeletben szerepel, de az egyértelműsítés érdekében az 1/1999. (I. 14.) KHVM rendeletben foglaltak szerint a hídfőkre merőlegesen mért nyílás a mérvadó. (A 2 méternél kisebb nyílású műtárgy az áteresz, ezeket nem kell szerepeltetni az „Y” jelű táblázatokban). Kerékpáros - vagy kerékpár közlekedésére szolgáló híd, mely csak gyalogosok és/vagy kerékpárosok közlekedésére szolgál. Amennyiben a gyalogosok és/vagy kerékpárosok a közúti híddal egybeépített tartószerkezeten - általában konzolon - közlekedhetnek, úgy közúti hídról beszélünk.

Vegyes forgalmú hidak, melyek a közúti forgalom mellett vasúti, villamos közlekedésre is szolgálnak.

Pontonhíd (egy van csak önkormányzati úton) úszószerkezetre (ponton, uszály) épített, nyitható hídszerkezet.

Alul-, illetve felüljáró, mely lehet közúti - vagy gyalogos/kerékpáros, valamely közlekedési pálya alatt vagy felett vezető műtárgy, pl. vasúti pálya alatti közúti aluljáró, közút feletti közúti felüljáró stb.

Alagút közúti műtárgy tereptárgy (domb, hegy, folyó) alatt.

### Bruttó érték számítása

#### a) Ismert az építés éve és a bekerülési költsége

Amennyiben ismert a műtárgyépítés éve és az építéskori teljes építési költség: (ez 1980-tól jogosan feltételezhető), akkor ezek ismeretében a Helyi közutak fejezetben bemutatott 1. sz. táblázat árindexeinek felhasználásával meghatározható a mai érték.

Az építés évének az eredeti beruházás időpontját kell venni. A közbenső ráfordításokkal, fenntartási költségekkel nem kell növelni az építés költségét.

#### b) Nem ismert az építés éve és a bekerülési költség

Abban az esetben, ha nem ismert az építés éve és a bekerülés költsége, vagy a híd 50-60 éve épült, akkor úgy a híd mai bruttó (újra-előállítási) értéke az aktuális fajlagos költségek (ezer Ft/m<sup>2</sup>) és a híd teljes felületének a szorzatával számítható.

### A közúti önkormányzati hidak fajlagos bruttó költségei

10. táblázat

ezer Ft/m<sup>2</sup>

a híd felszerkezeti anyaga	a híd, aluljáró legnagyobb nyílása		
	<15 m	15-25 m	>25 m
Provizórium	150	210	-
kő-tégla boltozat	230	-	-
monolit beton és FT tartó	240	270	-
előregyártott gerenda	290	310	310
egyéb előregyártott	-	-	400 (1000)
öszvérszerkezet 18 m nyílásig	300	-	-
Öszvérszerkezet 18 m felett és a célszerkezet	-	330	400 (2000)

Az így kiszámított bruttó költségek az alábbi táblázat értékeivel (korrekciós tényezőivel) szorzandók.

**Korrekción tényezők a közúti hidak bruttó értékének számításához**  
(a belterületi közúti híd fajlagos árához képest)

11. táblázat

	Belterület	külföld
közúti híd	<b>1,0</b>	0,7
vegyes forgalmú Y 03/2-5	1,3	1,1
gyalogos/kerékpáros híd Y 03/6	0,7	0,5
alul-, ill. felüljáró Y 03/7-8	1,2	1,0

**Megjegyzések:**

- a műtárgyak felszerkezeti anyagánál (Y 19) az előregyártott vasbeton gerendák választéka a felsoroltakon kívül jelenleg bővebb: AHI 90, FCI, FP, ITG. Az FT, ill. T tartós felszerkezeten kívül minden előregyártott gerenda felszerkezeti híd fajlagos költségét ebben a sorban lehet megtalálni,

- az egyéb előregyártott (szekrény, szeletelt, betolt) megnevezésű felszerkezet fő jellemzője, hogy nem gerendák, hanem szekrény-keresztmetszetű elem képezi a felszerkezetet,

- az 1980 előtti és 1980 után épült öszvér (acéltartóval együtt dolgozó vasbeton) pályalemez, illetve teljes acélszerkezet pontosabb értelmezése a táblázatban megtalálható. (1980-ban született döntés, hogy a kinyílású - max. 18 m - hagyományos öszvérszerkezetek külön vannak nyilvántartva az „igazi” acélszerkezetektől, melynek fő tartója - rácsos, gerendás, ív - acél, pályaszerkezet pedig lehet vasbeton vagy acél).

A fajlagos bruttó költségek 25 m nyílás felett a helyi adottságoktól igen erősen függenek, ezért ilyen hidaknál, a korábban említettek szerint tényleges adatok alkalmazása vagy szakértői becslés indokolt.

A műtárgyak rendeltetésük (Y 03) szerint négy kategóriába sorolhatók:

- közúti (Y 03/1)
- vegyes-forgalmú (Y 03/2-5)
- gyalogos vagy kerékpáros (Y 03/6)
- alul, ill. felüljáró (Y 03/7-8).

Az általános „közúti” hídhoz képest

- a vegyes (közúti-vasúti) forgalmú hidak költségesebbek, ugyanígy
- az alul-, ill. felüljárók (költségesebb alapozás, nagyobb alépítmény stb.) is költségesebbek, míg
- a kerékpáros és gyalogos hidak viszont a kisebb teherbírású igényük miatt kisebb költségűek.

**Becsült - vagy Nettó érték és az állagmutató számítása**

Az útmutató Függelék C táblázata alapján előállítandó - kötelező adat! - az állagmutató.

Az állagmutató kódjának 7-1 értékek közötti megállapítását követően - az állagmutatóra vonatkozó útmutatás - szerint a - tól ig százalékos értékek között lehet a műtárgy „konkrét” pillanatnyi műszaki állapotát meghatározni. Amennyiben ezt az értékelést végző - kellő gyakorlat híján - nem tudja meghatározni, akkor az alábbi összefüggés szerinti értékek felvételét lehet javasolni:

12. táblázat

Állagmutató kódja	Becsült nettósítási tényező%
7	100
6	95
5	75
4	55
3	35
2	15
1	0

A Becsült (nettó) érték tehát a korábban kiszámolt Bruttó értéknek - a műszaki minősítés során egyedileg meghatározott avultsági érték felhasználásával, vagy az egyedi meghatározásának hiányában - az állagmutatóhoz rendelhető - átlagosított - nettósítási tényezővel való csökkentésével állítható elő.

## 2. Zöldterületek értékelése

Az értékelési körbe tartoznak: a közkertek, a közparkok.

A közkert és a közpark becsült értékének megállapításánál értékelni kell:

- a földrészleten lévő növényzetet,
- a földrészleten lévő burkolt felületeket: út-, sétány területét,
- a földrészleten lévő építményeket.

### 2.1. A közkert és a közpark zöldterületi becsült értékének megállapítása:

#### a) fák értéke

A zöldterület legfontosabb része a fák számbavétele, mivel ezek a legértékesebb és legnehezebben értékelhető elemek. Az elmúlt évtizedben a legtöbb kondicionáló célú zöldterületnél elég pontosan betartották az építés során, hogy hektáronként 110 db fát telepítsenek. A fák korösszetétele is fontos tényező az érték meghatározásánál, és a vizsgálatok szerint a hazai településeken az idős és fiatal faegyedek vegyesen fordulnak elő, ezért erre is generált értéket célszerű alkalmazni, ami Magyarországon 80 évben állapítható meg. Ebből következően az értékelésnél 2001. január 1-jei árszinten az alábbiakkal indokolt számolni:

Egy hektár közparkterületen a fák értéke, fánként 850 000 forint eszmei értéket figyelembe véve a maximális érték

**9350,- forint/m<sup>2</sup>**

**b) cserjék értéke**, beleértve a ligetes felületeket, cserjecsoportokat és szolitereket (magas és alacsony cserjéket, sövényeket)

**600,- forint/m<sup>2</sup>**

**c) virágos felület**, ide tartoznak az egy- és kétnyári, az évelő virágok, rózsák stb.:

**5000,- forint/m<sup>2</sup>**

**d) pázsitfelület** valamennyi fű-, gyept-, ösgyepfelület:

**300,- forint/m<sup>2</sup>**

A zöldfelületek megállapításánál avulási értékkel nem kell számolni.

### 2.2. A zöldterületen belül lévő kerti burkolt felületek

**a) Ide tartoznak a parkon belüli utak, sétányok, amelyeknek burkolatai lehetnek aszfalt, beton, térkő (via color), murva és kavics.**

A burkolat becsült bruttó értéke - etalonként a betonburkolat 2001. január 1-jei újra-előállítási árát tekintve - átlagosan (8-10 cm vastagságban)

**5000,- forint/m<sup>2</sup>**

A bruttó értéket az etalonhoz képest a következőképpen kell korrigálni az alábbi burkolatok esetében:

aszfaltburkolat	150%,
via-color	200%,
alba-tétkő (fűmagvetéssel)	250%,
murva, kavics	50%.

A burkolat felületállapotának vizuális megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztály	Állagmutató %-a
Kifogástalan (egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület)	Tökéletes (T)	96-100%
Megfelelően karbantartott (repedések, felületi hibák a felület max. 5%-án)	Jó (J)	80-95%
Elszórtan hibás burkolatfelület (repedések, felületi hibák a felület 5-20%-án)	Közepes (K)	50-79%

Nagyobb területeken összefüggő hibás felület (repedések, felületi hibák a felület 20-40%-án, vagy mozgó táblák)	Gyenge (Gy)	25-49%
Fokozottan leromlott állapot (40%-nál több repedezett, sérült felület)	Rossz (R)	10-24%

A becült érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk.

**b) Lépcső értéke**

A burkolat becült bruttó értéke - etalonaként a betonburkolat 2001. január 1-jei újra-előállítási árát tekintve - átlagosan

Az árat három kategóriában határozzuk meg:

- 0-2 m közötti szélességben **2.000,-forint/méter**
- 2,1-5 m közötti szélességben **7.700,-forint/méter**
- 5 m feletti szélesség **15.000,-forint/méter**

A burkolat felületállapotának vizuális megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
Kifogástalan (egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület)	Tökéletes (T)	96-100%
Megfelelően karbantartott (repedések, felületi hibák a felület max. 5%-án)	Jó (J)	80-95%
Elszórta hibás burkolatfelület (repedések, felületi hibák a felület 5-20%-án)	Közepes (K)	50-79%
Nagyobb területeken összefüggő hibás felület (repedések, felületi hibák a felület 20-40%-án, vagy mozgó táblák)	Gyenge (Gy)	25-49%
Fokozottan leromlott állapot (40%-nál több repedezett, sérült felület)	Rossz (R)	10-24%

A becült érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk.

**c) Támfal értéke**

A támfal becült bruttó értéke - etalonaként - a betonburkolat 2001. január 1-jei átlagos újra-előállítási ára.

Az árat két kategóriában határozzuk meg:

- 0-1 m közötti magasságban **2000,- forint/méter**
- 1 m magasság felett **5000,- forint/méter**

A burkolat-felületállapotának vizuális megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
Kifogástalan (egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület)	Tökéletes (T)	96-100%
Megfelelően karbantartott (repedések, felületi hibák a felület max. 5%-án)	Jó (J)	80-95%
Elszórta hibás burkolatfelület (repedések, felületi hibák a felület 5-20%-án)	Közepes (K)	50-79%
Nagyobb területeken összefüggő hibás felület (repedések, felületi hibák a felület 20-40%-án vagy mozgó táblák)	Gyenge (Gy)	25-49%
Fokozottan leromlott állapot (40%-nál több repedezett, sérült felület)	Rossz (R)	10-24%

A becült érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk.

**d) Medence értéke**

Az árat három kategóriában határozzuk meg a következő bruttó értéken:

- 0-2 m <sup>2</sup> közti alapterület	<b>15.000,- forint/darab</b>
- 2,1-10 m <sup>2</sup> közti alapterület	<b>90.000,- forint/darab</b>
- 10 m <sup>2</sup> feletti alapterület	<b>150.000,- forint/darab</b>

kivétel, ha a számvitel bruttó nyilvántartása ennél több, mivel ez esetben ez a döntő.

**e) Homokozó értéke**

Az árat két kategóriában határozzuk meg a következő bruttó értéken:

- 0-2 m <sup>2</sup> közti alapterület	<b>13.000,- forint/darab</b>
- 2,1 m <sup>2</sup> feletti alapterület	<b>25.000,- forint/darab</b>

**f) WC értéke**

**Az árat a következő bruttó értéken javasoljuk meghatározni:**

- 1 db WC (közcsatornába bekötve, vízöblítéssel, kézmosóval)	<b>1.000.000,- forint/darab</b>
--	-------------------------------------

**2.3. Véderdő esetén a zöldterület becsült értékének megállapítása:**

A véderdő értékelése - a gazdasági erdők értékelésével azonos módon - a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel történhet.

**2.4. Egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdők esetén a zöldterület becsült értékének megállapítása:**

Az értékelési módszer ugyanaz, mint a véderdőnél. A tényleges faállomány-összetétel függvényében értékmódosító tényezővel számolva - védett fák nélkül - a véderdő **1,5-2-szerese is lehet az érték**

### 3. Vizek, vízellátási létesítmények értékelése

Az értékelési körbe tartoznak: a közcélú vizek (vízfolyások, állóvizek), közcélú vízi létesítmények (vízelvezető árok, elválasztott rendszerű zárt csapadékcatorna, árvízvédelmi mű, belvízvédelmi mű). Az értékelésnél 2001. január 1-jei árszinten számolunk.

A természetes vizeket nem értékeljük, melyek a következők:

- vízfolyások: folyó, vízfolyás (patak, ér, csobogó) és belvízcsatorna;
- állóvizek [holtág, tó, (tározó) bányató].

A közcélú vízi létesítményeket értékeljük; ezek a következők:

- vízelvezető árok,
- elválasztott rendszerű zárt csapadékcatorna,
- árvízvédelmi mű,
- árvízvédelmi és belvízvédelmi művek műtárgyai

**3.1. A közcélú vízi létesítmények értékének megállapítása**

Az értékelésnél az alábbi bekerülési értékekkel indokolt számolni:

**a) vízelvezető árok értéke:**

Nyílt árok (1,0-20,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)	<b>1 500-10 000 Ft/méter</b>
Folyóka (< 1,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)	<b>1 500-5 000 Ft/méter</b>
Burkolt árok (1,0-20,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)	<b>10 300-26 900 Ft/méter</b>
Övások (0,5-5,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)	<b>1 000-3 000 Ft/méter</b>
Vápás vízelvezető: útteknő burkolatszélességig)	<b>15 000-22 000 Ft/méter</b>

**b) elválasztott rendszerű zárt csapadékcatorna**

Gerincvezeték (50-150 cm átmérőig)	<b>18 000-65 000 Ft/méter</b>
Bekötő vezeték (<50 cm átmérő)	<b>6 000-18 000 Ft/méter</b>

**c) árvízvédelmi mű:**

Védelmi töltés: (10-100 m <sup>2</sup> szelvényméretig)	<b>35 000-280 000 Ft/méter</b>
Védelmi fal	<b>130 000-230 000 Ft/méter</b>

**d) árvízvédelmi és belvízvédelmi művek műtárgyai:**

áteresz (50-150 cm átmérőig)	24 000-100 000 Ft/méter
zsilip (50-150 cm átmérőig)	100 000-450 000 Ft/méter
árvízkapu	300 000-400 000 Ft/méter
kulissza	200 000-300 000 Ft/méter
szivattyúállás (szivattyú nélkül)	100 000-150 000 Ft/darab
szivattyúátemelő (szivattyú nélkül)	2 000 000-8 000 000 Ft/darab
partvédmű	6 000-10 000 Ft/m <sup>2</sup>
hordalékfogó (1,0-5,0 m <sup>3</sup> térfogatig)	15 000-35 000 Ft/m <sup>3</sup>
fenéklépcső (0,5-2,0 m <sup>3</sup> magasságig)	250 000-2 000 000 Ft/db
<b>e) tározó gát:</b> 30-100 m <sup>2</sup> szelvényméretig	36 000-160 000 Ft/méter

**4. Köztemető értékelése**

Az értékelési körbe tartoznak a köztemetők. A köztemetők jellegük szerint a következők lehetnek: hagyományos és urnatemető, urnatemető, hősi temető, és nemzeti sírkert. A használat szerint működő vagy lezárt. Az értékelésnél 2001. január 1-jei árszinten számolunk.

**A temető építmény értékének megállapítása****a) Ravatalozóépület értéke:**

Az épület bekerülési (bruttó) értéke az építési módtól és a technikai funkciótól függően

**50 000-140 000 Ft/ m<sup>2</sup>**

Amennyiben a könyv szerinti bruttó (bekerülési) érték ezen fajlagos összeget meghaladja, akkor azt kell figyelembe venni.

Az épület műszaki állapotának megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
	Tökéletes (T)	96-100%
Jó műszaki állapot (kisebb állagmegóvó, karbantartó munkát igényel, például festés, mázolás)	Jó (J)	80-95%
Gazdaságosan felújíthatók egyes szerkezeti részek (burkolat, épületgépészeti berendezés, nyílászárók stb. cseréje)	Közepes (K)	50-79%
Teljesen felújítást igényel, de nem gazdaságosan (alapvető szerkezeti részek helyreállítása, megerősítése esetén)	Gyenge (Gy)	25-49%
Bontási határozattal fenyegetett (az előírt műszaki állapot felújítással sem állítható helyre)	Rossz (R)	10-24%

A becslést érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk:

**b) Ravatalozóépület + hűtőház értéke:** A hűtési helyek száma szerint a következő értékekkel indokolt növelni a ravatalozóépület értékét

- teremhűtéssel:

**600 000 Ft/hűtési hely**

- 4 személyes telepített hűtő

**250 000 Ft/hűtési hely**

Az a) pontban becslést értékhez még az e pontban szereplő hűtőhely értékét is hozzá kell adni.

**c) A hűtőház értéke:** A b) pontban szereplő számítással megegyező módon.

**d) Boncolóhelyiség-csoport értéke:** Az értékelésnél az alábbi értékekkel indokolt növelni az épület bekerülési (bruttó) értékét

boncaszta költsége, az anyagtól függően

**250 000-500 000 Ft/darab****e) Krematórium értéke:**

Krematórium épülete technológiával együtt

**300 000-400 000 Ft/m<sup>2</sup>**

f) **Illemhely értéke:** Az árat három kategóriában határozzuk meg a következő bruttó értéken:

Az illemhelyek:

1 db WC csoportra vonatkoztatva (2 db női fülke előtérrel, 1 db férfi fülke előtérrel és pissoirral) **3 000 000,- Ft/darab**

1 db WC csoportra vonatkoztatva fülkénként számolva **1 000 000,- Ft/darab**  
- Az árnyékszék **100 000,-Ft/darab**

A becsült érték a bruttó érték és az állagmutató segítségével számolható.

g) **Burkolt út értéke:** Az értékelésnél az alábbi bruttó értékekkel indokolt számolni:

**Ide tartoznak a temetőn belüli utak, sétányok, amelyek** burkolatai lehetnek aszfalt, beton, térkő (viacolor), murva és kavics.

A burkolat becsült bruttó értéke - etalonként - a betonburkolat újra-előállítási árát tekintve - átlagosan (8-10 cm vastagságban) **5000 forint/m<sup>2</sup>.**

A bruttó értéket az etalonhoz képest a következőképpen kell korrigálni az alábbi burkolatok esetében:

- aszfaltburkolat **150%,**  
- viacolor **200%,**  
- alba-térkő (fűmagvetéssel) **250%,**  
- murva, kavics **50%.**

A burkolat-felületállapotának vizuális megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
Kifogástalan (egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület)	Tökéletes (T)	96-100%
Megfelelően karbantartott (repedések, felületi hibák a felület max. 5%-án)	Jó (J)	80-95%
Elszórta hibás burkolatfelület (repedések, felületi hibák a felület 5-20%-án)	Közepes (K)	50-79%
Nagyobb területeken összefüggő hibás felület (repedések, felületi hibák a felület 20-40%-án, vagy mozgó táblák)	Gyenge (Gy)	25-49%
Fokozottan leromlott állapot (40%-nál több repedezett, sérült felület)	Rossz (R)	10-24%

A becsült érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk.

h) **Kerítés értéke:** Az értékelésnél az alábbi bruttó értékekkel indokolt számolni:

Drótfonatos betonoszlopos kerítés **2 500 Ft/méter**  
Vaspálcás, tömör lábazatos **5 000 Ft/méter**  
Díszített tömör (tégla, vagy beton) **16 000 Ft/méter**

Amennyiben a könyv szerinti bruttó érték ezen fajlagos összeget meghaladja, akkor azt kell figyelembe venni.

A kerítés állapotának vizuális megállapításához:

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
Kifogástalan (egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület)	Tökéletes (T)	80-100%
Közepes	Jó (J)	30-79%
Nagyobb területeken összefüggő hibás felület	Gyenge (G)	10-29%

A becsült érték megállapítható ha a bruttó értéket a táblázatban szereplő állagmutató %-ával beszorozzuk és 100-zal osztjuk.

## **II. Korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelése**

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet.

Egyedi, nem általánosítható ismérvekkel rendelkező épületek esetén, az értékelés módszerének meghatározása egyedi elbírálást, és döntést igényelhet.

Statisztikai célú adatok felhasználásán alapuló értékmegállapítás folyamatában, a költségalapú értékelési módszer szűkített változata kerül alkalmazásra, melynek az eredménye üzleti célra nem használható.

*Fő szabályok:*

Az ingatlanok értéke (telek, alépítmények, felépítmények, természetes, és mesterséges (ember által előidézett környezet értékei) komplex érték, melyből a telek értékét külön kell választani, az ingatlan vagyon kataszterszerkezete miatt. A telek értékelését a forgalomképes ingatlanoknál ismertetett, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer egyszerűsített változatával kell elvégezni.

Általános szabályai a következők:

A költségalapú értékmegeközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást. Meg kell jegyezni, hogy ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. *A telekérték meghatározása.*

Az építési telkek értékelésének bemutatása, az érték meghatározása a forgalomképes ingatlanoknál található, az ott meghatározott érték kerül rögzítésre az ingatlan vagyon kataszter F18.0 sorába.

A továbbiakban a korlátozottan forgalomképes ingatlanokból a telek értékelésével nem itt kell foglalkozni.

2. *A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása.*

A *újra-előállítási* költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az *újra-előállítási* költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, amely az üzembe helyezésig felmerült. Az újra-előállítási költségek részletes szabályai a számviteli törvényben található. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

Az újra-előállítási költség számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni. Az újra-előállítási költség számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak abban az esetben fogadható el, ha az ingatlan statisztikai alapadatokkal ellátott időszak alatt (1970, vagy ezt követően) készült el, valamint az ingatlanvagyon-kataszter ingatlan értékadatok könyv szerinti bruttó érték sorain értékben nyilván van tartva.

3. *Avulások számítása.*

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a *fizikai romlás*, a *funkcionális avulás* és a *környezeti avulás*. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak (maradandók).

a) *A fizikai romlás* esetében figyelembe kell venni az építmények szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

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

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

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

4. *A költségalapú érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonásával.*

Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított teljes forgalmi érték. A számítások során a telekértéket külön kell kezelni, mivel az ingatlanvagyon-kataszterben is külön adatlapon kell nyilvántartani.



A fenti általános értékelési módszertan figyelembevételével az alább meghatározott speciális módszertan alapján kell a korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelését elvégezni.

Az értékelési körbe tartoznak a vagyontáster alábbi ingatlanjelleg azonosítóval rendelkező ingatlanok:

113	Közösségi lakóépületek
1130	Az idősek, tanulók, gyerekek és egyéb társadalmi csoportok szállásai és szolgáltatóépületei
11301	Nyugdíjasotthon (nyugdíjasház), garzonház, szobabérlők háza
11302	Munkásszállók
11303	Nevelőotthonok
11304	Hajléktalanok átmeneti szállása, éjjeli menedékhelye
11305	Diákszállók és kollégiumok
122	Hivatali épületek
1220	
12121	Polgármesteri hivatalok, körjegyzőségek épületei
12315	Aukciók és kiállítások céljára használt épületek
126	Szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi célú épületek Szórakoztatásra, közművelődésre használt épületek
1261	
12611	Művelődési otthon, ház, szabadidőközpont, közösségi ház, ifjúsági, illetve gyermekház, faluház
12612	Általános művelődési központ
12614	Színház, operaház, színház és filmszínház vegyes jelleggel
12615	Mozi (filmszínház)
12616	Zeneterem, zenepavilon
12617	Cirkusz-, varieté - és egyéb szórakoztatóépületek
12618	Vidámpark Közgyűjtemények
1262	
12621	Könyvtár és raktárai
12622	Múzeum
12623	Levéltár és raktárai Iskolák, egyetemek és kutatóintézetek
1263	
12631	Bölcsőde
12632	Óvoda
12633	Általános iskola
12634	Alapfokú művészeti oktatás épülete
12635	Közéiskola (gimnázium, szakközéiskola)
12636	Szakiskola (szakmunkásképző iskola és tanműhelyei)
12637	Szakképzőiskola
12638	Megváltozott képességű gyermekek speciális iskolái (gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmények, speciális szakiskola épületei)
12639	Közoktatás pedagógiai szakszolgálatának és szakmai szolgáltatóinak épületei (pl. gyógypedagógiai tanácsadó, nevelési tanácsadó, továbbtanulási, pályaválasztási tanácsadó, korai fejlesztő és gondozó központ) Kórházak és egyéb egészségügyi ellátást nyújtó épületek
1264	
12641	Aktív és krónikus fekvőbeteg-ellátást nyújtó épületek (pl. kórház, klinika, diagnosztikai épületek)
12642	Szanatórium, hosszabb tartózkodást nyújtó kórházak, elfekvő kórházak, pszichiátriai kórházak, szülőotthon
12643	Csecsemőotthon, gyermekotthon
12644	Állatorvosi kezelésre használt épületek
12645	Körzeti orvosi rendelő
12646	Szakosított rendelő - és gondozóintézet, egészségház

12647	Idős vagy megváltozott képességű emberek ellátására szolgáló kombinált {szállást és gondozást vagy orvosi ellátását is nyújtó} épületek, például idősek otthona, szociális otthon, pszichiátriai otthon, fogyatékos személyek otthona, hajléktalanok otthona
12648	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például időskorúak gondozóháza, fogyatékosok gondozóháza, pszichiátriai és szenvedélybetegek átmeneti otthona
1265	Sportcsarnokok
12651	Ide tartoznak azok a sporttevékenységre használt épületek, amelyek alkalmasak a nézők befogadására (állóhelyek, tribünök stb.) és a részt vevők kiszolgálására is (zuhanyozók, öltözőhelyiségek stb.)
12652	Labdajátékpályák
12653	Uszodák
12654	Tornatermek
12655	Tornacsarnokok
127	Korcsolya- és jégkorongpályák
1272	Egyéb nem lakóépületek
1274	Istentiszteletre és vallásos tevékenységre használt épületek
12741	Máshová nem sorolt egyéb épületek
12742	Tűzoltólaktanya
24.	Tűzoltószerter
241	Egyéb, még be nem sorolt építmények
2411	Sport és üdülési célú építmények
24111	Sportpályák
24112	Szabadtéri sportpályák (pl. labdarúgás részére, autó- vagy kerékpár versenypályák, lóversenypályák)
24113	Stadionok
24114	Nyitott uszodák
2412	Strandok
24121	Egyéb sport és üdülési célú építmények
24122	Állatkertek
24123	Növénykertek
242	Vízi sportpályák
2420	Máshová nem sorolt egyéb építmények
24201	Szemétkerakók, hulladéklerakók
24202	Hulladékgyűjtő udvar
24203	Hulladékátrakó állomás
24204	Hulladékválogató
24205	Hulladékkomposztáló telep
24206	Elhagyott ipari és városi épületek
24207	Katonai műszaki létesítmények (erődítmények, bunkerek, tüzelőállások, katonai kísérleti központok)
24208	Szolgáltatói és fogyasztói hőközpontok,
24209	Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények

**Csatlakozó ingatlanvagyon-kataszter: (N, R, D, B)**

1. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

Kiemelésünk szerint a számítások alapjául szolgáló érték megközelítésének feltételrendszerében kettő egymástól lényegesen eltérő helyzet lehetséges:

1.1 Az első helyzetben ismert az épület építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési értéke),

1.2 A másik helyzetben nem ismert az épület építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték).

## Intézmény vagy nem lakás célú épített ingatlan becsült értékének számítása

### 1.1. Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Az értékelési egység legkorábbi megvalósítási időpontja **1970** lehet, mivel a KSH különböző kiadványaiból előállítható - és a következőkben látható - árindeksor, különböző okok miatt csak 1970-ig vezethető vissza elfogadható torzítás nélkül.

Az építés évének az eredeti beruházás, illetve az épített ingatlan alapvető paramétereit érintő rekonstrukció időpontját kell venni.

Amennyiben ismert az építés éve és a bekerülési költség, akkor az ingatlanvagyon-kataszter aktuális adatlapjának a bruttó értékét alapul véve, annak indexálásával kerül megállapításra. A felhasznált bruttó érték változásainak elemzését minden esetben el kell végezni az érték felhasználása előtt, és szükség szerinti korrekcióját el kell végezni.

A becsült érték megállapításának lépései:

Újra-előállítási érték meghatározása:

- Az **induló alapérték az ingatlanvagyon-kataszter  $N, R, D, B$  aktuális ingatlan értékadatai becsült érték meghatározásához (É1)**

**Érték 1** (épített ingatlan könyv szerinti bruttó értéke)

E Ft

- **Árindex számítása az 1. számú táblázatból (É2)**

Például:

Az értékelés időpontja = 2001.01.01

Az építés éve: 1980

Az 13. számú táblázatból a meghatározott időszakhoz tartozó bázisviszonszámok hányadosát kiszámolva kapjuk meg a számításokhoz szükséges árindexet

$$\begin{aligned} \text{Árindex} &= 9,41 \text{ (javasolt a kettő tizedes jegyre való kerekítés)} \\ &= \frac{1306,0}{138,9} \end{aligned}$$

**Érték 2** (évek eltéréséből származó korrekciós tényező, árindex)

- **Adott időpontra vonatkozó újra-előállítási érték meghatározása (É3)**

A fentiek alapján kiszámolt „Érték 1”, és „Érték 2” szorzataként kapjuk meg az adott időpontra, jelen esetben 2001. január 1-jére vonatkozó újra-előállítási értéket.

**Érték 3** (újra-előállítási érték)

E Ft

A fentiekre egy példa

A számítási eljárás ez esetben a következő, figyelemmel az 1. táblázat jelöléseire:

- az építmény megvalósítási évében ( $X_n$ )
- az összes áfanélküli könyv szerinti értéket be kell szorozni a 2001. január 1-jéhez, ill. a megvalósítási évéhez tartozó bázisviszonszám ( $B_n$ ) hányadosával,
- az így kapott eredmény a 2001. január 1-jére átindexált megvalósítási költség, vagy a számítások induló alapértéke.

Példa:

1980-ban megvalósult épület beruházási költsége

$$\text{ingatlan vagyon - kataszter - bruttó érték} = B_{1980} = 5000 \text{ E Ft}$$

A beruházás költségének 2001. január 1-jére történő átszámítása a következőképpen alakul:

$$\begin{aligned} B_{2001} &= 5000 \text{ (É1)} \times 9,41 \text{ (É2)} = 47050 \text{ E Ft (É3)} \\ 5000 \times \frac{1306,0}{138,9} \end{aligned}$$

A példa szerint kapott érték az adott időpontra kiszámított újra-előállítási érték, mely a tartalmát meg kell feleltetni az épített ingatlan valóságban található tényleges állagával.

Feladat, meg kell határozni az állagmutatót.

## Épített ingatlanok árindexei

mértékegység: %

Év $X_n$	Éves árindex %-ban, lánc index (1970=100%) $P_n$	Árindexből képezhető bázis viszonszám, bázis index (előző év = 100%) $B_n$
1970		100,0
1971	104,1	104,1
1972	104,5	108,8
1973	101,9	110,9
1974	101,9	113,0
1975	103,4	116,8
1976	104,7	122,3
1977	105,1	128,5
1978	105,0	135,0
1979	102,8	138,7
1980	100,1	138,9
1981	104,6	145,3
1982	106,2	154,3
1983	106,2	163,8
1984	107,0	175,3
1985	106,4	186,5
1986	105,8	197,3
1987	106,5	210,2
1988	105,8	222,3
1989	109,6	243,7
1990	116,3	283,4
1991	119,2	337,8
1992	117,2	395,9
1993	112,0	443,4
1994	114,5	507,7
1995	126,6	642,8
1996	124,8	802,2
1997	119,9	961,9
1998	110,7	1064,8
1999	110,3	1174,5
2000	111,2	1306,0

Forrás: KSH Iparstatisztikai főosztály 2001.08.13.

- Az avulás figyelembevétele a becsült érték megállapításánál állagmutató alkalmazásával, állagmutató értékének meghatározása (É4).

**Állagmutató épített ingatlanok esetére, statisztikai célokra**

A Korm. rendelet ingatlanvagyon-kataszter épített ingatlan lapjain szerepel az „**Állagmutató**” megnevezése, az alábbi kitöltési megjegyzéssel:

„A *fogalomjegyzék* figyelembevételével kell megállapítani, és a *kódjegyzék* szerint kell besorolni az építmény állagmutatóját. **Kitöltése kötelező.**”

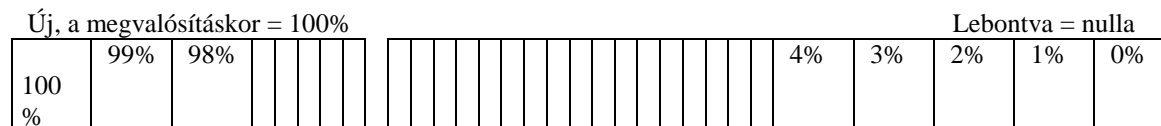
A *kódjegyzék* szerint az Állagmutató az alábbiakat tartalmazza:

- |    |        |
|----|--------|
| 1: | 0%     |
| 2: | 1-19%  |
| 3: | 20-39% |
| 4: | 40-59% |
| 5: | 60-79% |
| 6: | 80-99% |
| 7: | 100%.  |

A fogalomjegyzék szerint (nem teljes szöveg):

„Az állagmutató az adott építmény műszaki állapotát határozza meg egy adott időpontban. Az állagmutatót az önkormányzat becslése szerint kell megállapítani. A becsült állagmutató 100% a beszerzés, illetve létesítés időpontjában, új állapotban. A becsült állagmutató 0% amikor a tárgyi eszköz hasznavehetetlen, függetlenül attól, hogy hány év telt el az első üzembe helyezéstől számítva (ez a mutató tehát független a számviteli előírások szerinti „nettó érték” alakulásától). Feltételezhető egy adott ingatlanra vonatkozóan, hogy felújítás nélkül a várható teljes használati időtartam végéhez közeledve ez a mutató egyre kisebb lesz. Ha azonban állapot javító felújítás, korszerűsítés történik, ezzel ugrásszerűen növelhető az életkor miatt lecsökkent állagmutató (pl. fűdémcsere esetén az előző évi 20%-os állagmutató ennek kétszeresére is nőhet).”

Általánosságban a becsült állagmutató tartalma az alábbiak szerint értelmezhető:



Vizuálisan minden esetben meg kell győződni a mutató értéktartalmának helyességéről.

#### Az állagmutató értékének meghatározása

Az ingatlanvagyon-kataszter kódjegyzéke értelmezése alapján az alábbi megjegyzések tehetők:

- a műszaki állapotot 6 osztályközbe kell - lehet - besorolni,
- ebből a két szélső érték a 100% (7-es) és a 0% (1-es állagmutató) egyértelmű,

Mivel az állagmutató - bár a Kormányrendelet szerint független a könyv szerinti nettó értéktől, de - kifejezi a pillanatnyi műszaki - fizikai - állapotot, és ha ezt viszonyítjuk az újkori állapothoz, akkor az állagmutatóval korrigált érték azonosnak tekinthető az ingatlanvagyon-kataszter lapokon szerepeltetett „becsült érték”-kel, vagy más szóval a vizsgálatkori - értékeléskori - fizikai állapot alapján megállapítható nettó értékkel.

A továbbiakban tehát az egységesség érdekében definiálni - segíteni - kell az állagmutatók lehetőleg minél egyszerűbb, meghatározási módját. Ez a módszer a vizuális minősítés lehet. A javasolt vizuális állapotminősítés kategóriái, valamint az ingatlanvagyon-kataszter állagmutatója a 2 táblázat szerint feleltethetők meg egymásnak:

14. táblázat

Állagmutató 1			Épített ingatlan vizuális minősítése	
Kódja	értéke %	Megnevezése	osztályzata	Megnevezése
1	0	hasznavehetetlen	XXX	
2	1-19		5	Rossz
3	20-39		4	Nem megfelelő
4	40-59		3	Tűrhető
5	60-79		2	Megfelelő
6	80-99		1	Jó
7	100	új, létesítéskori	XXX	Tökéletes

Amennyiben 0 (nulla) az állagmutató értéke, az ingatlanvagyon-kataszter épületre vonatkozó részének kitöltése nem javasolt, a vagyonelem selejtezését kell elvégezni.

Az alábbi (15. sz.) táblázat bemutatja a vizuális minősítés osztályzatához (műszaki állapot), illetve az állagmutatóhoz rendelhető tényezőket.

### Vizuálisan megszerzett tapasztalat alapján az épített ingatlan-állapotminősítési leírások statisztikai adatokra alapozott (nem üzleti) értékbecsléshez

15. táblázat

Követelményszintek	Minőségi osztályzat	Állagmutató %-a
Kifogástalan, egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő állapotú, állagú épület	tökéletes (T)	100%
Megfelelően karbantartott, hibák az egész	Jó (J)	80-99%

épület maximum. 5% -án található, jó műszaki állapot. Kisebb állagmegóvó, karbantartó munkát igényel, például festést, mázolás.		
Elszórta hibagócok található, összesítve az épület 5-20%-án. Gazdaságosan felújíthatók az egyes szerkezeti részek. A burkolatok, (megfelelő) épületépészeti berendezések, nyílászárók stb. cseréje megoldható.	Közepes ( <b>K</b> ) (megfelelő)	60-79%
Nagyobb területeken összefüggő hibás területek, hibák az épület 20-40%-án található, Szerkezeti károsodások már jellemzően előfordulnak. Teljes felújítást igényel, de már nem oldható meg gazdaságosan, alapvető szerkezeti részek helyreállítása, megerősítése szükséges.	Gyenge ( <b>Gy</b> ) (tűrhető)	40-59%
Fokozottan leromlott állapotú épület, 40%-nál több a károsodott, repedezett, sérült szerkezet. Bontási határozattal fenyegetett helyzet alakult ki, az előírt műszaki állapot felújítással sem állítható helyre az érték intervallum alsó értéke felé közelítve.	rossz ( <b>R</b> ) (nem megfelelő)	10-39%

A becslt érték megállapítható, ha az ingatlanvagyon-kataszter ingatlan értékadataiból a bruttó érték módosított, vagy elfogadott értékét „É1”-et megszorozzuk a táblázat alapján meghatározott állagmutató %-ával, és a kapott eredményt 100-zal osztjuk.

*Amennyiben az előzőekben számítás alá vont ingatlan műemlék, akkor a kiszámított értéket egy műemléki korrekciós szorzóval kell megszorozni, amely szorzómegállapításban műemléki szakértő közreműködése szükséges.*

Néhány épített ingatlan esetében, speciálisan az adott csoportba tartozó elemekre eltérő minősítésű állagmutató számítása indokolt. (1265, 2411 ingatlanjelleg)

#### Állagmutató meghatározása a 1265, 2411 ingatlanjelleghez

Állagmutató 2			Épített ingatlan vizuális minősítése	
Kódja	értéke%	Megnevezése	osztályzata	Megnevezése
1	0	Hasznavehetetlen	XXX	
2	1-40	Nem felújítható	5	Rossz
3	40-64		4	Gyenge
4	65-79		3	Közepes
5	80-94		2	Jó
6	95-99		1	Tökéletes
7	100	Új, létesítéskori	XXX	Tökéletes

Használni a megjelölt ingatlanjelleghez (1265, 2411) besorolt épített ingatlanokhoz kell.

#### Állagmutató meghatározása

Példa folytatása

A helyszíni szemlén vizuálisan a következő állapotot találtuk:

- fokozottan leromlott állapot
- sérült épületszerkezetek
- sérülések, repedések az épület közel 55%-án található
- a sérülések jelentős része maradandó károsodás

A megállapítások alapján a becslt állagmutató nagysága (É4) 25%

**Érték 4** (adott időpontra vonatkozó állagmutató) | \_\_\_\_\_ |

**- Az ingatlanvagyon-kataszter kitöltéséhez szükséges érték meghatározása (É5)**

Példa folytatása

Az előbbieken kiszámoltuk

$$B_{2001} = 5000 \cdot 1306,0 = 5000(\text{É1}) \times 9,41(\text{É2}) = 47050 \text{ Ft}(\text{É3})$$

$$\times \frac{\quad}{138,9}$$

A példa szerint kapott érték az adott időpontra kiszámított újra-előállítási érték (É3), melynek, a tartalmát meg kell feleltetni az épített ingatlan valóságban található tényleges állagával.

A becsült állagmutató értéke (É4) 25%

Az ingatlanvagyon-kataszter vonatkozó soraiba beírandó értéket megkapjuk a kiszámított újra-előállítási érték (É3) és a meghatározott állagmutató (É4) szorzataként.

Érték 5 = 47050 (É3) szorozva 0,25 (É4) = 11763 ezer Ft (É5)

**Érték 5** (adott időpontra vonatkozó épített ingatlan becsült értéke) | \_\_\_\_\_ | ezer Ft

Az ismertetett módszer alapján kiszámított érték É5 beírandó a vonatkozó ingatlanvagyon-kataszter értékadataiból a becsült értéket tartalmazó soraiba.

**1.2. Az előző kategóriába be nem sorolható épített ingatlanok**

Az állagmutató meghatározása, mint előző 1.1. pont szerint történik.

**- A kiinduló alapár újra-előállítási érték megállapítása (É6)**

1. Javasolt, az értékbecslést a minisztériumok által kiadott, tárgyévre vonatkozó valamely támogatás alapjául szolgáló fajlagos költség mutatóira alapozni. A tárgyévben az intézményekre vonatkozó fajlagos költségeket csak a műszaki tartalom eltéréseivel indokolt korrigálni. A fajlagos költség forrását ebben az esetben meg kell nevezni.
2. Egyedi, nem általánosítható ismérvekkel rendelkező épületek esetén, szakértő bevonása indokolt. Ha szakértőbevonás történt, a szakértő által készített anyagot csatolni kell.
3. Ha a fentiekben meghatározott fajlagos költségek nem léteznek, akkor az értékelés induló átlagos fajlagos értékét az alábbi értékintervallumaiból kiindulva kell meghatározni.

**Értékadatok az épített ingatlanok statisztikai célú értékbecsléséhez**

Feltételezett építési, megvalósítási, keletkezési időpont: 2001-01-01

Általános forgalmi adótól mentes értékek

			<i>16. táblázat</i>
			<b>mértékegység: Ft/m<sup>2</sup></b>
Sor-szám	Jegyzékszám	Megnevezés	Értékintervallum
	11301	Nyugdíjasotthon (nyugdíjasház), garzonház, szobabérlők háza	120 000 Ft - 140 000 Ft
	11303	Nevelőotthonok	120 000 Ft - 140 000 Ft
	11304	Hajléktalanok átmeneti szállása, éjjeli menedékhelye	90 000 Ft - 120 000 Ft
	11305	Diákszállók és kollégiumok	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12121	Polgármesteri hivatalok, körjegyzőségek épületei	120 000 Ft - 180 000 Ft
	12611	Művelődési otthon, ház, szabadidőközpont, közösségi ház, ifjúsági, illetve gyermekház, faluház	140 000 Ft - 180 000 Ft
	12612	Általános művelődési központ	140 000 Ft - 180 000 Ft
	12614	Színház, operaház, színház és filmszínház	150 000 Ft - 300 000 Ft

		vegyes jelleggel	
	12615	Mozi (filmszínház)	150 000 Ft - 200 000 Ft
	12616	Zeneterem, zenepavilon	80 000 Ft - 160 000 Ft
	12617	Cirkusz-, varieté - és egyéb szórakoztatóépületek	150 000 Ft - 300 000 Ft
	12618	Vidámpark	60 000 Ft - 150 000 Ft
	12621	Könyvtár és raktárai	120 000 Ft - 180 000 Ft
	12622	Múzeum	120 000 Ft - 180 000 Ft
	12623	Levéltár és raktárai	120 000 Ft - 180 000 Ft
	12624	Kép- és hangarchívum	120 000 Ft - 180 000 Ft
	12631	Bölcsőde	120 000 Ft - 50 000 Ft
	12632	Óvoda	120 000 Ft - 150 000 Ft
	12633	Általános iskola	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12634	Alapfokú művészeti oktatás épülete	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12635	Középiskola (gimnázium, szakközépiskola)	140 000 Ft - 180 000 Ft
	12636	Szakiskola (szakmunkásképző iskola és tanműhelyei)	140 000 Ft - 180 000 Ft
	12637	Szakképző iskola	140 000 Ft - 180 000 Ft
	12638	Megváltozott képességű gyermekek speciális iskolái (gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmények, speciális szakiskola épületei)	160 000 Ft - 200 000 Ft
	12639	Közoktatás pedagógiai szakszolgálatának és szakmai szolgáltatóinak épületei (pl. gyógypedagógiai tanácsadó, nevelési tanácsadó, továbbtanulási, pályaválasztási tanácsadó, korai fejlesztő és gondozó központ)	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12641	Aktív és krónikus fekvőbeteg-ellátást nyújtó épületek (pl. kórház, klinika, diagnosztikai épületek)	160 000 Ft - 200 000 Ft
	12642	Szanatórium, hosszabb tartózkodást nyújtó kórházak, elfekvőkórházak, pszichiátriai kórházak, szülőotthon	140 000 Ft - 200 000 Ft
	12643	Csecsemőotthon, gyermekotthon	140 000 Ft - 200 000 Ft
	12644	Állatorvosi kezelésre használt épületek	140 000 Ft - 200 000 Ft
	12645	Körzeti orvosi rendelő	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12647	Idős vagy megváltozott képességű emberek ellátására szolgáló kombinált (szállást és gondozást vagy orvosi ellátását is nyújtó) épületek, például idősek otthona, szociális otthon, pszichiátriai otthon, fogyatékos személyek otthona, hajléktalanok otthona	140 000 Ft - 200 000 Ft
	12648	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például időskorúak gondozóháza, fogyatékosok gondozóháza, pszichiátriai és szenvedélybetegek átmeneti otthona	140 000 Ft - 200 000 Ft
	12651	Labdajátékpályák	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12652	uszodák	200 000 Ft - 240 000 Ft
	12563	Tornatermek	120 000 Ft - 160 000 Ft
	12654	Tornacsarnok	180 000 Ft - 220 000 Ft
	12655	Korcsolya- és jégkorongpálya	200 000 Ft - 240 000 Ft
	12721	A templomok, kápolnák, mecsetek, zsinagógák stb.	150 000 Ft - 250 000 Ft
	12741	Tűzoltólaktanya	120 000 Ft - 140 000 Ft



	12742	Tűzoltószertár	100 000 Ft - 120 000 Ft
	24111	Szabadtéri sportpályák	5 000 Ft - 10 000 Ft
	24112	Stadionok	50 000 Ft/férőhely-60 000 Ft/férőhely
	24113	Nyitott uszodák	60 000 Ft/m <sup>2</sup> /vízfelület - 90 000 Ft/m <sup>2</sup> /vízfelület
	24114	Strandok	40 000 Ft - 60 000 Ft

Az üres értékintervallum-sorok jelentése, nem általánosítható jellemzőkkel bíró épített ingatlanok, az induló érték megállapítása helyi döntés alapján csak egyedileg lehetséges.

Az épített ingatlanok egyedisége alapján megengedett, hogy az intervallum értékére egyedi szorzót alkalmazzanak. A mértéke: 1-2 között lehet. Ez vonatkozhat egyedi különleges tervezésű, egyedi kivitelezésű, speciális anyagok felhasználásával és egyedi felszereltséggel épített ingatlanokra.

Egyedi szorzó alkalmazható, a közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok vizsgálata esetén.

### Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolság méterben

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
1.		100	100	200	500	200	500	500	500	1000	1000	500	500
2.	100			100	200	100	300	500	50	1000	1000	100	100
3.	100			200	100	100	200	200	100	1000	1000	100	100
4.	200	100	200		50	100	100	100	200	1000	1000	200	100
5.	500	200	100	50		100	50	100	50	1000	1000	200	100
6.	200	100	100	100	100		50	50	100	1000	1000	50	50
7.	500	100	200	100	50	50			50	1000	1000	50	50
8.	500	500	200	100	100	50			100	1000	1000	50	50
9.	500	50	100	200	50	100	50	100		1000	1000	100	100
10.	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000			50	500
11.	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000			50	500
12.	500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50		
13.	500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500		
14.	200	100	10	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200

#### Jelmagyarázat:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Kórház, szanatórium                | 8. Járműtelep és javítóműhely  |
| 2. Lakó- és szállásépület             | 9. Vendéglátó létesítmény (italbolt, diszko stb.)  |
| 3. Üdülő                              | 10. Fertőzésveszély kockázatát jelentő létesítmény   |
| 4. Oktatási és nevelési létesítmény   | 11. Bűz és porkibocsátás kockázatát jelentő létesítmény  |
| 5. Sportlétesítmények                 | 12. Elsőrendű főközlekedési út   |
| 6. Mentőállomás, tűzoltóság           | 13. Üzemanyagtöltő állomás   |
| 7. Tömegközlekedési eszköz pályaudvar | 14. Temető, temetkezési hely, temetkezési telephely (kivéve urnatemető, ügyfélszolgálat, kellékarusítás) |

Külön egyedi szorzók rendelkeznek az épített ingatlanok 1265, és 2411 ingatlanjelleghez tartozó csoportokhoz, mely tartalma szerint a pályaminősítési tényezőket foglalja magába (minősített nemzetközi, minősített I. osztályú, minősített II. osztályú, minősített egyéb, és nem minősített pályák, a szorzó értéke 1-2,5 között lehet, megállapításához szakértő bevonása szükséges lehet, egyedi helyi döntés alapján.)

Amennyiben az előzőekben számítás alá vont ingatlan műemlék, akkor a kiszámított értéket egy műemléki korrekciós szorzóval kell megszorozni, amely szorzó megállapításban műemléki szakértő a közreműködése szükséges.

A becslés érték megállapításának lépései:

#### *Újra-előállítási érték meghatározása (É6):*

Az újra-előállítási értéket a 4-es számú táblázat adatai alapján számoljuk ki.

*Példa:*

Kitöltendő az ingatlanvagyon-kataszter N lapja, ahol az ingatlanjelleg kódja 11305, az N34.0 sora. Az ingatlanjelleg kód diákszállóra vonatkozik. A diákszálló a valóságban, vizuális észlelés alapján megállapított ismérvek alapján, egy átlagosan megépített hagyományos szerkezetű épület, a vonatkozó műszaki normatívák betartása mellett, különleges extrák nélkül megvalósított épített ingatlan.

4 táblázat vonatkozó sora (ingatlanjelleg-mutató 11305) a következő segédérték-intervallumot tartalmazza

11305	Diákszállók és kollégiumok	120 000 Ft - 160 000 Ft
-------	----------------------------	-------------------------

Az észlelt állapotnak leginkább megfelelő érték a  $120\,000\text{ Ft/m}^2$

**Érték 6** (a számítások alapjául szolgáló becsült újra-előállítási érték)  ezer Ft

#### **- Az ingatlanvagyon-kataszter ingatlan értékadatak becsült értéke (E7)**

A keresett becsült értéket megkapjuk (É7)= érték 6 (becsült újra-előállítási érték) szorozva érték 4 (becsült állagmutató értéke)

*Példa folytatása:*

$$\text{Érték 6} = 120\,000\text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Érték 4} = 25\%$$

$$\text{Ingatlanvagyon-kataszter N22 sor értéke} = 320\text{ m}^2$$

$$\text{A keresett érték (É7)} = 120\,000\text{ Ft/m}^2 \text{ szorozva } 0,25 \text{ szorozva } 320\text{ m}^2 = 9600 \text{ ezer Ft}$$

**Érték 7** (Ingatlanvagyon-kataszter értékadatainak becsült értéke)  ezer Ft

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok csoportjába tartoznak a közművek is. Közművek: alapközműből - komplett technológiai egységnek minősülő létesítményekből - és föld alatti vezetékekből (törzshálózatból - főnyomóvezetékekből, gyűjtőcsatornából, gerincvezetékekből, elosztóvezetékekből - és bekötő vezetékekből) állnak.

A közművek értékelése az általános szabályok szerint történhet, vagyis ha:

- a közmű építési éve és bekerülési értéke ismert akkor az 1.1. pontban meghatározottak szerint történhet az értékelés, azzal a különbséggel, hogy a föld alatti vezetékek szemrevételezésére mivel nincs lehetőség, a vezetékek műszaki állapotát az eltelt élettartam alatti értékcsökkenés nemzetközileg elfogadott éves amortizációs kulcsai alapján kell számítani (acél vezetéknél 6,67%, műanyagvezetéknél 4%),
- az előző kategóriába a közművek nem sorolhatók be, akkor az alapközművek újra-előállítási és nettó költségét szakemberek bevonásával egyedileg kell értékelni. A vezetékek újra-előállítási költsége a jelenlegi csővezeték-építési normák (anyagcsoportonként és átmérőnként meghatározott normák) szerint, és a megfelelő műszaki állapot figyelembevételével történhet, az előbbi értékcsökkenési kulcsokkal.

### **III. Forgalomképes ingatlanok értékelése**

Az önkormányzatnak minden ingatlanát - teljeskörűen - rögzítenie kell az önkormányzati ingatlan vagyon kataszter felfektetése során. Az értékelési módszertan kidolgozásánál, az ingatlan-kataszterben rögzített adatokat az értékeléshez szükséges adatszolgáltatásként kell kezelni, ebből eredően az érték meghatározáshoz szükséges az ingatlanvagyon-kataszter adatainak teljes körű megléte.

A forgalomképes ingatlanok értékelése piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel történhet.

Költségalapú értékelése a csoportba tartozó épített ingatlanoknak csak abban az esetben megengedett, ha az ingatlanvagyon-kataszter vonatkozó lapjain, a bruttó értéket kiindulási alpnak az értékelést végző alkalmasnak találta, és 5 évnél nem régebbi az értékelésének az időpontja. Az érték keletkezhetett vételi eljárásban, megvalósítási, építési folyamatban, és vagyonértékelési akcióban. Ekkor az értékelés a költségalapú értékelésnél ismertetett induló alapérték indexálásával lehetséges.

Egyedi, nem általánosítható ismérvekkel rendelkező épületek esetén, az értékelés módszerének meghatározása egyedi elbírálást, és döntést igényel.

Statisztikai célú adatok felhasználásán alapuló értékmegállapítás folyamatában, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer egyszerűsített változata kerül alkalmazásra, melynek az eredményét üzleti célra felhasználni nem lehet.

A forgalomképes ingatlanok értékelésének szabályai a következők:

#### *Főszabályok:*

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

A piaci összehasonlító adat komplexen tartalmazza az ingatlan értékét [telek, alépítmények, felépítmények, természetes, és mesterséges (ember által előidézett) környezetét egyaránt], melyből a telek értékét le kell választani, az ingatlan nagyon kataszterszerkezete miatt, és azt külön a telek értékelési szabályai szerint kell értékelni.

#### *Általános szabályok:*

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz (értékadatok, legalább három darab) kiválasztása.
  - Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  - Fajlagos alapérték meghatározása.
2. Értékmódosító, értékkorrekciós tényezők meghatározása.
3. Az alapértékek módosítása, a fajlagos érték kiszámítása.
4. Becsült érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amelyek 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.

Minimumkövetelmény, legalább az azonos irányítószámú, azonos rendeltetésű, és funkciójú ingatlanok értékadatainak a bevonása az alaphalmazba.

- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

- Csak az azonos értékformákat (piaci), és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

- Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Az alapérték számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni.

Az értékelési körbe tartoznak a vagyontáster ingatlanjelleg-azonosítója alapján az alábbi ingatlanok:

## A földrésztetek

00001 Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület  
00005 Termőföld

## Építmények

### 1 ÉPÜLETEK

11 Lakóépületek  
111 1110

- Egylakásos épületek
- 1111 Szabadon álló házak, mint például családi házak, villák, faházak, erdészházak, tanyaházak, kúriák stb.
- 1112 Nyári lakok, hétvégi házak stb. Idetartoznak: - a szabadon álló házak, az olyan ikerházak vagy sorházak, amelyeknél minden lakás saját tetővel, a terepszintről közvetlen bejárattal és önálló közművekkel rendelkezik.

	112		Két- és annál többlakásos épületek
		1121	Kétlakásos épületek
		11211	Kétlakásos családi és ikerházak vagy sorházak
		11212	Kétlakásos családi és ikerházak vagy sorházak társasházi formában
		1122	Három- és annál többlakásos lakóépületek
		11221	Három- és annál többlakásos lakóépületek
		11222	Három- és annál többlakásos lakóépületek társasházi formában
12.	Nem lakóépületek		
	121		Szállodák és szállójellegű épületek
		1211	Szállodaépületek
		12111	Szállodák
		12112	Motelek
		12113	Fogadók, panziók és egyéb szállójellegű épületek, étteremmel vagy anélkül
		12114	A különálló éttermek és bárók
		1212	Egyéb, rövid idejű tartózkodásra szolgáló épületek
		12121	Ifjúsági szállók
		12122	Hegyi menedékházak
		12123	Gyermek- vagy családi nyaralótáborok
		12124	Üdülő- és pihenőotthonok
		12125	Vendégházak
		12126	Egyéb, máshova nem sorolt szállóépületek, nyaralók stb.
	123	1230	Nagy- és kiskereskedelmi épületek
		12311	Bevásárlóközpontok
		12312	Áruházak
		12313	Önálló üzletek és butikok
		12314	Vásárok
		12315	Aukciók és kiállítások céljára használt épületek
		12316	Fedett piacok
		12317	Szervizállomások
		12318	Egyéb nagy- és kiskereskedelmi épületek
	125		Ipari épületek és raktárak
		1251	Ipari épületek
		12511	Gyárok
		12512	Műhelyek
		12513	Vágóhidak
		12514	Sörfőzdék
		12515	Szerelő üzemek
		12516	Sütőde
		12517	Egyéb ipari épületek
		1252	Tárolók, silók és raktárak
		12521	Tárolók és tartályok
		12522	Olaj- és gáztartályok
		12523	Gabona-, cement- és egyéb szárazanyag-silók
		12524	Hűtőházak és a speciális áru-raktárak
		12525	Raktárépületek
	127		Egyéb nem lakóépületek
		1271	Mezőgazdasági épületek
		12711	Mezőgazdasági célra használt gazdasági épületek, például tehén-, lóistállók, disznóólak, juhakolok, versenyistállók, baromfitartó épületek
		12712	Mezőgazdasági célra használt raktárépületek, például csűrök, magtárak, hangárok, silótakarmány-tárolók és egyéb mezőgazdasági épületek
		12713	Tejbeszolgáltató (tejcsarnok)
		12714	Borpincék, bortárolók, üvegházak, gombapincék

2130	Repülőtéri futópályák
21301	Fel- és leszállási célú futópályák, guruló utak, forgalmi és egyéb előterek
21302	A repülőtér világító, jelző és biztonsági célú berendezései

A lakások a forgalomképességi besorolásuktól függetlenül, értékelési módszer szempontjából jelen csoportba tartoznak.

## AZ EGYES FORGALOMKÉPES INGATLANOK ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

### 1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az alaphalmaznak legalább három darab egymástól független értékadatot kell tartalmaznia, ettől több természetesen lehet.

További követelményrendszer:

1. Minimumkövetelmény az összehasonlításba bevont értékadat származási, földrajzi helye legalább azonos, vagy az értékelés területét érintő irányítószámon legyen.
2. Ha az épület megszerzése piaci körülmények között történt 5 éven belül, az érték meghatározása történhet a szerzési, vagy bekerülési értékhez tartozó érték indexelésével. Az index a korlátozottan forgalomképes épített ingatlanok értékelésénél található, KSH által kiadott 1. táblázatban található.
3. Azonos rendeltetésű, használatú épületek hasonlítható össze (lakás, lakással, raktár, raktárral).
4. Maximum 3 eltérő, (3 évnél nem régebbi) egymást követő időszak értékadata vehető figyelembe.
5. Általános forgalmiadó-mentes érték vehető figyelembe.

Alaphalmaz-értékadat 1

Év

E Ft/m<sup>2</sup>

Alaphalmaz-értékadat 2

Év

E Ft/m<sup>2</sup>

Alaphalmaz-értékadat 2

Év

E Ft/m<sup>2</sup>

Összehasonlítás alapját képező értékadatok alaphalmazának évenkénti átlagának meghatározása:

### Értékadat korszorzója évenként:

18. táblázat

		1998=100%	
Értékadat keletkezésének éve egyenlő	Az értékelés évével	Szorzó = 1	
Értékadat keletkezésének éve kisebb	Az értékelés événél	Szorzó	
		Értékelés éve	2001
		Értékadat éve	
		1998	1,3
		1999	1,2
		2000	1,098
	2001	1	

Indexálás esetén javasolt az ezer forintra való kerekítés

Az összehasonlítás induló értékadatának meghatározása:

Az értékadat korszorzójával korrigált éves értékadatok összegzett értéke, osztva a figyelembe vett értékadatok számával = az évek átlagából képzett induló alapértékkel.

Példa:

Értékelés éve: 2001

Értékadatok:

1.	1998-ból	90 000,- Ft/m <sup>2</sup>
2.	1999-ből	100 000,- Ft/m <sup>2</sup>
3.	2000-ből	120 000,- Ft/m <sup>2</sup>

Korszorzóval korrigált induló fajlagos érték=

1.	90 000-Ft/m <sup>2</sup> szorozva 1,3	= 117 000.-Ft/m <sup>2</sup>
2.	100 000-Ft/m <sup>2</sup> szorozva 1,2	= 120 000.-Ft/m <sup>2</sup>
3.	120 000-Ft/m <sup>2</sup> szorozva 1,098	= 132 000.-Ft/m <sup>2</sup>
4.	összesen:	<hr/> 369 000.-Ft/m <sup>2</sup>
5.	Értékkadatok száma 3	
6.	Értékkadatok számtani átlaga = 369 000-Ft/m <sup>2</sup> osztva 3 = 123 000-Ft/m <sup>2</sup>	

Az összehasonlítás induló értékadata = 123 000-Ft/m<sup>2</sup>

Évek átlagadatából képzett induló fajlagos alapérték:

**Érték 1** (telek értéke)

E Ft/m<sup>2</sup>

Az *érték 1* tartalma szerint földterület, művelés alól kivont, beépítetlen építési telek induló fajlagos értékét jelenti. Ebben az esetben az összehasonlítás alapját képező alaphalmaz értékei is földterület, művelés alól kivont, beépítetlen építési telekre vonatkoznak. Az alaphalmazba bevont értékkadatokot m<sup>2</sup>-re kell vonatkoztatni.

Segédlet mértékegység átszámításhoz:

1 hektár = 10000 m<sup>2</sup>

1 \_öl = 3,59 m<sup>2</sup>

**Érték 2** (építmények értéke)

E Ft/m<sup>2</sup>

Az *érték 2* tartalma szerint épületek induló fajlagos értékét jelenti. Ebben az esetben az összehasonlítás alapját képező alaphalmaz értékei is épületekre vonatkoznak, az alaphalmaz képzésének szabályai szerint.

## **2. Értékkorrekció szorzó megállapítása**

Az eltérések megállapítására skála módszert kell alkalmazni.

A skála módszer értelmezése:

Az induló fajlagos érték = 100% = 1

Eltérés iránya, és értéke lehet:

- Nincs eltérés, az értékelt ingatlan azonos az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlannal (épületekkel), a szorzószám ebben az esetben 1, amely az értékkorrekció szorzószámának nagyságát is kifejezi.
- Az értékelés tárgyában szereplő ingatlan jobb, az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlannál (épületekkel), a szorzószám ebben az esetben, az eltérés nagyságának megfelelő pozitív érték, ami esetünkben egynél nagyobb számot jelent, amely az értékkorrekció szorzószámának nagyságát is kifejezi.
- Az értékelés tárgyában szereplő ingatlan rosszabb az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlannál (épületekkel), a szorzószám ebben az esetben, az eltérés nagyságának megfelelő negatív érték, ami esetünkben egynél kisebb számot jelent, amely az értékkorrekció szorzószámának nagyságát is kifejezi.

### **2.1. Eltéréselemzés, az értékkorrekció-szorító értékének meghatározása**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző, és az eltérések mérésére alkalmas.

**2.1.1. Földterület (építési telek) esetében az értékkorrekció-szorzó értékének meghatározása (É1 táblázat)**  
**Csatlakozó ingatlan vagyon kataszter: (F)**

**É1** táblázat

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékkorrekció-szorzó értékének meghatározása

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
a	B	c	d	e
1	Jogi szempontokból eredő eltérések (É3 segéd tábla)			
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő eltérések (É4 segéd tábla)			
3	Építési szempontokból származó eltérések (É5 segéd tábla)			
4	Használati szempontokból eredő eltérések (É6 segéd tábla)			
5	Környezeti adottságokból származó eltérések (É7 segéd tábla)			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérések (É8 segéd tábla)			
7	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont			
8	Az eltérések összevont számtani átlagértéke			

1. Korrekciós tényező szakértő által meghatározott
2. Korrekciós tényező megállapításához javasolt értékintervallum

**2.1.2. Épületek esetében az értékkorrekció-szorzó értékének meghatározása (É2 táblázat)**  
**Csatlakozó ingatlan vagyon kataszter: (E, N, R, D, L, B)**

**É2** táblázat

**Épületek értékkorrekció-szorzó értékének meghatározása**

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
a	b	c	d	E
1	Jogi szempontokból eredő eltérések (É3 segéd tábla)			
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő eltérések (É4 segéd tábla)			
3	Építési szempontokból származó			

	eltérések (É5 segédtábla)			
4	Használati szempontokból eredő eltérések (É6 segédtábla)			
5	Környezeti adottságokból származó eltérések (É7 segédtábla)			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérések (É8 segédtábla)			
7	Műszaki szempontokból származó eltérések (É9 segédtábla)			
8	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont			
9	Az eltérések összevont számtani átlagértéke			

1. Korrekciós tényező szakértő által meghatározott
2. Korrekciós tényező megállapításához javasolt értékintervallum

Az **É1-É2** táblázat kitöltésének segédtáblázata:

### **É3** táblázat

#### *1. Jogi szempontokból eredő eltérések*

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Az ingatlan tulajdoni lapján nem szerepelnek jogok és tények		1	
2	Az ingatlan tulajdoni lapján jogok és tények bejegyezve		1-0,50	
3	1. Jogi szempontokból eredő eltérés értéke összesen			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

Ha az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra tényeket, vagy jogokat (pl. szolgálmi jogot, közérdekű használati jogot) jegyeztek be, akkor azokat korlátozó tényezőként az értékmegállapításnál is célszerű figyelembe venni.

### **É4** táblázat

#### *2. Alternatív használatra való alkalmassága, rendeltetéstől eltérő használat*

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Jelenleg tartós idejű eltérő használatú, átminősíthető		1,1-0,8	
2	Jelenleg ideiglenes idejű eltérő használatú, nem minősíthető át		1-0,8	
3	Valamely tervből eredően átminősíthető épület		1,1-0,90	



4	Szabadon változtatható az új rendeltetészerű használat		1,4-1	
5	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont		1,2-0,8	
6	2. Alternatív használatra való alkalmasságának számtani átlaga			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

**É5** táblázat

3. Építési szempontokból származó eltérések (csak épített ingatlanra kell kitölteni)

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Felépítmény célja		1,2-0,8	
2	Helyiségek száma		1,1-0,9	
3	Alaprajzi szervezése		1,2-0,8	
4	Komfortfokozata		1,2-0,5	
5	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont		1,2-0,8	
6	3. Építészeti szempontok összevont számtani átlaga			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

**É6** táblázat

4. Használati szempontokból eredő eltérések

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Építés éve (épített ingatlanra)		1-0,5	
2	Felújítás éve (épített ingatlanra)		1,5-0,5	
3	Építési tilalom, építési korlátozás		1-0,5	
4	Káresemények, és annak hatásai		1-0,7	
5	Karbantartottsága (épített ingatlanra)		1,2-0,8	
6	Üzemeltetés körülményei		1,2-0,8	
7	Rendeltetészerű használat kielégítettségének helyzete		1,2-0,8	
8	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont		1,2-0,8	
9	4. Használati szempontok összevont számtani átlaga			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

**É7** táblázat

5. Környezeti adottságokból származó eltérések

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Tájéolás		1,2-0,8	
2	Bővítési lehetősége		1,1-0,9	
3	Telek alakja		1-0,8	
4	Növényzet (csak telek esetén kell kitölteni)		1,2-0,8	
5	Telek tartozékai (csak telek esetén kell kitölteni)		1,2-0,8	
6	Szomszédok, szomszédos létesítmények (csak beépítetlen telek esetén kell kitölteni)		1,1-0,9	
7	Kilátás, panoráma		1,2-0,8	
8	Talajtani viszonyok		1,2-0,8	
9	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont		1,2-0,8	
10	5. Környezeti adottságok összevont számtani átlaga			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai. Amennyiben a növényzetben egyedi jellemzőkkel, védelemmel bíró egyedek találhatóak. Itt vehető figyelembe a közegészségügyi érdekek miatt betartandó és tényleges védőtávolságok értékelése a 17. táblázat szerint.

### É3 táblázat

#### 6. Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérések

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Elektromos energia ellátás		1,1-0,9	
2	Vízellátás		1,1-0,9	
3	Gázellátás		1,1-0,9	
4	Csatorna (felszíni, és a szennyvíz)		1,1-0,9	
5	Szemétszállítás		1,1-0,9	
6	Közlekedési helyzet (tömegközlekedés, megálló távolsága)		1,1-0,9	
7	Megközelíthetősége (úthálózat, útburkolatok)		1,1-0,9	
8	Ellátottsága, távolsága alap és középszintű ellátási központoktól		1,1-0,9	
9	Ellátottsága (oktatás)		1,1-0,9	
10	Ellátottsága (szabadidős létesítmények)		1,1-0,9	
11	Telekommunikációs helyzete		1,1-0,9	
12	Egyéb, a kitöltő által lényegesnek ítélt szempont		1,1-0,9	
13	6 Infrastrukturális ellátottság összevont számtani átlaga			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

### É9 táblázat

7. Műszaki szempontokból származó eltérések (csak épületre vonatkozik), kitöltése, csak ha a kitöltést végző személy vizuálisan is ismeri az alaphalmaz értékadataihoz tartozó épületeket

Sor-szám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkoztatva
1	Az értékelt épületnek vizuálisan észlelt állapota, állaga az összehasonlítás alapjával megegyezik		1	
2	Az értékelt épületnek vizuálisan észlelt állapota, állaga az összehasonlítás alapjától eltér		1,5-0,5	
3	7. Műszaki szempontból származó eltérés mértéke			

A javasolt intervallumban helyi megítélés alapján elhelyezhetőek az eltérés mérőszámai

### **Értékmódosító, értékkorrekciós tényező értéke**

#### **Földterület, művelés alól kivont, beépítetlen építési telek értékkorrekciós tényezője**

É1 táblázat 8 sor c oszlop értéke

Értékkorrekciós tényező 1

#### **Épületek értékkorrekciós tényezője**

É2 táblázat 9 sor c oszlop értéke

Értékkorrekciós tényező 2

### **3. Az alapértékek módosítása, a fajlagos érték kiszámítása.**

3/1 Földterület, művelés alól kivont, beépítetlen építési telek fajlagos értéke (érték3)

**Érték 3** = (érték 1) szorozva (értékkorrekciós tényező 1)  E Ft/m<sup>2</sup>

3/2 Épületek fajlagos értéke (érték 4)

**Érték 4** = (érték 2) szorozva (értékkorrekciós tényező 2)  E Ft/m<sup>2</sup>

### **4. Ingatlanvagyon-kataszter értékadatainak a „becsült érték” kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.**

4/1 Földterület, művelés alól kivont, beépítetlen építési telek *becsült értéke* (Érték5)

Csatlakozó ingatlanvagyon-kataszter: (F 18.0)

**Érték 5** = (érték 3) szorozva (F03 sor értékadatával).

Az (F03 sor értékadatát m<sup>2</sup>-ben kell figyelembe venni.

A hektár átszámítása: 1 ha=10000 m<sup>2</sup>

A \_-öl átszámítása 1 \_-öl = 3,59 m<sup>2</sup>

4/2 Épületek *becsült értéke* (Érték 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Csatlakozó ingatlanvagyon-kataszter: (E 33.0, N 34.0, R 22, D 19, L 43; B 19 sorok)

**Érték 6** = (Érték 4) szorozva (E09 sor értékadatával).  E Ft

Beírandó az E 33.0 sor értékadat kockájába

**Érték 7** = (Érték 4) szorozva (N22 sor értékadatával).  E Ft

Beírandó az N 34.0 sor értékadat kockájába

**Érték 8** = (Érték 4) szorozva (R07 sor értékadatával).

E Ft

Beírandó az R22 sor értékadat kockájába

**Érték 9** = (Érték 4) szorozva (D05 sor értékadatával).

E Ft

Beírandó az D19 sor értékadat kockájába

**Érték 10** = (Érték 4) szorozva (L40 sor értékadatával).

E Ft

Beírandó az L43 sor értékadat kockájába

**Érték 11** = (Érték 4) szorozva (B13 sor értékadatával).

E Ft

Beírandó az B19 sor értékadat kockájába

Amennyiben az előzőekben számítás alá vont ingatlan műemlék, akkor a kiszámított értéket egy műemléki korrekciós szorzóval kell megszorozni, amely szorzómegállapításban műemléki szakértő a közreműködése szükséges.

### A termőföldek értékelése

Termőföld az a külterületi fölrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas és erdőművelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

A termőföld értékelését az összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végezhető.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok közötti korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az értékkorrekció-szorzó értékének meghatározása az É1 tábla segítségével, értelemszerű alkalmazásával (pl. az infrastruktúra ellátottságára vonatkozó sornál a melioráció figyelembevétele fontos, ugyanakkor az É8 segéd tábla 8-11. sorai nem értelmezhetők) történhet.

*Dr. Pintér Sándor* s. k.,  
belügyminiszter

*Dr. Mikola István* s. k.,  
egészségügyi miniszter

*Dr. Vonza András* s. k.,  
földművelésügyi és  
vidékfejlesztési miniszter

*Dr. Matolcsi György* s. k.,  
gazdasági miniszter

*Dr. Deutsch Tamás* s. k.,  
ifjúsági és sportminiszter

*Dr. Turi-Kovács Béla* s. k.,  
környezetvédelmi miniszter

*Dr. Fónagy János* s. k.,  
közlekedési és vízügyi miniszter

*Rockenbauer Zoltán* s. k.,  
nemzeti kulturális örökség  
minisztere

*Dr. Pálinkás József* s. k.,  
oktatási miniszter

*Harrach Péter* s. k.,  
szociális és családtügyi miniszter

Függelék az 1/2002. (BK. 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöMKöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvhez

## A. Függelék Burkolattípusonként az évenkénti - százalékos - maradványérték

### 01. Betonburkolat

Év	Útkategória		
	Fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100

7	100	100	100
8	99	100	100
9	99	99	99
10	98	99	99
11	98	99	99
12	97	98	99
13	97	98	99
14	97	98	99
15	96	97	98
16	96	97	98
17	95	97	98
18	95	96	98
19	94	96	98
20	94	95	97
21	93	95	97
22	92	94	97
23	91	93	96
24	90	92	96
25	89	92	95
26	88	91	95
27	87	91	94
28	86	90	94
29	85	89	93
30	84	88	93
31	83	87	92
32	82	86	91
33	81	85	90
34	79	84	89
35	77	83	88
36	75	82	87
37	73	81	86
38	71	80	85
39	69	79	84
40	67	77	83
41	65	75	82
42	62	73	81
43	59	71	80
44	56	69	79
45	52	67	77
46	47	64	75
47	42	61	73
48	36	58	71
49	28	54	69
50	15	50	67
51		46	64
52		41	61
53		36	58
54		28	54
55		15	50
56			46
57			41
58			36
59			28
60			15

## A. Függelék 02. Kő- keramitburkolat

Év	Útkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	100	100	100
9	100	100	100
10	99	100	100
11	99	100	100
12	99	100	100
13	99	99	100
14	99	99	100
15	98	99	99
16	98	99	99
17	98	99	99
18	98	99	99
19	97	98	99
20	97	98	99
21	97	98	99
22	96	98	99
23	96	98	99
24	96	97	98
25	95	97	98
26	95	97	98
27	95	96	98
28	94	96	98
29	94	96	97
30	94	95	97
31	93	95	96
32	93	94	96
33	92	94	95
34	91	93	95
35	90	93	94
36	89	92	94
37	88	91	93
38	87	90	92
39	86	89	91
40	85	88	90
41	84	87	89
42	83	86	88
43	82	85	87
44	80	84	86
45	78	83	86
46	76	82	85
47	74	81	84
48	72	80	83
49	70	78	82

50	68	76	81
51	66	74	80
52	63	72	78
53	60	70	76
54	57	68	74
55	52	66	72
56	47	63	70
57	42	60	68
58	36	57	66
59	28	54	64
60	15	50	62
61		46	60
62		42	58
63		36	55
64		27	52
65		15	49
66			46
67			42
68			36
69			27
70			15

### A. Függelék 03. Aszfaltbeton burkolat

Év	Útkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	99	100	100
4	99	99	100
5	98	99	99
6	97	98	99
7	96	98	99
8	95	97	98
9	94	96	98
10	93	95	97
11	92	94	97
12	90	93	96
13	88	92	96
14	87	91	95
15	85	90	95
16	83	89	94
17	81	88	93
18	79	86	92
19	77	84	91
20	75	82	90
21	72		89
22	69	78	88
23	66	76	87
24	63	74	85
25	60	72	83
26	56	70	81
27	50	67	79

28	42	64	77
29	30	61	75
30	15	58	73
31		54	71
32		49	69
33		42	66
34		33	63
35		15	60
36			56
37			50
38			42
39			31
40			15

### A. Függelék 04. Utántömörödő aszfaltburkolat

Év	Útkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	99	99	99
3	98	98	99
4	96	97	99
5	94	96	98
6	92	95	98
7	90	94	97
8	88	93	97
9	86	92	96
10	84	91	95
11	82	90	94
12	80	88	93
13	78	86	92
14	75	84	91
15	72	82	90
16	69	80	89
17	66	78	87
18	62	75	85
19	58	72	83
20	54	69	81
21	50	66	79
22	44	63	77
23	37	60	75
24	29	57	72
25	15	52	69
26		47	66
27		42	63
28		36	60
29		30	56
30		15	52
31			47
32			42
33			36
34			30
35			15



## B. Függelék: Vizuális burkolatállapot-minősítési leírások

### 01 Betonburkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület max. 5%-án	2	megfelelő
Elszórtan hibás burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület 5-20%-án - Lépcsőképződés a táblák között 1 cm-ig	3	tűrhető
Nagyobb területeken összefüggően hibás burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület 20-40%-án - Lépcsőképződés a táblák között 1-2 cm-ig - Mozdó táblák	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot - 40%-nál több repedezett, hámlott felület - Lépcsőképződés a táblák között 2 cm felett	5	rossz

### B. Függelék: 02. Kő- és keramitburkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, javítást nem igénylő felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Kisebb, az utazáskényelmet nem zavaró felületegyenetlenség	2	megfelelő
Elszórtan hibás burkolatfelület - Helyenként vízszákos süllyedések, kigyűrődések - Utazáskényelmet zavaró deformációk	3	tűrhető
Nagyobb területeken összefüggően hibás burkolatfelület - Több helyen kőhiány - Több helyen ütökátyú - Az egyenletes haladást lassító deformációk	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot - 30% felett kátyús felület, jelentős kőhiányok - Az egyenletes haladást akadályozó deformációk	5	rossz

### B. Függelék: 03. Aszfaltbeton (öntöttaszfalt) burkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő, eddig nem javított felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Helyenként kissé nyitott, kisebb kipergések		

- Ritkán finom kátyúzás, kiöntött repedések - Kisebb, utazáskényelmet meg nem zavaró deformációk - Helyenként a felületi bevonat kisimulva	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Repedezett, foltozott, deformálódott területek, a felület max 5% -án - Majdnem teljes hosszban végighúzó, sávcatlakozásnál hosszszézagrepedés - Utazáskényelmet zavaró deformációk - A felületi bevonat kisimulva 20% felett	3	tűrhető
Felület 20%-a hibás burkolatfelület - Repedezett, foltozott, bomló, deformálódott max. 20 mm keréknyomvályús területek a felület 5-20% -án - Kezdődő általános kátyúsodás - Egyenletes haladást lassító deformációk	4	nem megfelelő
Általánosan leromlott állapot - A felület több mint 20%-a repedezett, bomló és/vagy deformálódott - Helyenként nagyobb felületű ütőkátyúk - Folyamatos 20 mm-nél mélyebb keréknyom - Egyenletes haladást akadályozó deformációk	5	rossz

### B. Függelék: 04 Utántömörődő (makadám rendszerű-, itatott-, kötőzúzalékos-) burkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, zárt, homogén felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Foltozott, hámlott, repedezett a teljes felület max. 5% -án - Kisebb, az utazáskényelmet nem zavaró deformációk	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Foltozott, deformálódott, repedezett, kialakuló keréknyom a felület 5-20% -án - Helyenként elszórta kátyúk - Utazáskényelmet zavaró deformációk - Izzadás több mint 20% felületen	3	tűrhető
Nagyobb területeken hibás elhasznált burkolatfelület - A teljes felület 20-50%-a repedezett, foltozott, vagy deformálódott - Folyamatos max. 20 mm mélységű keréknyom - Elszórta ütőkátyú - Egyenletes sebességű haladást lassító deformációk	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot - Túlnyomórészt hibás, repedezett, deformálódott, kátyús felület - Egyenletes sebességű haladást akadályozó deformációk	5	rossz

### C. Függelék: Táblázat a hidak/műtárgyak állagmutatójának (Y22) meghatározásához

7	Hibátlan,
---	-----------

100%	Újszerű állapotban van a híd
<b>6</b> 80-99%	a híd jó állapotú forgalomkorlátozás nincs a hídon, csak üzemeltetés (tisztítás-jelzések) szükséges
<b>5</b> 60-79%	Forgalomkorlátozás nincs a hídon Szokványos fenntartás szükséges, csak kis- közepes hibák kis felületen
<b>4</b> 40-59%	Forgalomkorlátozás nincs a hídon, a híd felújítása indokolt 5 éven belül, kis- közepes hibák kiterjedt felületen
<b>3</b> 20-39%	a tehergépkocsi-forgalom korlátozva van (20 t vagy ennél kisebb) a híd korszerűsítése indokolt, súlyos, kiterjedt hibák vannak a hídon, melyek a forgalmat még nem veszélyeztetik
<b>2</b> 1-19%	csak személygépkocsi-forgalom haladhat át (gyalogos, kerékpáros) a híd átépítése szükséges, súlyos, kiterjedt hibák vannak a hídon, melyek a forgalomra veszélyesek
<b>1</b> 0%	a híd a forgalom elől elzárva, hasznavehetetlen

**Megjegyzés:** a megadott három feltétel összefügg, előfordul azonban, hogy valamely kritérium, pl. a korlátozás ténye nem áll fenn. Ebben az esetben két feltétel megléte is indokolja a hidat a megadott %-os osztályba sorolni.