

ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. január 27. napján tartandó soros ülésére

**Tárgy: Döntéshozatal a Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központ tulajdonában lévő,
Orgona sor 9. szám alatti ingatlan értékesítése ügyében**

Tisztelt Képviselő-testület!

Vladár Istvánné tótkomlói lakos 2020. február 16. napján elhunyt, végintézkedésében örököséként a Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központot (a továbbiakban: Központ) jelölte meg. Az örökhagyó tulajdonában lévő 5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti, Tótkomlós, belterület 3097. helyrajzi számú ingatlan 2020. október 27. napjától a Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központ tulajdonaként került bejegyzésre a földhivatali nyilvántartás szerint.

Kovácsné Csiszár Klára, Központ intézményvezetője Tótkomlós Város Önkormányzata és a Polgármester Úr hozzájárulását kérte az ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítéséhez.

A képviselő-testület 91/2021. (V. 19.) kt. határozatában döntött az ingatlan értékesítéséről az értékelési bizonyítvány szerinti 4.500.000,- Ft vételáron.

Az ingatlan nem kelt el azóta sem, több érdeklődő megtekintette, de magasnak találták a vételárat. A ház állaga a fűtetlenségéből és a karbantartás hiányából eredően folyamatosan romlott. A külső és a belső térben is történtek vakolatomlások, a repedések szélesedése miatt az értékelési szakvélemény felülvizsgálatát kezdeményezte az önkormányzat.

Az értékelési szakvélemény felülvizsgálata elkészült, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke jelen állapotban 3.000.000,- Ft, mely érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központot ingatlan értékesítés tekintetében áfa mentes, így a fenti összegért értékesíthető az ingatlan.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

HATÁROZATI JAVASLAT

***Döntéshozatal a Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központ tulajdonában lévő,
Orgona sor 9. szám alatti ingatlan értékesítése ügyében***

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a tárgyban korábban kelt 91/2021. (V. 19.) kt. határozatot hatályon kívül helyezi.

A képviselő-testület hozzájárul, hogy a Tótkomlói Szociális Szolgáltató Központ tulajdonában lévő 5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti ingatlan versenyeztetés útján értékesítésre kerüljön a legmagasabb összegű ellenszolgáltatást ajánló ajánlattevő részére. Az ingatlan minimum vételára az ingatlanforgalmi értékbecslés felülvizsgálatához igazodva 3.000.000,- Ft.

A képviselő-testület felkéri az intézményvezetőt a pályázati eljárás lefolytatására és a szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester
Kovácsné Csiszár Klára intézményvezető
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2022. január 21.



Zsura Zoltán János
polgármester

Az előterjesztést ellenőrizte: dr. Kormányos László jegyző

Az előterjesztést készítette: Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla igazgatási ügyintéző



Értékelési szakvélemény

(aktualizálás)



**5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti,
3097 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2021. december 28.

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1. Megbízási adatok.....	4
2. Alapelvek, korlátozó feltételek	5
3. Előzmény.....	6
4. Az értékelt ingatlan jellemzői.....	6
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
4.2. Az ingatlan környezete.....	6
4.3. A telek jellemzői.....	7
4.4. A felépítmény jellemzői.....	9
5. Értékelés	12
5.1. Az alkalmazott értékelési módszer	12
5.2. Értéket befolyásoló tényezők.....	14
6. Az ingatlan értékének becslése.....	14
6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján	14
6.1. Költség alapú értékelés	16
7. Az értékelés összegzése.....	19
8. Melléklet	20
8.1.Tulajdoni lap másolat	20
8.2.Térképmásolat.....	21
8.3.Térképkivonat.....	22
8.3. Alaprajz	23



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

Szociális Szolgáltató Központ
5940 Tótkomlós, Pósa u. 2.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 5940 Tótkomlós, Orgona sor 9.
Helyrajzi száma : **3097**
Megnevezése : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Alapterülete : 899 m²
Tulajdonosa : Tótkomlósi Szociális és Szolgáltató Központ 1/1 tulajdoni hányadban

A Tótkomlós, belterület 3097 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti

„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét

3 000 000.- Ft

azaz hárommillió forint

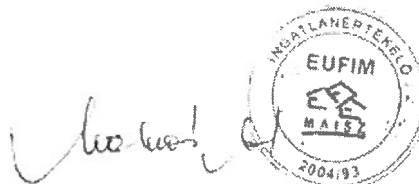
összegben állapítjuk meg

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján
általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékecslés készült: 2021.december 28.

Készítette:

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Böröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



1. Megbízási adatok

Megbízó:

Szociális Szolgáltató Központ
cím: 5940 Tótkomlós, Pósa u. 2.
képviseli: Kovácsné Csiszár Klára intézményvezető

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária e.v.
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC),
vagyonértékelő
székhely: 1048 Budapest, Böröndös u. 7. 1/1.
nyilvántartási szám: 55064819
adószám: 56421763-1-41

A megbízás tárgya:

Tótkomlós, belterület 3097 hrsz-on nyilvántartott, természetben 5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékebecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szemponton alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a tulajdonos szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitáért nem vállalunk felelősséget.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti, 1 példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékebecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a szakvéleményt készítő szakértőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2021. december 28.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékebecslés aktualizálása vagy új értékebecslés készítése szükséges.

3. Előzmény

A Szociális Szolgáltató Központ megbízása alapján 2021. április 26.napján Értékelési szakvéleményt készítettünk a Tótkomlós, belterület 3097 hrsz-ú, természetben Orgona sor 9. szám alatti, felépítményes ingatlanról.

A szakvélemény érvényességi ideje lejárt, ezért a Szociális Szolgáltató Központ megbízást adott az értékelés felülvizsgálatára és az ingatlan jelenlegi, aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan további hasznosítására vonatkozó döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez a Megbízó friss tulajdoni lapot nem bocsátott rendelkezésünkre, de úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan adataiban a korábbi szakvélemény elkészítése óta eltelt idő alatt semmilyen változás nem következett be, így a felülvizsgálathoz a Békés Megyei Kormányhivatal által, 2021.03.02. napján kiadott Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatot, valamint E-hiteles térképmásolat- teljes másolatot használtuk fel.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2021.03.02.napján megtartott, majd 2021. 11.24. napján megismételt helyszíni szemle során készültek.

4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap		
Cím:	5940 Tótkomlós, Orgona sor 9.	
Helye:	belterület	
Helyrajzi száma:	3097	
Széljegy:	nincs	
I. rész		
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Területe:	899 m²	
Egyéb bejegyzés:	nincs	
II. rész		
Tulajdonos:	Tótkomlói Szociális és Szolgáltató Központ	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	nincs	

4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Tótkomlós Város dél-nyugati részén, az Orgona sor – Kossuth Lajos utca – Szántó utca – Schönerherz sor által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik.

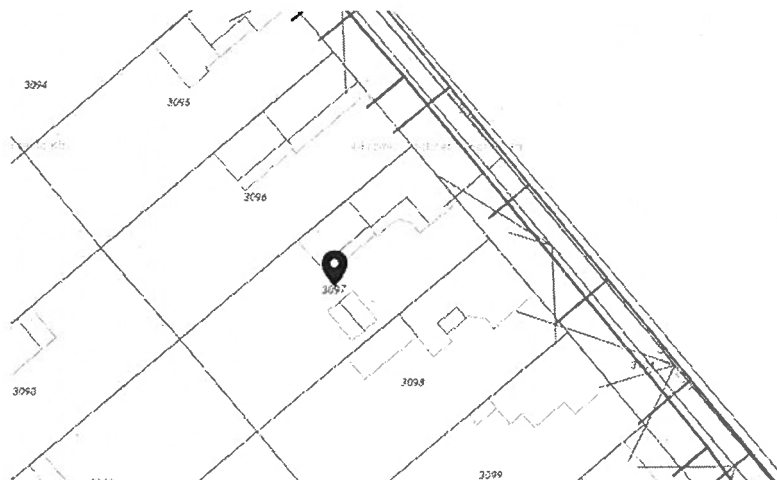
Környezetében sportpálya és családi házas beépítésű ingatlanok helyezkednek el.





4.3. A telek jellemzői

- Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:** Szabályos négyszög alakú, 899 m² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen egy oldalhatáron álló, lakóház rendeltetésű főépület és egy melléképület található. Be nem épített része elgazosodott udvar.
- Telek kerítettsége:** A telek utcai frontján téglapillérek között kétszárnyú, faserkezetű kapu, a többi oldalon drótfonatkerítés
- Telek domborzata:** Sík terület, egyenletes talaj
- Közművek (telken belül):** Az ingatlan áram és gáz ellátással rendelkezik, víz és csatornahálózatra nincs csatlakoztatva, de a közterület felől csatlakoztatható.



Infrastruktúra:

Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszerár, oktatási intézmények stb.) az ingatlantól 1000 m-en belül elérhetők.

Telek megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) kb 300 m-re található.



Parkolás:

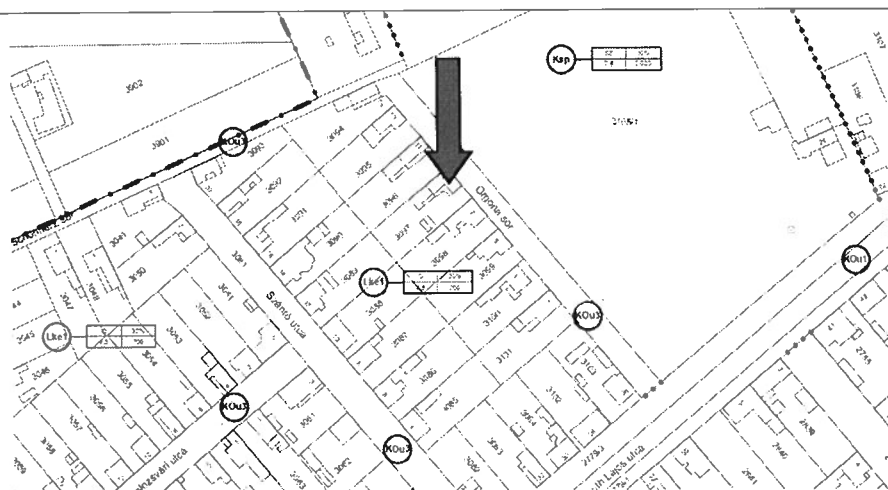
Udvaron, kültéren.

Övezeti besorolás:

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Tótkomlós Város helyi építési szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos 22/2016.(XII.16.) számú rendelete alapján.

Övezeti jel:

Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterület



Lke övezetre vonatkozó általános előírások

- (1) Lakóépületen kívül elhelyezhető
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató (kivéve a lakóterületre előírt környezetterhelést meghaladó tevékenységek
 - b) egészségügyi, kulturális, szállásjellegű rendeltetést tartalmazó épületek.
- (3) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) Új épület és épületbővítés csak közcsontrára történő egyidejű rákötés mellett történhet.



**Lke-1 jelű övezetre
vonatkozó szabá-
lyok**

Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m², a legkisebb utcafronti telekszélessége 16 m.
Beépítési mód: oldalhatáron álló, a főépület egyik oldalhatáron kell állnia.

Építési hely lehatárolása a következő:

- az előkert mérete 0,00 m
- oldalkert mérete 6,00 m
- hátsókert mérete 6,00 m

Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%

Legkisebb zöldfelület: 50%

A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,6 m²/m²

Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető. A terepszint alatti építmény területe nem vehető figyelembe a zöldfelület minimális értékének számításánál.

4.4. A felépítmény jellemzői

Az utcai fronton oldalhatáros beépítéssel, kb. az 1930-as években épült lakóház jellemzői:

- vályogtéglából falazott teherhordó-, és keresztirányú válaszfalak;
- borított gerendafödém;
- fa szerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel;
- a lakóháznak vízellátása nincs, a fűtést gázkonvektor biztosítja;
- kialakítását figyelembe véve, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény értelmező rendelkezései alapján nem tekinthető lakó funkció ellátására alkalmas ingatlanak.

Helyiséglista

(Helyszíni felmérés alapján.)

Főépület

folyosó	15,95 m ²
szoba	22,42 m ²
szoba	22,04 m ²
konyha	13,71 m ²
kamra	11,34 m ²
kamra	12,22 m ²
tároló	9,53 m ²
tároló	16,87 m ²
összesen	124,08 m²

Az ingatlan-nyilvántartásba gazdasági épületként bejegyzett melléképület és a csak állattartásra alkalmas egyéb építmények vonatkozásában megállapítható, hogy azok – igénytelen kialakításuk és leromlott, gazdaságosan fel nem újítható műszaki állapotuk alapján – érdemi értéket nem képviselnek, ezért ezek alapterületét nem vettük figyelembe, a számításokat a főépület 124 m²-es alapterületének alapulvételével végeztük el.

Homlokzati képek, udvar és nem értékelte építmények

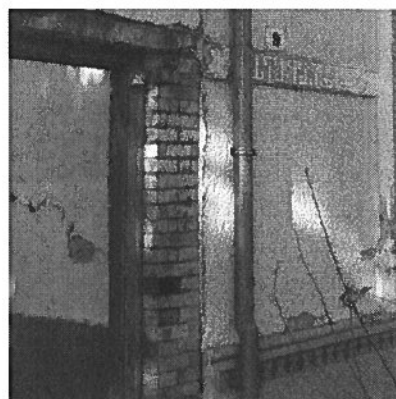
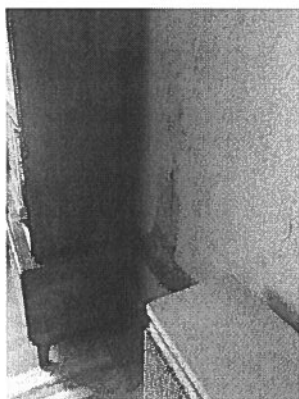


Jellemző beltéri képek





Korszerűtlen kialakítású, minden komfortot nélkülöző épület. Teljes felújítást, korszerűsítést igényel. Az udvar felőli homlokzati falon látható vakolatomlás és az alatta üregesedés keletkezett. Az épület udvari falazatán 45° -os szerkezeti repedés látható (mely az alaptest egyenlőtlen süllyedésére utalhat), a földem környékén levő falazati hézagban vízszintes repedések láthatók. A felülvizsgálat miatt megismételt helyszíni szemle során tapasztalható volt, hogy az épületszerkezetek állaga a korábbi helyszíni szemle óta eltelt idő alatt tovább romlott.



5. Értékelés

5.1. Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2020 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingtatlan értékelés:

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **forgalmi értékelés**, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

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

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg **a hozadéki értékeléssel**.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.



Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételeinek jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. 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 értendők 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 mobiliákat ki kell zárni.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avulás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

Módszer kiválasztása:

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen értékelés tárgya olyan lakóingatlan, melyhez hasonló a település ingatlanpiacának kínálatában fellelhetők, ezért értékének becslésére a piaci összehasonlítás módszere egyértelműen alkalmazható. A településen a lakóingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása nem jellemző, ezért hozamalapú értékelési módszer nem volt alkalmazható. A piaci összehasonlítás eredményének ellenőrzésére költségalapú értékelést végeztünk.

5.2. Értéket befolyásoló tényezők**5.2.1. Jogi szempontok**

Ennél a pontnál vizsgáljuk a

- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat;
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

5.2.2. Műszaki szempontok

Itt vettük figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő műszaki jellemzőit, (alapterületét, építési módját és az építés idejét, közművesítettségét, stb.)

5.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok azonos gazdasági környezetben helyezkednek el, csak a településen belüli fekvés igényelt minimális korrekciót.

Környezetvédelmi vizsgálat nem készült, egyszerű szemrevételezés alapján úgy ítéljük meg, hogy az ingatlan és környezete mentes minden, környezetre ártalmas szennyező anyagtól.

6. Az ingatlan értékének becslése**6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján**

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Tótkomlós városban eladásra kínált családi házak közül választottuk ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztük ki.



Piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	1	2	3
	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós
	Orgona sor 9.	Belváros	Kertváros	Fő út
Felépítmény típusa	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Telek területe	899 m ²	341 m ²	1 342 m ²	600 m ²
Alapterület	124 m ²	75 m ²	80 m ²	210 m ²
Ajánlat ára		3 400 000 Ft	3 500 000 Ft	11 900 000 Ft
Ajánlat ideje		2021.12	2021.12	2021.12
Ajánlat forrása		ing.com/30844546	ing.com/32501993	ing.com/32122975
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár		43 067 Ft/m ²	41 563 Ft/m ²	53 833 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	Tótkomlós város	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	település szélén	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-15%	-15%	-20%
Telek/felépítmény arány	899 m ²	341 m ²	1342 m ²	600 m ²
		5%	-5%	5%
Építés éve	~1930	1950-1980	1950-1980	n.a.
		-5%	-5%	0%
Építési mód	vályog	tégla	vegyes falazat	tégla
		-10%	-5%	-10%
Felépítmény alapterülete	124 m ²	75 m ²	80 m ²	210 m ²
		-10%	-10%	10%
Közművesítettség	áram, gáz	összközműves	összközműves	összközműves
		-5%	-5%	-5%
Fűtés/HMV	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	n.a.
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	felújítandó
		-20%	-20%	-5%
Korrigált egységár		17 227 Ft/m ²	14 547 Ft/m ²	40 375 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	24 050 Ft/m ²			
Becsült piaci érték	2 984 064 Ft			
KEREKÍTVE	3 000 000 Ft			

Piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke:

3 000 000 Ft



6.1. Költség alapú értékelés

Telekérték

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Tótkomlós városban és a közeli településeken eladásra kínált, lakóövezeti telkek közül választottuk ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét itt a kínálati árak - 15 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztük ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző, hogy a nagyobb alapterület kisebb fajlagos árat eredményez, ezért ahol a vizsgált ingatlan alapterülete eltért az összehasonlító adatot szolgáltató telek alapterületétől, ott az eltérésnek megfelelő előjelű korrekciót alkalmaztunk.

Telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	ingatlan	1	2	3
	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós	Orosháza
	Orgona sor 9.	Semmelweis u.	Belterület	Gyopárosi út
Telek területe	899 m ²	475 m ²	1089 m ²	8823 m ²
Övezeti besorolás	Lke-1	Lk-2	Lk-2	Lke-2422
Beépítés max.mértéke	60%	60%	60%	20%
Ajánlat/eladás ára		1 200 000 Ft	1 490 000 Ft	15 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2021.12	2021.12	2021.12
Ajánlat forrása		ing.com/20110499	ing.com/32538402	ing.com/30530107
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-15%	-15%	-15%
Fajlagos egységár Ft/m ²		2 147	1 163	1 445
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	Tótkomlós város	hasonló	hasonló	kedvezőbb
		0%	0%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés	település szélén	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-10%	-10%	0%
Terület	899 m ²	475 m ²	1089 m ²	8823 m ²
		-10%	5%	10%
Beépítettség	beépítetlen	hasonló	bontandó alap	hasonló
		0%	10%	0%
Beépíthetőség	60%	60%	60%	20%
		0%	0%	20%
Bevezetett közművek	áram, gáz	áram, víz	csatorna	közművesíthető
		0%	5%	10%
Korrigált egységár		1 718 Ft/m ²	1 279 Ft/m ²	1 951 Ft/m ²
Hasonlító fajlagos ár	1649 Ft/m ²			
Becsült piaci érték	1 482 767			
KEREKÍTVÉ	1 500 000 Ft			

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:

1 500 000 Ft



Újraelőállítási költség

A vizsgált építmény újraelőállítási költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2021. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsüljük. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

Az avultságok mértékének megállapítása során a következők szerint jártunk el:

Fizikai avultság

A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell mérlegelni. Az összer-
tékhez viszonyítva figyelembe kell venni az építmények szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát.

A vályogépület gazdaságilag hasznos, becsült teljes élettartama megegyezik a téglapépületek min. 50-80 éves élettartamával. Ez az átlagos élettartam a rendszeresen elvégzett karbantartást és a szükségessé váló javítások mindenkor haladéktalan elvégzését feltételezi, ennek hiányában ugyanis idő előtti tönkremenetelre lehet számítani, ugyanakkor a rendszeres karbantartás lényegesen meg is hosszabbíthatja az építmény becsült élettartamát. A vályogépületek esetében a karbantartás hiánya a téglapépületeknél gyorsabban eredményezi a szerkezetek fizikai avulását.

A vizsgált épület esetében a fizikai avultság mértékét az egyszerű szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapot alapján 65 %-ban határoztuk meg.

Funkcionális avultság

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

Az értékelt felépítmény korszerűtlen, funkcionális kialakítása a rendeltetésszerű használathoz szükséges igény-szintnek nem felel meg, ezért a funkcionális avultság mértékét ugyancsak 70 %-osra becsültük.

Környezeti avultság

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek bármilyen előjelű hatása van az ingatlan értékére. Tekintve, hogy ez esetben sem pozitív, sem negatív hatású környezeti változást nem találtunk, a környezeti avultság mértékét 0 %-ban határoztuk meg.

Gazdasági avultság

A gazdasági avulás összetevői közül a gazdasági és piaci környezetet vizsgáltuk. Ennek során megállapítható volt, hogy a *makro-gazdasági környezet* utóbbi, 1 évben tapasztalható változásának hatása az ingatlanpiacon a kereslet és (ennek megfelelően) az eladási árak csökkenésében nyilvánul meg. A gazdasági avultság eredménye, hogy az épület prognosztizálható eladási ára ma alatta marad a létrehozási költségnek.



A költségbecslést az Építőipari Költségbecslési Segédletben, az egyes épülettípusokra megállapított nettó fajlagos építési költségek alapulvételével, az alábbi táblázatokban rögzítettek szerint végeztük el.

Az épület újraelőállításának költsége:

családi ház		
szerkezet+szakipar	360 000	Ft/m ²
központi fűtés, hűtés	43 500	Ft/m ²
vízellátás, csatornázás	37 000	Ft/m ²
épületvillamosság, biztonság, tűzjelző rendszer	48 000	Ft/m ²
összesen	488 500	Ft/m ²
díjosztály szorzó		0,60
újraelőállítási ktg.	124 m ²	36 367 848 Ft

avultság mértéke		avulás miatti érték-csökkenés	avulások levonása után
fizikai	65%		
funkcionális	70%		
környezeti	0%		
gazdasági	60%		
összesen		34 840 398	1 527 450

Az ingatlan költségalapú módszerrel kiszámított értéke:

újraelőállítási költség	124 m ²	1 527 450 Ft
telekérték	899 m ²	1 500 000 Ft
ingatlan költség alapú értéke		3 027 450 Ft
ingatlan költség alapú értéke kerekítve		3 000 000 Ft

**Újraelőállítási költség számítás alapján a vizsgált ingatlan értéke kerekítve nettó
3 000 000.- Ft**



7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel, és költségalapú módszerrel is elvégeztük.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- adott ingatlannak az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad;
- a költség alapú értékeléshez nem konkrét kiviteli terv, hanem költségbecslés szolgáltatott alapot, ezért ez utóbbi módszert ellenőrző számításként alkalmaztuk.

Fentiekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlítás eredményének 100%-ában határoztuk meg, a következők szerint:

Súlyozás			
	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték	3 000 000 Ft	100%	3 000 000 Ft
Költség alapú forgalmi érték	3 000 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített forgalmi érték, kerekítve:			3 000 000 Ft

A fenti számítások alapján a

Tótkomlós, belterület 3097 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Orgona sor 9. szám alatti

„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét

3 000 000.- Ft

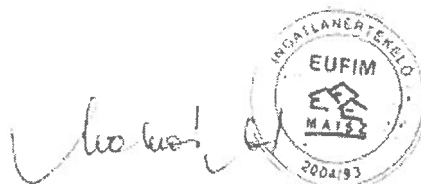
azaz hárommillió forint

összegben állapítjuk meg

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2021. december 28.

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Bőröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



8. Melléklet

8.1. Tulajdoni lap másolat

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 3

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	TTK8805 (Lejárat:2021.07.12)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

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

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200035/5389/2021

2021. 03. 02

Szektor :

TÓTKOMLÓS

Belterület 3097 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Orgona sor 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület kat.t.jöv. al

ha m2

k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

099

0 00

II. RÉSZ

2. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116091/2/2020.10.27

jogcím: végrendeleti öröklés

jegállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓSI SZOCIÁLIS ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Pécs utca 2.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részéről került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



Molnár Mária e.v.

Tel: +35 30 9511 359; e-mail: info@mariamolnar.hu

20. oldal

8.2. Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.02 10:17:09

Helyrajzi szám: TÓTKOMLÓS belterület 3097

Megrendelés szám: 75/160/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsza: 14140640002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



8.3. Térképkivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



8.3. Alaprajz

