

Az egyes ingatlanfajták forgalmi értékhatárai (ezer Ft/m²)*Budapest*

Ingatlanfajta	I. kerület	II. kerület	III. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	450	400	400
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	400	400	300

Budapest

Ingatlanfajta	IV. kerület	V. kerület	VI. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	250	450	425
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	250	400	350

Budapest

Ingatlanfajta	VII. kerület	VIII. kerület	IX. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	325	275	275
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	300	250	275

Budapest

Ingatlanfajta	X. kerület	XI. kerület	XII. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	250	400	500
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	225	340	450

Budapest

Ingatlanfajta	XIII. kerület	XIV. kerület	XV. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	375	350	275
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	375	325	200

Budapest

Ingatlanfajta	XVI. kerület	XVII. kerület	XVIII. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	275	250	275
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	275	225	215

Budapest

Ingatlanfajta	XIX. kerület	XX. kerület	XXI. kerület
Lakás egylakásos lakóépületben	250	250	275
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	225	235	200

Budapest

Ingatlanfajta	XXII. kerület	XXIII. kerület	
Lakás egylakásos lakóépületben	275	265	
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	235	230	

Budapest

Ingatlanfajta	Budapest egész területén
Üdülő	250

Baranya megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	225	138	118
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	225	130	118
Üdülő	225	138	118

Bács-Kiskun megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	225	153	120
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	200	140	95
Üdülő	190	140	120

Békés megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	180	158	88
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	168	155	75
Üdülő	155	143	88

Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	175	120	73
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	160	108	60
Üdülő	150	70	60

Csongrád megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	213	140	98
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	200	133	98
Üdülő	138	70	63

Fejér megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	250	165	120
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	213	150	110
Üdülő	125	165	120

Győr-Moson-Sopron megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	250	168	143
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	230	140	125
Üdülő	220	140	130

Hajdú-Bihar megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	213	190	88
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	200	180	88
Üdülő	200	160	88

Heves megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	213	155	128
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	205	145	103
Üdülő	200	140	100

Jász-Nagykun-Szolnok megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	175	110	113
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	175	110	105
Üdülő	125	125	125

Komárom megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	160	165	113
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	168	155	113
Üdülő	130	140	113

Nógrád megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	140	130	88
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	130	123	100
Üdülő	80	90	85

Pest megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	225	250	160
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	215	225	130
Üdülő	225	150	110

Somogy megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	160	190	165
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	170	180	155
Üdülő	168	190	163

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	165	115	60
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	148	105	60
Üdülő	155	90	60

Tolna megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	163	140	93
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	170	135	93
Üdülő	160	140	120

Vas megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	188	165	130
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	173	155	118
Üdülő	170	130	115

Veszprém megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	200	205	175
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	190	220	175
Üdülő	190	210	180

Zala megye

Ingatlanfajta	Megyei jogú város	Város	Község
Lakás egylakásos lakóépületben	168	185	160
Lakás többlakásos lakó- vagy egyéb épületben	150	110	160
Üdülő	168	195	160

1. A 16. § (1) bekezdésében megjelölt, az ingatlan értékelésénél figyelembe veendő korrekciós tényezők:

1. Valamennyi épületnél figyelembe veendő korrekciós tényezők

1.1. Az épület kora:

– 10 év alatti:	1,15
– 10-30 év közötti:	1,00
– 31-80 év közötti:	0,95
– 80 év fölötti:	0,85

1.2. Az épület teljes felújítása az adóévet megelőző:

– 10 éven belül történt:	1,10
– 10 éven túl, de 20 éven belül történt:	1,05

1.3. Az épület függőleges teherhordó falazata, illetve az alkalmazott építési technológia:

– téglá, kő falazatú, illetve monolit beton, vasbeton szerkezetű épület:	1,00
– házgyári panelszerkezetű épület, egyéb nem hagyományos építőanyagból készült, illetve könnyű szerkezetű épület :	0,90
– fa, vályog, vert falú és egyéb hagyományos építőanyagból épült épület:	0,85

1.4. Az épülethez tartozó telek közművesítettsége:

– teljesen közművesített:	1,00
– részlegesen közművesített:	0,95
– hiányos közművesítettségű:	0,85
– közművesítetlen:	0,80

1.5. Az épülethez tartozó telek határa előtti út:

– bármely telekhatár előtt szilárd burkolatú	1,00
– valamennyi telekhatár előtti út földút	0,90

1.6. A lakás, üdülő komfort fokozata a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján (üdülő esetében a zárójelben közölt értéket kell figyelembe venni):

– duplakomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel)	1,10 (1,20)
--	-------------

	– duplakomfortos (központi fűtéssel vagy távfűtéssel és egyedi hőmennyiség-szabályozóval), összkomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel vagy távfűtéssel és egyedi hőmennyiség-szabályozás lehetőségével):	1,05	(1,10)
	– összkomfortos (központi fűtéssel vagy távfűtéssel egyedi hőmennyiség-szabályozás lehetősége nélkül), komfortos:	1,00	(1,05)
	– félkomfortos:	0,90	(1,00)
	– komfort nélküli:	0,80	(0,90)
1.7. A lakásban (üdülőben) lévő lakószobák (félszobát is beleértve) száma:			
	– 3-nál több:		1,05
	– 3:		1,00
	– 3-nél kevesebb:		0,95
1.8. A lakáshoz (üdülőhöz) tartozó gépjárműtároló(k) alapterülete:			
	– 16 m ² -t meghaladja		1,10
	– 16 m ² -t nem haladja meg		1,05
1.9. A lakásban vagy a lakáshoz tartozó telken 20 m ³ -t meghaladó űrtartalmú úszómedence űrtartalma:			
	– 40 m ³ -nél nagyobb		1,10
	– 20 m ³ -nél nagyobb, de nem haladja meg a 40 m ³ -t		1,05
1.10. Többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben levő lakások lakószobáinak (félszobát is beleértve) tájolása (üdülőnél nem vehető figyelembe):			
	– a lakás egyik lakószobájának ablaka sem nyílik épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba:		1,05
	– minden egyéb megoldás :		1,00
	– a lakás lakószobáinak legalább felében az ablakok épülettel, épületszerkezeti elemekkel körbezárt udvarra vagy északi irányba nyílnak:		0,95
1.11. Többszintes és többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben levő lakások megközelíthetősége (üdülőnél nem vehető figyelembe):			

– a lakás az épület második vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és az épület felvonóval rendelkezik:	1,05
– minden más esetben :	1,00
– a lakás az épület második vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és felvonóval nem rendelkezik:	0,95
– a lakás az alagsorban helyezkedik el:	0,75

6. A korrekciós tényezők értékének megállapítása során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

6.1.

Az 1.1. pontban szereplő korrekciós tényező értékének kiválasztásához az épület korát az épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését, ennek hiányában a tényleges használatbavételt követő év első napjától az adóév első napjáig eltelt évek száma alapján kell meghatározni. Az épületben utóbb kialakított lakás esetében az épület kora az irányadó.

6.2.

Az 1.2 pontban említett teljes felújítás: az épület egészén, illetve több főszerkezetén végzett olyan általános javítás, amely teljesen vagy megközelítőleg visszaállítja az épület eredeti műszaki állapotát, illetőleg növeli az épület eredeti használhatóságát;

6.3

Ha az értékelt épülethez a falazata alapján az 1.3. pontban szereplő korrekciós tényező értékei közül több is rendelhető, akkor az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.

6.4

a) Teljesen közművesített a telek, ha:

aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia szolgáltatás és közüzemi vezetékes gázenergia vagy távhőszolgáltatás),

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés igénybevétele biztosított.

b) Részlegesen közművesített a telek, ha

ba) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia szolgáltatás és közüzemi vezetékes gázenergia vagy távhőszolgáltatás),

bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

bc) az egyedi közművel történő szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá

bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés igénybevétele biztosított.

c) Hiányos közművesítettségű a telek, ha a b) pontban foglalt feltételek valamelyike nem teljesül.

d) Közművesítetlen a telek, ha a b) pontban foglalt feltételek egyike sem teljesül.

6.5.

A 2.1. pontban említett duplakomfortos lakás az az összkomfortos lakás, melyben legalább két fürdőszoba van;

6.6.

A 2.5. pontban meghatározott korrekciós tényező figyelembevételénél északi irány alatt a földrajzi északi iránytól legfeljebb 45 °-kal való eltérést is érteni kell.