

## **Ingatlanforgalmi szakértői vélemény**

a Tótkomlós, belterületi 945, 946, 951, 952 és 953 hrsz-ú  
beépítetlen területek piaci forgalmi értékének a megállapításáról



A szakvélemény: 8 számozott oldalt  
3 db mellékletet tartalmaz  
(Fényképek, tulajdoni lapok, térképmásolat)

A szakvélemény: 2 eredeti példányban készült melyből  
1 eredeti példány a megrendelőnek került átadásra

Készítette: Szarvas, 2018. április 18

  
: Tímár László  
Ingatlan-értékbecsülő

Eng.sz.: II/1490/1993  
Névjegyzék sz.: C-006/2010

"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ KFT.  
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A II/5.  
Adószám: 20827670-3-04  
Tak.szöv.: 53900014-13000213

2018. APR. 20

## 1. Értékelési feladat

Tótkomlós Város Polgármestere 5940 Tótkomlós, Fő út 1 sz. megbízása alapján társaságunk a szarvasi CSETI BT. 5540 Szarvas, Szabadság út 17/A, Ingatlanforgalmi szakvéleményt készít a Tótkomlós Város tulajdonát képező Tótkomlós, 945,946,951,952, és 953 hrsz-ú telkek piaci forgalmi értékének a megállapításáról. A szakvélemény megállapításait az alábbiakban rögzítjük

A feladat elvégzéséhez szükséges engedélyek, jogosítványok birtokában, tevékenységi körünkben eljárva, 2018.április 17 -én, szakképzett értébecslőkként végeztük el a szükséges adatrögzítői és értékelési feladatokat. A megbízó azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére bejegyzett jogokat, tényeket mindig az aktuális friss hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza. (a legújabb állapotot tükröző) térképmásolat mellékelteként csatolva van.

A megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan (mint telek) a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Az Iroda a tevékenységi körében eljárva, a szakma szabályai szerint végezte el az adatok rögzítését, és a helyszíni állapotot fényképekkel is illusztrálta.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII:1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

## 2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

- |                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| I. Ingatlan címe: | 5940 Név nélküli utca 945/* |
| Helyrajzi száma:  | 945                         |
| Művelési ága:     | kivett beépítetlen          |
| Terület nagysága: | 1 263 m <sup>2</sup>        |

II. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 946/\*  
Helyrajzi száma: 946  
Művelési ága: kivett beépítetlen  
Terület nagysága: 1 262 m<sup>2</sup>

III. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 951/\*  
Helyrajzi száma: 951  
Művelési ága: kivett beépítetlen  
Terület nagysága: 1 1368 m<sup>2</sup>

IV

Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 952/\*  
Helyrajzi száma: 952  
Művelési ága: kivett beépítetlen  
Terület nagysága: 1 413 m<sup>2</sup>

V. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 953/\*  
Helyrajzi száma: 953  
Művelési ága: kivett beépítetlen  
Terület nagysága: 1 458 m<sup>2</sup>

Az ingatlanok tulajdonosa: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
5940 Tótkomlós, Fő utca 1

A tulajdoni lap aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni, melynek biztosítása a megbízó kötelezettsége.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint – a 2018. 03. 21.-i keltezésű tulajdoni lap másolat szerint - a tárgyi ingatlanok tehermentesek azokra korlátozás nincs bejegyezve.

### 3. Az ingatlan jellemzői

#### 3.1. A terület jellemzői

A tárgyi ingatlan Tótkomlós város belterületén, helyezkedik el. A területet talajúton keresztül lehet megközelíteni.

Az ingatlan-nyilvántartásban a fenti ingatlanok kivett beépítetlen területművelési ágú mely a tényleges és valós állapotnak felel meg. A területeken jelenleg épület, építmény nem található, azok teljes egészében beépítetlen területek. Azokat, mint üres, beépítésre alkalmas un. zöldmezős beruházásra alkalmas építési területet lehet az értékelés során figyelembe venni.

Az értékelt terület kertvárosias lakóövezet besorolású. A szabályozási terv értelmében a területen épületet oldalhatáron állóan lehet elhelyezni maximálisan 30 %-os beépítettséggel. Az építménymagasság maximálisan 4,5 m lehet.

A telkek mérete a térségre jellemző átlagos telephelyi telekméreteknak megfelelő.

Az ingatlanok közvetlen közelében a határoló közterületen (a víz, villany, gáz, szennyvíz csatorna, csapadékcsonk) közmű hálózatok nem épültek ki.

A helyszínelés során a telekre közmű nem volt bekötve az jelenleg nem közművesített.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága rossznak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények könnyen elérhető közelségen belül nem találhatók meg.

### **3.2. Az ingatlan közművesítettsége:**

A telket határoló közterületen az alapvető közművezeték nem található.

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. Elektromos ellátás: | nincs kiépítve |
| 2. Vízellátás:         | nincs kiépítve |
| 3. Gázvezeték:         | nincs kiépítve |
| 4. Szennyvízelvezetés: | nincs kiépítve |
| 5. Csapadékcsonk:      | nincs kiépítve |
| 6. Telefon:            | nincs kiépítve |

### **4. Értéknövelő és csökkentő tényezők**

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe

- Tótkomlós város belterületén, helyezkednek el az értébecslés tárgyát képező ingatlanok.
- Nehezen megközelíthetők gyalogosan, gépjárművel, és tömegközlekedési eszközzel is.
- Az ingatlanok infrastrukturális ellátottsága rossz, az alapvető ellátási központok, közintézmények nagyobb távolságon belül találhatók meg.
- Az alapvető közműhálózatok nem épültek ki.

- ✧ kapcsolódó jogok
- ✧ ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- ✧ OÉSZ és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT).

#### **Telek adottságok**

- ✧ telek alakja,
- ✧ tájolás, lejtés, talajviszonyok
- ✧ építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- ✧ növényzet, telek tartozékai.

#### **Összehasonlító értékek:**

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásához megbízható ingatlanforgalmi összehasonlító értékek nem állnak rendelkezésre.

#### **6. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:**

- ☞ tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- ☞ az ingatlan jogi környezetének feltérképezése
- ☞ helyszíni műszaki adatok (helyszíni adatok, alaprajzok, az alapterületek, helyszíni ellenőrzése)

#### **7. Forgalmi érték**

Az ingatlan értékesítési ára nagymértékben függ az adott telek elhelyezkedésétől (központtól, főútvonaltól való távolságától, övezeti besorolásától) a rendelkezésre álló lekötött közművektől és a hasznosíthatóság módjától, beépíthető funkciótól, annak mértékétől.

**A fenti körülmények - az ingatlan jellemzői, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékek hiánya a telteken megvalósítható beruházás nagyságrendjét figyelembe véve - együttes és gondos mérlegelése alapján a Tótkomlós, Névnélküli utcában található 945,946,951,952 és 953 hrsz-ú fent ismertetett ingatlanok egészének aktuális piaci forgalmi értékét jelenlegi állapotában az alábbiak alapján határoztam meg:**

- 1.) Tótkomlós közelében található szántóföldek átlagos AK. értéke: 35 ak/ha,
- 2.) A szántóföldek minőségi osztálya: II-III.,
- 3.) A 2007. évi XXIX. törvény 1-es számú melléklete alapján a II.-es és III.-as minőségi osztályokhoz tartozó AK szorzószámok átlaga: 136 000,
- 4.) A szántóföldek Békés megyei átlag ára: 1 770 000.-Ft/ha
- 5.) Az értékelendő telkek forgalmi értékét a földvédelmi járulék számításából határoztam meg.
- 6.) 1 ha földvédelmi járulék mértéke: 35 AK x 136 000.-Ft = 4 760 000.-Ft.
- 7.) 1 ha szántó átlagára ( Békés megyében): 1770 000.-Ft.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A **forgalmi érték** alatt azt a pénzösszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még **biztonsággal el lehet érni** az adott időpontban.

A tényleges érték a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik. Az értékbecslés érvényességi idejét **k i l e n c v e n** napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

A fenti értékelés 8 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

### ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Szarvas, 2018. április 18

. Értékelte, összeállította:



Tímár László  
Ingatlan-értékbecslő

"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBESZLŐ KFT.  
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A II/5.  
Adószám: 20827670-3-04  
Tak.szöv.: 53900014-13000213

Eng.sz.:II/1490/1993

Névjegyzék sz.: C-006/2010

**MELLÉKLETEK:**

*Handwritten signature*



2





A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

## Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Körményhivatal Orosházi Járás Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E. u 9 Pf 82

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5042/2018

2018.03.21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 945 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Névenélküli utca 945 HRSZ. "földülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alól

k.Éill.

. Kivett beépítetlen terület

0

1263

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=04042018032...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=04042018032...) 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E. u. 9. Pf. 82.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5043/2018

2018.03.21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 946 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Névnélküli utca 946 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alól  
ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület

0

II. RÉSZ

1262

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Övelem nem rendel

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=04042018032...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=04042018032...) 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E. u. 9 Pf.82

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5044/2018

2018.03.21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 951 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Néménalküli utca 951 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület kat.t.jöv. alót  
ha m2 k.Ei11

. Kivett beépítetlen terület

0

1368

0,00

HRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

HRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP ÉRTÉK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=04042018032...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=04042018032...) 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXII. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u.9 Pf82.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5045/2018

2018.03.21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 952 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Néménélküli utca 952 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
részlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület kat.t.jöv. alót  
ha m2 k.fili

. Kivett beépítetlen terület

0

1413

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkerési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcíme: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Övelem nem rendel

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=04042018032...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=04042018032...) 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u. 9 Pf. 82.

O.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5046/2018

2018.03.21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Bolterület 953 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Némésküli utca 953 hrsz. "felülvizsgálat alatt"  
HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. aldi  
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1450

0,00

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=04042018032...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=04042018032...) 2018. márc. 21.

## **Ingatlanforgalmi szakértői vélemény**

a Tótkomlós, belterületi 1091 és 1092 hrsz-ú  
beépítetlen területek piaci forgalmi értékének a megállapításáról



A szakvélemény: 8 számozott oldalt  
3 db mellékletet tartalmaz  
(Fényképek, tulajdoni lapok, térképmásolat)

A szakvélemény: 2 eredeti példányban készült melyből  
1 eredeti példány a megrendelőnek került átadásra

Készítette: Szarvas, 2018. április 18

**"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ KFT.**  
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A/5.  
Adószám: 20827670-3-04  
Tak.szöv.: 53900014-13000213

: Tímár László  
Ingatlan-értékbecslő

Eng.sz.:II/1490/1993  
Névjegyzék sz.: C-006/2010

TÖRTÉNETI	
Értékelés: 2018 APR 20.	Száma:

Tótkomlós

## 1. Értékelési feladat

Tótkomlós Város Polgármestere 5940 Tótkomlós, Fő út 1 sz. megbízása alapján társaságunk a szarvasi CSETI BT. 5540 Szarvas, Szabadság út 17/A, Ingatlanforgalmi szakvéleményt készít a Tótkomlós Város tulajdonát képező Tótkomlós, 1091 és 1092 hrsz-ú telkek piaci forgalmi értékének a megállapításáról. A szakvélemény megállapításait az alábbiakban rögzítjük

A feladat elvégzéséhez szükséges engedélyek, jogosítványok birtokában, tevékenységi körünkben eljárva, 2018. április 17 -én, szakképzett értébecslőként végeztük el a szükséges adatrögzítői és értékelési feladatokat. A megbízó azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére bejegyzett jogokat, tényeket mindig az aktuális friss hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza. (a legújabb állapotot tükröző) térképmásolat mellékletként csatolva van.

A megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan (mint telek) a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Az Iroda a tevékenységi körében eljárva, a szakma szabályai szerint végezte el az adatok rögzítését, és a helyszíni állapotot fényképekkel is illusztrálta.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyiltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékatadatokat.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII:1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

## 2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

I.	Ingatlan címe:	5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca 1091/*
	Helyrajzi száma:	1091
	Művelési ága:	kivett beépítetlen
	Terület nagysága:	1 270 m <sup>2</sup>



II. Ingatlan címe: 5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca 1092/\*  
Helyrajzi száma: 1 092  
Művelési ága: kivett beépítetlen  
Terület nagysága: 1 290 m<sup>2</sup>

Az ingatlanok tulajdonosa: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
5940 Tótkomlós, Fő utca 1

A tulajdoni lap aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni, melynek biztosítása a megbízó kötelezettsége.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint – a 2018. 03. 12.-i keltezésű tulajdoni lap másolat szerint - a tárgyi ingatlanok tehermentesek azokra korlátozás nincs bejegyezve.

### 3. Az ingatlan jellemzői

#### 3.1. A terület jellemzői

A tárgyi ingatlan Tótkomlós város belterületén, helyezkedik el. A területet talajúton keresztül lehet megközelíteni.

Az ingatlan-nyilvántartásban a fenti ingatlanok kivett beépítetlen területművelési ágú mely a tényleges és valós állapotnak felel meg. A területeken jelenleg épület, építmény nem található, azok teljes egészében beépítetlen területek. Azokat, mint üres, beépítésre alkalmas un. zöldmezős beruházásra alkalmas építési területet lehet az értékelés során figyelembe venni.

.A két telek közvetlenül egymás mellett helyezkedik el.

Az értékelt terület kertvárosias lakóövezet besorolású. A szabályozási terv értelmében a területen épületet oldalhatáron állóan lehet elhelyezni maximálisan 30 %-os beépítettséggel. Az építménymagasság maximálisan 4,5 m lehet.

A telkek mérete a térségre jellemző átlagos telephelyi telekméreteknak megfelelő.

Az ingatlanok közvetlen közelében a határoló közterületen a villanyhálózat, épült ki.

A helyszínelés során a telekre közmű nem volt bekötve az jelenleg nem közművesített.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága rossznak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények könnyen elérhető közelségen belül nem találhatók meg.

### 3.2. Az ingatlan közművesítetttsége:

A telket határoló közterületen az alapvető közművezeték nem található.

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 1. Elektromos ellátás: | kisfeszültségű hálózat kiépítve |
| 2. Vízellátás:         | nincs kiépítve                  |
| 3. Gázvezeték:         | nincs kiépítve                  |
| 4. Szennyvízelvezetés: | nincs kiépítve                  |
| 5. Csapadékcsatoma:    | nincs kiépítve                  |
| 6. Telefon:            | nincs kiépítve                  |

### 4. Értéknövelő és csökkentő tényezők

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe

- Tótkomlós város belterületén, helyezkednek el az értébecslés tárgyát képező ingatlanok.
- Nehezen megközelíthetők gyalogosan, gépjárművel, és tömegközlekedési eszközzel is.
- Az ingatlanok infrastrukturális ellátottsága rossz, az alapvető ellátási központok, közintézmények nagyobb távolságon belül találhatók meg.
- Az alapvető közműhálózatok közül a villanyhálózat, a tárgyi ingatlan közvetlen közelében kiépült.
- Az ingatlanok a település rendezési terve értelmében kertes építési övezetben helyezkednek el.
- Az értékelés során lényeges az értéket döntően növelő tényező nem merült fel.

### 5. Az értékelés módszere

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékét ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a teljes ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egésként fogják hasznosítani.

#### 5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítható értékek hiány miatt nem készült.

**A vagyonértékelés elkészítésekor a telek értékét növelő és - csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vizsgáltam:**

**Infrastruktúra**

- ✧ szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),
- ✧ tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- ✧ távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- ✧ oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- ✧ telekommunikáció (telefon, kábeltévé, )

**Környezeti szempontok**

- ✧ szomszédos létesítmények,
- ✧ zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- ✧ környezeti ártalmak
- ✧ rendezési tervi besorolása, építési előírások

**Alternatív hasznosítás szempontjai**

- ✧ mely funkcióra alkalmasság,
- ✧ átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

**Jogi szempontok, hatósági szabályozás**

- ✧ tulajdonviszonyok,
- ✧ kapcsolódó jogok
- ✧ ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- ✧ ÖESZ és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT).

**Telek adottságok**

- ✧ telek alakja,
- ✧ tájolás, lejtés, talajviszonyok
- ✧ építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- ✧ növényzet, telek tartozékai.

**Összehasonlító értékek:**

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásához megbízható ingatlanforgalmi összehasonlító értékek nem állnak rendelkezésre.

**6. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:**

- ☞ tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- ☞ az ingatlan jogi környezetének feltérképezése

☞ helyszíni műszaki adatok (helyszíni adatok, alaprajzok, az alapterületek, helyszíni ellenőrzése)

## 7. Forgalmi érték

Az ingatlan értékesítési ára nagymértékben függ az adott telek elhelyezkedésétől (központtól, főútvonaltól való távolságától, övezeti besorolásától) a rendelkezésre álló leköthető közművektől és a hasznosíthatóság módjától, beépíthető funkciótól, annak mértékétől.

A fenti körülmények - az ingatlan jellemzői, a rendelkezésemre álló összehasonlítható értékadatok hiánya a telkeken megvalósítható beruházás nagyságrendjét figyelembe véve - együttes és gondos mérlegelése alapján a Tótkomlós, Vasvári Pál utcában található 1091 és 1092 hrsz-ú fent ismertetett ingatlanok egészének aktuális piaci forgalmi értékét jelenlegi állapotában az alábbiak alapján határoztam meg:

- 1.) Tótkomlós Vasvári Pál utca közelében található szántó művelési ágú földek átlagos AK. értéke: **35 ak/ha**,
- 2.) A szántóföldek minőségi osztálya: **II-III.**,
- 3.) A 2007.évi XXIX. törvény 1-es számú melléklete alapján a II.-es és III.-as minőségi osztályokhoz tartozó AK szorzószámok átlaga: **136 000**,
- 4.) A szántó Békés megyei átlag ára: **1 770 000.-Ft/ha**
- 5.) Az értékelendő telkek forgalmi értékét a földvédelmi járulék számításából és a telkeket érintő vonalas létesítmények (villany) 1 fm-re eső fajlagos költségéből és a szántó átlag árából határoztam meg.
- 6.) 1 ha földvédelmi járulék mértéke:  $35 \text{ AK} \times 136\,000.-\text{Ft} = 4\,760\,000.-\text{Ft}$ .
- 7.) 1 ha szántó átlagára ( Békés megyében): **1770 000.-Ft**.
- 8.) Vonalas létesítmények (villany,) 1m-re jutó költsége: **5 000.-Ft**.

1 m<sup>2</sup> ingatlanra eső számított költségek:

Megnevezés	Ft/m <sup>2</sup>	Ft/fm	Átl telek sz m	1 telekre jutó vonalas lét.Ft
Földvédelmi járulék	476			
Szántók átlag ára	177			
Vonalas létesítmények:				
- kisfeszültségű villamos hálózat		5 000	25	125 000
Egy m <sup>2</sup> - telekre jutó vonalas lét.	98			
Fajlagos ár:	751			

HRSZ	Telek nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos ár(kerekítve) Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi értéke: Ft
1091	1270	750	950 000
1092	1290	750	970 000
<b>Összesen:</b>	<b>2560</b>	<b>750</b>	<b>1 920 00</b>

A forgalmi érték (kerekítve):

**1 900 000.-Ft**

azaz Egymillió- kiláncszázezer forintban javaslom megállapítani.

A fent megállapított forgalmi érték az ÁFA-t nem foglalja magában.

#### 8. Egyéb megjegyzések

Jelen Értékbecslés csak az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek, csak egységes egészsként kezelhető.

Az értékelés során a megbízótól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve értékeltük.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

A tényleges érték a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik. Az értékbecslés érvényességi idejét k i l e n c v e n napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

A fenti értékelés 8 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

## ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Szarvas, 2018. április 18

. Értékelte, összeállította:



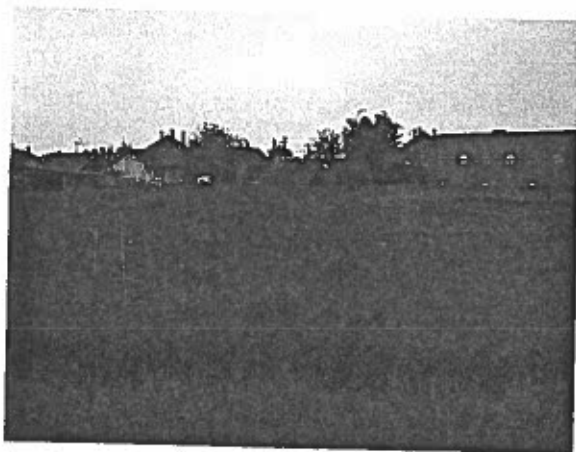
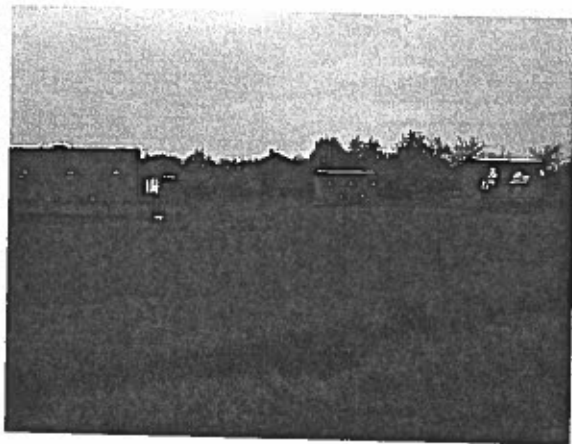
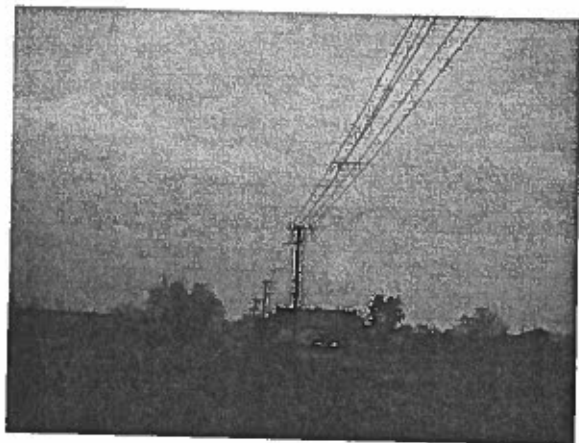
Tímár László  
Ingatlan-értékbecsülő

Eng.sz.:II/1490/1993  
Névjegyzék sz.: C-006/2010

"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ KFT.  
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A I/5.  
Adószám: 20827670-3-04  
Tak.szöv.: 53900014-13000213

**MELLÉKLETEK:**

*[Handwritten signature]*







## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Orosháza Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E. u. 9 Jf182.

O.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4512/2018

2018.03.12

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 1091 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Vasvári Pál utca 1091 HREZ. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alól  
ha m2 k.fill.

. Kivett beépítetlen terület

0

1270

0.00

H. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap részarány-földtulajdonnal kapcsolatos eljárás céljából  
kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP EGKE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET

Tételek

11K8805 (Kilépés)

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatal  
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E u 9 P182

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4513/2018

2018.03.12

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 1092 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Vasvári Pál utca 1092 HRSZ. "Földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adózási Ag/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. al

k.fili

Kivett beépítetlen terület

0

II. RÉSZ

1290

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap réstarány-földtulajdonnal kapcsolatos eljárás céljából  
kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap