



Értékelési szakvélemény



**5940 Tótkomlós, belterület 1100 és 1101 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2022. augusztus 25.

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 1100 hrsz	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 1101 hrsz	4
1. Megbízási adatok.....	5
2. Alapelvek, korlátozó feltételek	6
3. Előzmény.....	7
4. Az ingatlan jellemzői.....	7
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	7
4.2. Környezet és telkek leírás	8
5. Értékelés	11
5.1. Az alkalmazott értékelési módszer	11
5.2. Értéket befolyásoló tényezők.....	14
6. Az ingatlanok értékének becslése	14
6.1. Piaci összehasonlítás	14
7. Melléklet	18
7.1. Tulajdoni lapok	18



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 1100 hrsz

Megbízó:

Tótkomlós Város Önkormányzata
5940 Tótkomlós, Fő út 1.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 5940 Tótkomlós, Vasvári Pál u.
Helyrajzi száma : **1100**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1222 m²
Tulajdonosa : Tótkomlós Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

A Tótkomlós, belterület 1100 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca mentén fekvő

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

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

2 000 000.- Ft

azaz kettőmillió 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 értékebecslés készült:

Készítette:

2022. augusztus 25.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 1101 hrsz

Megbízó:

Tótkomlós Város Önkormányzata
5940 Tótkomlós, Fő út 1.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 5940 Tótkomlós, Vasvári Pál u.
Helyrajzi száma : **1101**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1222 m²
Tulajdonosa : Tótkomlós Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

A Tótkomlós, belterület 1100 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca mentén fekvő

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

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

2 000 000.- Ft

azaz kettőmillió 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. augusztus 25.

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



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 1100 és 1101 hrsz-on nyilvántartott, természetben, Tótkomlós, Vasvári Pál utca mentén fekvő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékebecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanokban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékebecslésben 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, 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, 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 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 2022. augusztus 25.

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

Tótkomlós Város Önkormányzata megbízást adott a Tótkomlós, belterület 1100 és 1101 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékelésére.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan esetleges elidegenítésére vonatkozó Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez rendelkezésre állt az ingatlanokról a Békés Megyei Kormányhivatal által, 2022.08.21. napján kiadott Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat,

Az értékelésben felhasznált fotók az ingatlan területén 2022.07.28. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap 1.		
Cím:	5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca 1100 HRSZ „felülvizsgálat alatt”	
Helye:	belterület	
Helyrajzi száma:	1100	
Széljegy:	nincs	
I. rész		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Területe:	1222 m²	
Egyéb bejegyzés:	nincs	
II. rész		
Tulajdonos:	Tótkomlós Város Önkormányzata	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	nincs	

Tulajdoni lap 2.	
Cím:	5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca 1101 HRSZ „felülvizsgálat alatt”
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	1101
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	1222 m²
Egyéb bejegyzés:	nincs



II. rész		
Tulajdonos:	Tótkomlós Város Önkormányzata	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	nincs	

Megjegyzés:

Az értékelésbe vont ingatlanok jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak. Természetbeni birtokhatáraik csak részben azonosíthatók.

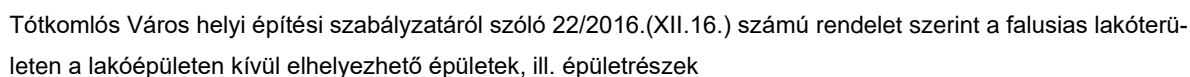
4.2. Környezet és telkek leírás

Az értékelt ingatlanok Tótkomlós város keleti részén, a bel-, és külterület határának közelében fekszik. Aszfaltozott úton közelíthetők meg.

Környezetükben hasonló kialakítású építési telkek és családi házas beépítésű földrészletek találhatók.



Mindkét telk szabályos négyszög alakú, egyenletes felszínű terület. Kerítésük nincs. Természetbeni határaik: keleten közút, a többi oldalon lakóépülettel beépített, ill. beépíthető telkek.



A teljes közművesítettséggel ellátott területen minden új épület és épületbővítés létesítése csak úgy lehet, ha minden közműre a rákötés megtörtént.

A csak részleges közművesítettségű területeken a szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt tározó építendő.

Az övezetben előírt beépítési paraméterek:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- maximális beépíthetőség: 30 %
- legkisebb zöldfelület: 40 %
- legnagyobb beépítési sűrűség 0,5 m²/m²
- legnagyobb épületmagasság: 4,5 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 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.

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 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.

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 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 lehetségessé 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 ingatlannak 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 értékelt ingatlan aktuális piaci értékét.

Módszer kiválasztása:

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

Jelen szakvélemény tárgya két, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, építési telek, melynek értékelésére elsősorban a piaci összehasonlítás módszere alkalmazható.

A beépítetlen területek értékelésére használt maradványelvű módszer alkalmazását azért vetettem el, mert a településen eladásra hirdetett felépítményes ingatlanok (családi házak) fajlagos kínálati ára meg sem közelíti az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2022. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsülhető építési költséget, ami azt jelenti, hogy a fejlesztett ingatlan értékéből az összes felmerülő költség levonása után fennmaradó, úgynevezett maradványérték negatív tartományba kerül.

Bár a 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 nyilvánvaló, hogy amikor a település ingatlanpiacán a legmagasabb kínálati ár 150.000.- Ft/m², az ÉKS 2022 szerint pedig a családi ház építési költsége még a szerény kivitel díjosztály szorzójának figyelembevételével is közel 500.000.- Ft/m², a telek maradványelvű értékelése nem hozhat pozitív eredményt.

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 rendelkezésre álló tulajdoni lap másolatok szerint az ingatlanok tulajdoni viszonyai rendezettek.

5.2.2. Telek jellemzők

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

A piaci összehasonlítás során a bázisállomás meglétét a beépíthetőséget korlátozó körülményként vettem figyelembe.

A jelenlegi mezőgazdasági művelést nem tekintettem az értéket befolyásoló tényezőnek.

5.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Ahol az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok eltérő gazdasági környezetben találhatók, ott megfelelő korrekciót alkalmazta. A településen belüli elhelyezkedés nem igényelt értékmódosítást.

6. Az ingatlanok értékének becslése

6.1. Piaci összehasonlítás

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a Tótkomlós és a városhoz közel fekvő településeken eladásra kínált, építési telkek közül választottam ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 10 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

1100 hrsz-ú telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	ingatlan	1	2	3
	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós	Kardoskút
	1100 hrsz	Semmelweis u.	Kodály Zoltán u.	Muskáti sor
Telek területe	1222 m²	475 m²	1036 m²	1030 m²
Övezeti besorolás	Lf-3	Lk-2	Lf-1	Lf-1
Beépítés max.mértéke terepszint felett	30%	60%	30%	30%
Ajánlat/eladás ára		1 200 000 Ft	1 790 000 Ft	2 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2022.08.	2022.08.	2022.08.
Ajánlat forrása		ing.com/	ing.com/32867570	ing.com/32820069
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár Ft/m2		2 274	1 555	1 748
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	Tótkomlós város	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
		0%	0%	10%
Településen belüli elhelyezkedés	település szélén	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Terület	1222 m²	475 m²	1036 m²	1030 m²
		-15%	-5%	-5%
Beépítettség	beépítetlen	hasonló	bontandó ép.	hasonló
		0%	5%	0%
Beépíthetőség	30%	30%	30%	30%
		0%	0%	0%
Bevezetett közművek	közművesíthető	áram, víz	összközműves	hasonló
		-10%	-10%	0%
Egyéb szempont		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrigált egységár		1 705 Ft/m²	1 400 Ft/m²	1 835 Ft/m²
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	1647 Ft/m²			
Becsült piaci érték	2 012 117			
KEREKÍTVÉ	2 000 000 Ft			

1100 hrsz-ú telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
2 000 000 Ft



1101 hrsz-ú telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Tótkomlós	Tótkomlós	Tótkomlós	Kardoskút
	1101 hrsz	Semmelweis u.	Kodály Zoltán u.	Muskátli sor
Telek területe	1222 m²	475 m²	1036 m²	1030 m²
Övezeti besorolás	Lf-3	Lk-2	Lf-1	Lf-1
Beépítés max.mértéke terepszint felett	30%	60%	30%	30%
Ajánlat/eladás ára		1 200 000 Ft	1 790 000 Ft	2 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2022.08.	2022.08.	2022.08.
Ajánlat forrása		ing.com/	ing.com/32867570	ing.com/32820069
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár Ft/m2		2 274	1 555	1 748
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	Tótkomlós város	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
		0%	0%	10%
Településen belüli elhelyezkedés	település szélén	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Terület	1222 m²	475 m²	1036 m²	1030 m²
		-15%	-5%	-5%
Beépítettség	beépítetlen	hasonló	bontandó ép.	hasonló
		0%	5%	0%
Beépíthetőség	30%	30%	30%	30%
		0%	0%	0%
Bevezetett közművek	közművesíthető	áram, víz	összközműves	hasonló
		-10%	-10%	0%
Egyéb szempont		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrigált egységár		1 705 Ft/m²	1 400 Ft/m²	1 835 Ft/m²
Hasonlító fajlagos ár	1647 Ft/m²			
Becsült piaci érték	2 012 117			
KERÉKÍTVÉ	2 000 000 Ft			

1101 hrsz-ú telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
2 000 000 Ft



A fenti számítások alapján

a Tótkomlós, belterület 1100 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca mentén fekvő

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

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

2 000 000.- Ft

azaz kettőmillió forint

a Tótkomlós, belterület 1101 hrsz-on nyilvántartott, természetben

5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca mentén fekvő

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

1/1 tulajdoni hányadának

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

2 000 000.- Ft


azaz kettőmillió 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. augusztus 25.

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


Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



7. Melléklet

7.1. Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1780812/6/2022

2022.08.21

Szektor : 53

TÓTKOMLÓS

Belterület 1100 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Vasvári Pál utca 1100 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

1222

0.00

II. 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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1780817/6/2022

2022.08.21

TÓTKOMLÓS

Szektor : 53

Belterület 1101 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Vasvári Pál utca 1101 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	1222	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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

