

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntéshozatal a Tótkomlós belterület 154/1 helyrajzi számú terület értékesítése ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a 182/2021. (X. 28.) zárt kt. határozatában döntött az önkormányzat tulajdonában álló Tótkomlós, belterület 154/1 helyrajzi számú, mindösszesen 4325 m² nagyságú terület értékesítéséről nettó 6.400.000,- Ft vételár ellenében.

Tótkomlós Város Önkormányzata ingatlan értékesítés szempontjából áfa mentes, így a nettó ár került meghatározásra a pályázati felhívásban.

A korábbi értékelési szakvélemény felülvizsgálata volt indokolt az alábbiak miatt:

1. a telek szétszabdalt, határvonalai nem tesznek lehetővé egységes beépíthetőséget;
2. az ingatlan közvetlenül a vasút nyomvonala mellett helyezkedik el, mely miatt a védőtávolság megtartása korlátozza a telek beépíthetőségét;
3. továbbá a telken az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog és a területre telepített oszloptranzformátor ugyancsak rontja a telek használhatóságát.
4. a pályázati eljárás eredménytelenül zárult le.

Az értékelési szakvélemény felülvizsgálata elkészült, a fenti tényezők figyelembe vételével megállapított piaci érték nettó 5.300.000,- Ft.

A pályázati felhívás 11. pontjában szükséges meghatározni az ajánlatok benyújtási határidejét, a postára adás utolsó napját.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a 182/2021. (X. 28.) zárt kt. határozat alapján meghirdetett pályázati eljárás eredménytelenségére – megtárgyalta és úgy határozott, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 5940 Tótkomlós, belterület 154/1 helyrajzi számú területét értékesítésre jelöli ki és annak megvásárlására az alábbi pályázati felhívás alapján vételi ajánlatokat vár:

„Pályázati felhívás!

Tótkomlós Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) az Önkormányzat tulajdonát képező Tótkomlós belterület 154/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésre jelöli ki és az ingatlan megvásárlására ajánlatokat kér.

1. A pályázat célja: a pályázati felhívás 4. pontjában megjelölt önkormányzati ingatlan értékesítése a meghatározott minimum vételár figyelembe vételével.
2. A pályázat jellege: a pályázat nyilvános, egyfordulós versenytárgyalás.
3. A pályáztatásra kerülő ingatlan tulajdoni viszonyai: A 4. pontban meghatározott helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonát képezi.
4. A pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:

Elhelyezkedés	Hrsz.	Megnevezés	Terület teljes nagysága (m ²)
Tótkomlós	154/1	kivett, beépítetlen terület	4325

5. A pályáztatásra kerülő ingatlan ára:

Tótkomlós	154/1 hrsz:	nettó: 5.300.000,- Ft
-----------	-------------	-----------------------

Az értékbecslés és a felülvizsgálat díja a nyertes ajánlattevőt terheli az értékesítéssel kapcsolatban felmerült valamennyi egyéb költség kifizetésén felül. A jelen pontban rögzített minimum ár alatti ajánlat érvénytelen.

Az ingatlan adás-vétele során az önkormányzat kiköti a jogot, hogy az ingatlanokra elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a földhivatali nyilvántartásban az Önkormányzata javára.

6. A vételárat magyar forint (HUF) pénznemben és nettó összegben kell meghatározni, valamint egy összegben megfizetni, figyelemmel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezéseire.
7. Pályázati feltételek: bármely természetes vagy jogi személy pályázhat. A magyar nyelven előterjesztett pályázatot a pályázónak 1 eredeti példányban, minden oldalon cégszerűen aláírva kell benyújtania.
8. Az ajánlatok benyújtásának módja: tértivevényes postai küldemény formájában, vagy személyesen zárt borítékban a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal címére megküldve, leadva: 5940 Tótkomlós, Fő út 1. szám. A zárt borítékon jól látható helyen az alábbi szöveget kell feltüntetni: „**Ajánlat a Tótkomlós, 154/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlására. Az ajánlatok bontásáig felnyitni TILOS!**”
9. Az ajánlatok minimális tartalmi elemei:
 - természetes személy, pályázó esetén nevét, címét, születési helyét, időpontját, anyja nevét, adóazonosító jelét, jogi személy esetén nevét, székhelyét, cégjegyzékszámát, adószámát, képviselőjének nevét,

- a megajánlott vételi árat, mely nem lehet alacsonyabb a pályázati felhívás 5. pontjában meghatározott minimum vételárnál,
- nyilatkozatot a megvásárolni kívánt ingatlan hasznosítási céljairól,
- a megvásárolni kívánt ingatlan pontos megnevezését, adatait, helyrajzi számát,
- nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és a vételi ár elfogadásáról.

Amennyiben valamely ajánlat nem tartalmazza a fenti kötelező tartalmi elemek valamelyikét, vagy a megajánlott vételár a minimum ár alatti, abban az esetben a pályázat érvénytelen és a pályázat a további értékelésében nem vesz részt.

10. Az ajánlatok elbírálásának szempontjai: A pályázat nyertese az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó. Több érvényes azonos vételi ajánlatot tartalmazó pályázat beérkezése esetén az Önkormányzat licitálást tart az érvényes pályázók között. A pályázat nyertese az a pályázó, aki a licit során a legmagasabb ajánlatot teszi. Az Önkormányzat csak a pályázat nyertesével, vagy - annak visszalépése esetén - a második legelőnyösebb ajánlatot tevő ajánlattevővel köt szerződést.
11. Az ajánlatok benyújtási határideje, a postára adás utolsó napja: 2022.
A késve érkezett ajánlatokat az önkormányzat érvénytelennek minősíti.
12. Az ajánlatok bontása: A bontásról – szükség esetén a versenytárgyalásról - jegyzőkönyv készül. **Az ajánlatok bontása Tótkomlós Város Önkormányzat Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottsága nyilvános ülésén történik.** A Bizottság érvényességi és tartalmi szempontból értékeli a pályázatokat és elbírálásra a Képviselő-testület elé terjeszti. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredményességéről, valamint a nyertes pályázatról a pályázatok bontását követő 30 napon belül köteles dönteni, mely határidő egy alkalommal legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható. A Képviselő-testület a pályázat eredményét az elbírálást követő 8 napon belül írásban közli valamennyi ajánlattevővel. Az adásvételi szerződést a pályázat elbírálásától történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb 60 napon belül kell megkötöni.
13. Ingatlan hasznosítással kapcsolatos információk: Tótkomlós Város Önkormányzata fenntartja a jogot, hogy a versenyeztetést annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa és egyik pályázóval se kössön szerződést. A pályázó az ajánlata benyújtásával tudomásul veszi, hogy a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítása esetén semmiféle kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogcímű követeléssel nem élhet.
14. A pályázatra és a pályázati eljárásra vonatkozóan további információ kérhető: Tótkomlói Polgármesteri Hivatal (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) „A” épület 5. sz. irodájában Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla ügyintézőnél személyesen, vagy a következő telefonszámon: 68/462-122 /107-es mellék.
15. Egyéb információ: felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illet meg. Az ingatlan igény szerint, a kiíróval előre egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik. A tulajdonjog változás ingatlan nyilvántartásban történő átvezetésének

költsége a vevőt terheli. A pályázati kiírás Tótkomlós Város Önkormányzat hivatalos honlapján (www.totkomlos.hu) és a Tótkomlósi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül meghirdetésre. Az adás - vételi szerződés elkészítéséről Tótkomlós Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala gondoskodik. A szerződéskötésre az ajánlatkérő székhelyén kerül sor.”

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester


dr. Kormányos László jegyző


Határidő: a pályázati felhívás közzétételére: 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, Békéssámsoni út 154/1 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2022. január 12.

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1. Megbízási adatok.....	4
2. Alapelvek, korlátozó feltételek	5
3. Előzmény.....	6
4. Az ingatlan jellemzői.....	6
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
4.2. Környezet és telek leírás	7
5. Értékelés	9
5.1. Az alkalmazott értékelési módszer	9
5.2. Értéket befolyásoló tényezők.....	12
6. Az ingatlan értékének becslése	13
7. Az értékelés összegzése	14
8. Melléklet	15
8.1. Tulajdoni lap	15
8.1. Térképmásolat.....	16



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

Tótkomlós Város Önkormányzata
5940 Tótkomlós, Fő út 1.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 5940 Tótkomlós, Békéssámsóni út
Helyrajzi száma : **1548/1**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 4325 m²
Tulajdonosa : Tótkomlós Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

A Tótkomlós, belterület 154/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Békéssámsóni út mentén fekvő

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

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

5 300 000.- Ft

azaz ötmillió-háromszázezer forint

összegben állapítom meg

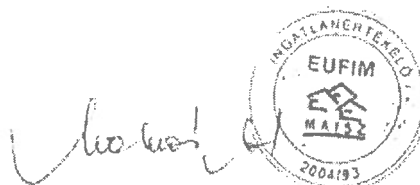
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, az eladási ár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket – a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontjában foglaltak alapján – általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékecslés készült:

Készítette:

2022. január 12.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



1. Megbízási adatok

Megbízó:

Tótkomlós Város Önkormányzata
cím: 5940 Tótkomlós, Fő út 1.
képviseli: Zsura Zoltán János polgármester

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária e.v.
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC),
vagyonértékelő
székhely: 1048 Budapest, Bőröndös u. 7. 1/1.
nyilvántartási szám: 55064819
adószám: 56421763-1-41
EUFIM minősítés: 2004/93; 2009/256; 2014/428; 2021/566

A megbízás tárgya:

5940 Tótkomlós, belterület 154/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben Tótkomlós, Békássámsoni út mentén fekvő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

Az értékelte jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékecselő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelte 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, jogvitákért 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, őt 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 értékecslés 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 2022. január 12.

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

3. Előzmény

Tótkomlós Város Önkormányzata megbízása alapján 2021. október 4. napján értékelési szakvéleményt készítettünk a Tótkomlós, belterület 154/1 hrsz-ú, természetben Békéssámsóni út mentén fekvő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

Az ingatlanpiacon tapasztalható változások miatt a Megbízó úgy ítélte meg, hogy szükséges a szakvélemény aktualizálása, ezért megbízást adott annak felülvizsgálatára és az ingatlan jelenlegi, aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan esetleges elidegenítésére vonatkozó Képviselő-testületi 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, 2021.09.28. napján kiadott Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot és E-hiteles térképmásolat – Teljes másolatot használtuk fel.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap		
Cím:	5940 Tótkomlós, „címképzés alatt”	
Helye:	belterület	
Helyrajzi száma:	154/1	
Széljegy:	nincs	
I. rész		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Területe:	4325 m ²	
Egyéb bejegyzés:	nincs	
II. rész		
Tulajdonos:	Tótkomlós Város Önkormányzata	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	III/1. Vezetékjog 713 m2 területre a Csongrád megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi Műszaki Biztonsági Hatóságának SZEMMBH/05655-1/2011.MÜ ügyiratszámú jogerős határozata alapján, jogosult: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. III/2. Vezetékjog 40 m2 területre a Csongrád megyei Kormányhivatal Szegedi Mérés-ügyi Műszaki Biztonsági Hatóságának SZEMMBH/05655-1/2011.MÜ ügyiratszámú jogerős határozata alapján, jogosult: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.	

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás utcanévet nem tartalmaz, a földrészlet természetben a Békéssámsóni út mentén fekszik.

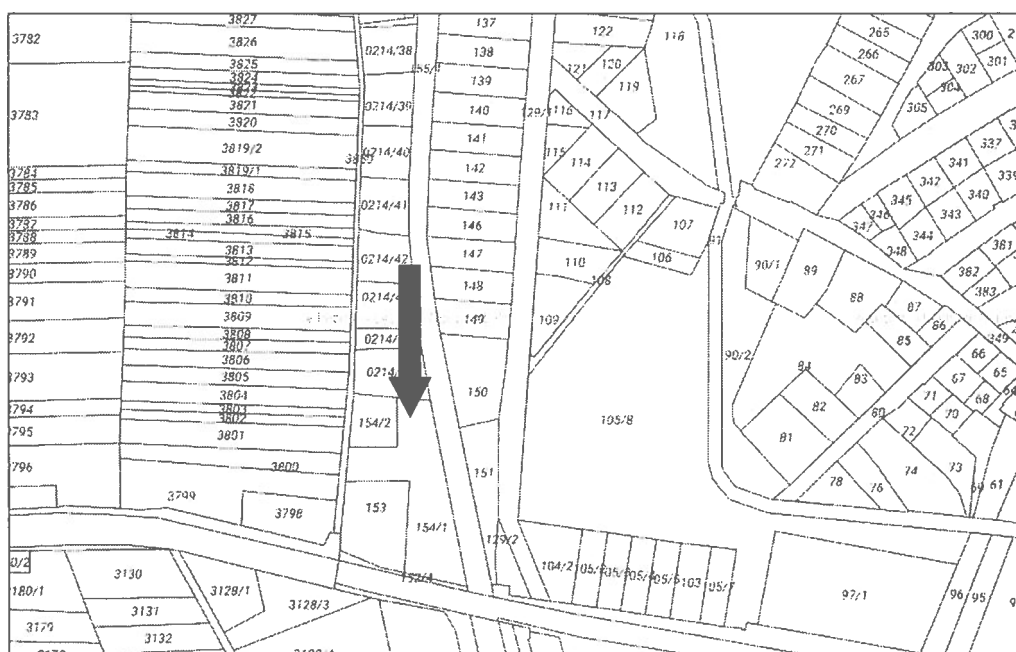


4.2. Környezet és telek leírás

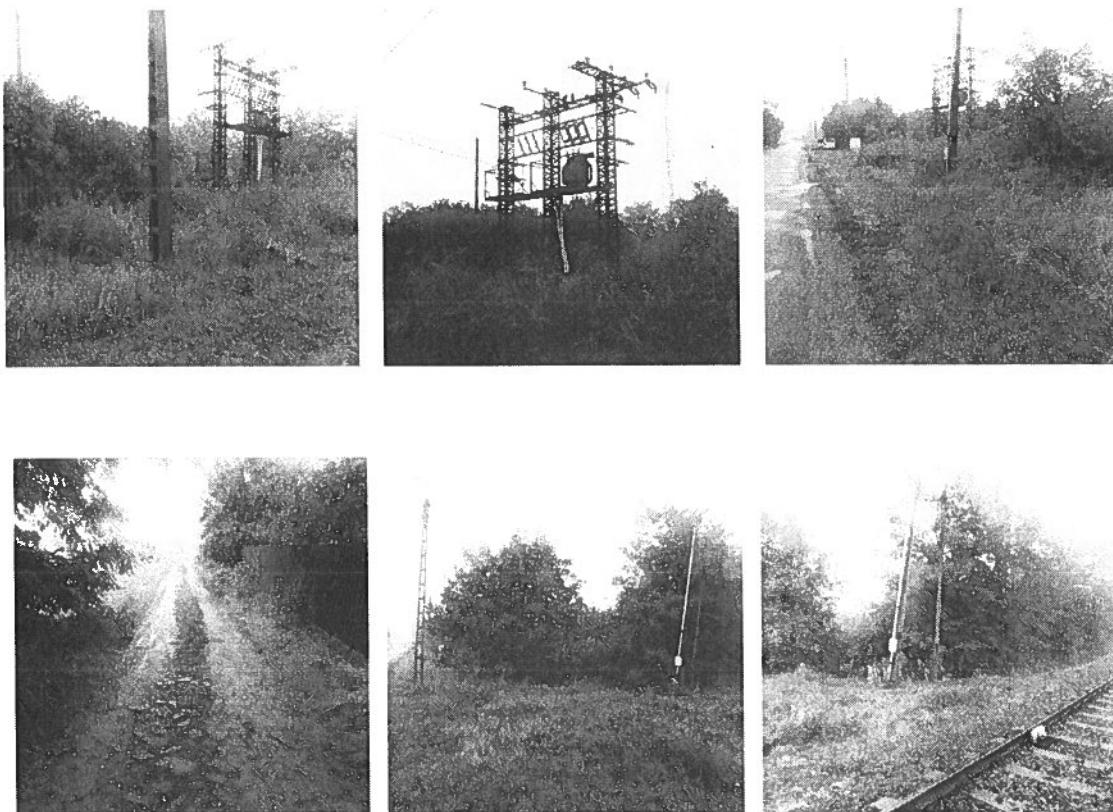
Az értékelt ingatlan Tótkomlós város belterületének nyugati határán, a vasút nyomvonala mellett fekszik.



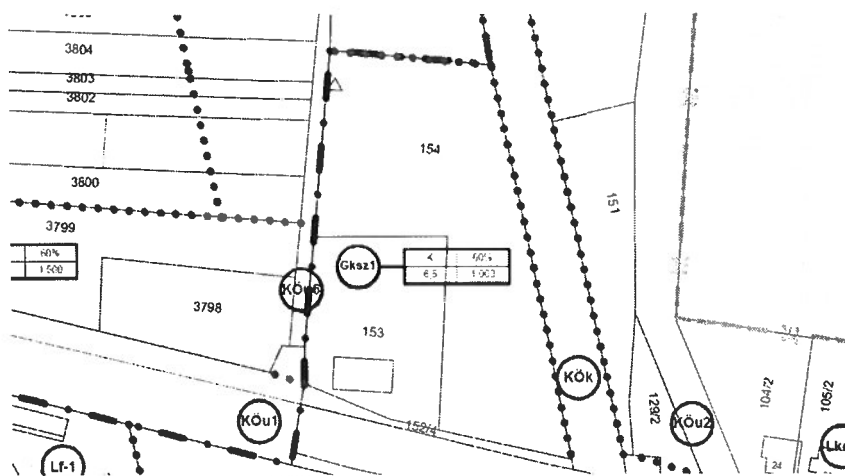
Szabálytalan sokszög alakú, egyenetlen felszínű terület. Kerítése nincs. Természetbeni határai: északon szántó művelési ágú termőföldek, keleten a közforgalmi vasút nyomvonala, délen a 4421-es számú közút (Békéssámsoni út), nyugaton zártkerti ingatlanok határolják.



Közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik, de elektromos áram, vezetékes ivóvíz és közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatható. A telek déli határán oszloptranzformátor van telepítve. Felépítmény nincs, a terület elhanyagolt, gazos, rajta csak elvadult növényzet található.



Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének jelenleg hatályos szabályozási terve az értékelt ingatlan területét Gksz-1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület megnevezésű övezetbe sorolja.



Tótkomlós Város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2016.(XII.16.) számú rendelet szerint a Gksz-1 jelű övezet területén olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági épületek helyezhetők el, melyek a környező lakóterület határán nem okoznak egyetlen környezetterhelési paraméterre vonatkozóan sem a lakóterületre előírt határértéket meghaladó értéket.

Az övezetben előírt beépítési paraméterek:

- beépítési mód: kialakult
- kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- maximális beépíthetőség: 60 %
- legkisebb zöldfelület: 20 %
- legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²
- legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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 becslött 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.

Piaci összehasonlító adatok elemzése

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.

Hozamszámítás

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 értékemelkedését 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.

Újraelőállítási (pótlási) költség számítás

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 összehasonlító 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 mobilákat ki kell zárn.

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.

Beépítetlen terület értékelésére a költségalapú módszer értelemszerűen nem alkalmas.

Maradványelvű értékelés

Beépíthető területek aktuális piaci értékének megállapítására megbízható módszer a maradványelvű értékelés. A maradványelvű értékelés olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan, a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (más szóval bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres, fejlesztésre alkalmas területek (telkek, beépíthető padlásterek) értékelésére használjuk. Az értékelés során abból az alapvetésből indulunk ki, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, melynek feltételezett folyamatát üzletileg követve, a fejlesztési lehetőség mértékét optimalizálva lehetőségessé válik a telek/padlástér jelenlegi formájában történő értékelése. A fejlesztés kivitelezésével a beépíthető terület piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formák iránti kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer első lépése az ingatlan az elvégzett fejlesztést feltételezve történő értékelése, ennek eredményéből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási költségek, fejlesztési profit, stb.) amely a telek/padlástér nagyobb értékűvé alakításával összefüggésben felmerülhet.

A fejlesztett ingatlan értékéből az összes felmerülő költség levonása után fennmaradó, úgynevezett maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a területért, vagyis ez jelenti az értékelte ingatlan aktuális piaci értékét.

Módszer kiválasztása:

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki.

Jelen értékelés tárgya olyan beépítetlen földrészlet, melynek bérbeadás útján történő hasznosítása kevésbé valószínű, így értéke hozamalapú számítással nem becsülhető.

A terület fejlesztésre egyértelműen alkalmas, de a többirányú fejlesztési lehetőséget – az övezetben engedélyezett kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági rendeltetést – alapul véve, konkrét fejlesztési koncepció/beépítési terv hiányában a maradványelvű értékelés csak spekulatív eredményt hozhat, ezért a telek értékének becslésére csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer volt alkalmazható.

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.

Az ingatlanra, az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 713 + 40 m² területre bejegyzett vezetékjog és az értékelt földrészletre telepített oszloptranzformátor az ingatlan használhatóságát jelentősen befolyásolja, így a piaci összehasonlítás során negatív korrekciót indokolt.

5.2.2. Telek jellemzők

Itt vettem figyelembe a vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok eltérő közművesítettségét és területi méretét.

Mivel gazdasági rendeltetésű ingatlanok eladására vonatkozó összehasonlító adatok nem álltak rendelkezésre, a piaci összehasonlítást lakóépületek építésére alkalmas telkekkel végeztem el. Az értékelés során alkalmazott pozitív korrekciót az indokolta, hogy a vizsgált földrészlet esetében a megengedett maximális beépíthetőség mértéke az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanokénál magasabb.

Ugyanakkor jelentős mértékű negatív korrekciót indokolt az a tény, hogy az ingatlan közvetlenül a vasút nyomvonal mellett helyezkedik el, melynek esetében a védőtávolság megtartása korlátozza a telek beépíthetőségét.

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 találhatók, a településen belüli elhelyezkedés azonban két összehasonlító adat esetében korrekciót igényelt.



6. Az ingatlan értékének becslése

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Tótkomlós városban eladásra kínált, beépíthető földrészeket közül választottam ki.

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

Telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós	Orosháza
	154/1 hrsz	Semmelweis u.	Belterület	Gyopárosi út
Telek területe	4325 m²	475 m²	1089 m²	8823 m²
Övezeti besorolás	Gksz1	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		2021.10	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/m2		2 147	1 163	1 445
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	Tótkomlós vá-ros	hasonló	hasonló	kedvezőbb
		0%	0%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés	település szélén	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-10%	-10%	0%
Terület	4325 m²	475 m²	1089 m²	8823 m²
		-15%	-15%	15%
Beépítettség	beépítetlen	hasonló	bontandó alap	hasonló
		0%	5%	0%
Beépíthetőség	60%	30%	30%	20%
		20%	20%	30%
Bevezetett közművek	közművesíthető	áram, víz	áram,gáz,csat.	közművesíthető
		-10%	-10%	0%
Egyéb szempont	elektr. vezetékek, transzformátor, vasút	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-25%	-25%	-25%
Korrigált egységár		1 288 Ft/m²	756 Ft/m²	1 662 Ft/m²
Hasonlító fajlagos ár	1235 Ft/m²			
Becsült piaci érték	5 343 129			
KEREKÍTVE	5 300 000 Ft			

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
5 300 000 Ft

7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztem el.
A fenti számítások alapján a

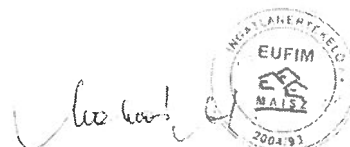
**Tótkomlós, belterület 154/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben
Tótkomlós, Békéssámsóni út mentén fekvő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét**

**5 300 000.- Ft
azaz ötmillió-háromszázezer forint
összegben állapítom meg.**

Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, az eladási ár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket – a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontjában foglaltak alapján – általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Budapest, 2022. január 12.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200035/21320/2021

2021.09.28

Szektor : 53

TÓTKOMLÓS

Belterület 154/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alcsatlakozó

ter. kat.jöv

adatok

ha m2

k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

4325

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 114474/2/2020.08.26

eredeti határozat: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonba adás 31252/2/1993.01.14

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 114474/2/2020.08.26

eredeti határozat: 31033/2012.01.17

Vezetékjog

713 m2 területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági

Hatóságának SZEMMBH/05655-1/2011/MU. ügyiratszámú jogerős határozata alapján.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 114474/2/2020.08.26

eredeti határozat: 31240/2012.01.17

Vezetékjog

40 m2 területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági

Hatóságának SZEMMBH/05655-1/2011/MU. ügyiratszámú jogerős határozata alapján.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



8.1. Térképmásolat

Békés Megyei Köormányhivatal
Órosháza 5901 Órosháza Ady Eü.9.Pf.82

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

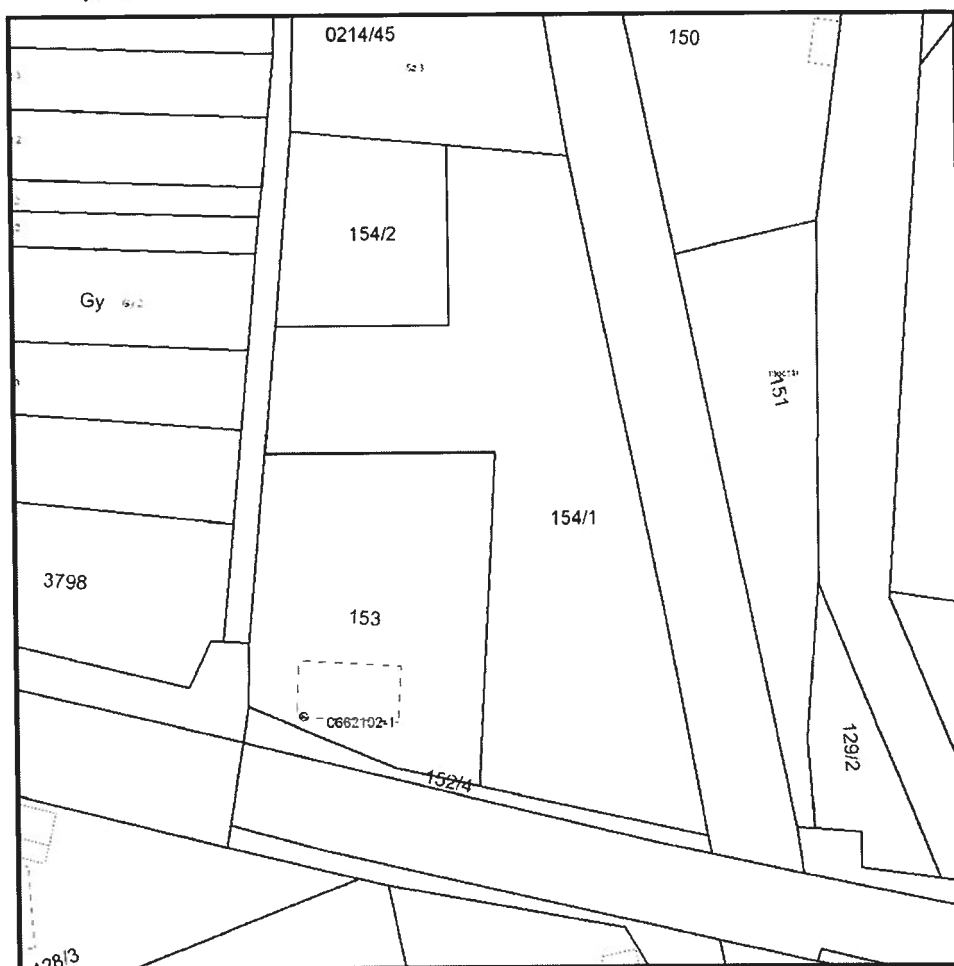
2021.09.28 13:48:15

Helyrajzi szám: TÓTKOMLÓS belterület 154/1

Megrendelés szám: 75/733/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 14572210002021



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

