

ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. április 29. napján tartandó rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Döntés a Tótkomlós, Botond utca 7. szám alatti üres telek értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Tótkomlós Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi az 5940 Tótkomlós, Botond utca 7. szám alatt található, belterület 318 helyrajzi számú, 561 m² területű üres telek. 2024. májusában a képviselő-testület értékesítésre jelölte ki az üres telket, ennek érdekében pályázati felhívást tett közzé. A pályázati eljárás sikertelen volt.

Az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándékát szóban jelezte az Önkormányzat részére egy lakos, ezért javasoljuk a pályázati felhívás ismételt kiírását.

A telek értékesítésére vonatkozó értékelési szakvélemény alapján a porta piaci forgalmi értéke bruttó 722.000,- Ft. Az értékelési szakvélemény 2024. április 3. napján kelt, ezért az értékbecslőt megkereste az Igazgatási Osztály egy értékfenntartó nyilatkozat kiállítása érdekében, amely nyilatkozat az előterjesztés készítésének időpontjáig még nem érkezett meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az értékbecslés során megállapított piaci érték csak alsó korlátot szab az Önkormányzat részére, az értékbecslésnél magasabb vételár szabadon meghatározható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a vonatkozó pályázati felhívás áttekintése után határozza meg az ingatlan vételárának minimum összegét és döntsön az eljárás ismételt megindításáról.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 5940 Tótkomlós, Botond utca 7. szám alatti, 318 helyrajzi számú, összesen 561 m² területű ingatlanát értékesítésre jelöli ki az alábbi pályázati felhívás alapján:

Pályázati felhívás!

Tótkomlós Város Önkormányzata (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) (a továbbiakban: önkormányzat) a tulajdonát képező Tótkomlós belterület Botond utca 7. szám alatti ingatlan értékesítésre jelöli ki és az ingatlan megvásárlására ajánlatokat vár.

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 Önkormányzata tulajdonát képezi.
4. A pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

| Elhelyezkedés | Hrsz. | Megnevezés | Terület teljes nagysága (m ²) | Értékesíteni kívánt terület (m ²) |
|---------------------------|-------|--|---|---|
| Tótkomlós, Botond utca 7. | 561 | Tulajdoni lap szerint kivett lakóház, udvar. Átminősítés „üres telek” folyamatban van. | 561 | 561 |

5. A pályáztatásra kerülő ingatlan ára:

| | | |
|-----------|-------------------------------------|------------|
| Tótkomlós | 829 hrsz minimum vételi ára, nettó: |,- Ft |
|-----------|-------------------------------------|------------|

Tótkomlós Város Önkormányzata az ingatlan hasznosítások tekintetében Áfa-mentes. Az értébecslés díja és az értékfenntartó nyilatkozat kiállításának díja, a nyertes ajánlattevőt terheli az értékesítéssel kapcsolatban felmerült valamennyi egyéb költség kifizetésén felül a vételáron túl. A jelen pontban rögzített minimum ár alatti ajánlat érvénytelen.

Az ingatlan tulajdonba adásának dátuma legkorábban napja.

6. A vételárat magyar forint (HUF) pénznemben kell meghatározni, valamint a nyertes pályázat tartalmának megfelelően egy összegben megfizetni.

7. Pályázati feltételek: Bármely természetes vagy jogi személy pályázhat. A magyar nyelven előterjesztett pályázatot a pályázónak 1 eredeti példányban, minden oldalon aláírva kell benyújtania.

8. Az ajánlatok benyújtásának módja: Zárt borítékban a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal címére megküldve postai úton, vagy személyesen behozva az 5940 Tótkomlós, Fő út 1. szám alatti címre. A zárt borítékon jól látható helyen az alábbi szöveget kell feltüntetni: **„Ajánlat a Tótkomlós, Botond utca 7. sz. 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,
- nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról.

Amennyiben valamely ajánlat nem tartalmazza a fenti kötelező tartalmi elemek valamelyikét, úgy 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 versenytárgyalást tart az érvényes pályázók között. A pályázat nyertese az a pályázó, aki a versenytárgyalás 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: az ajánlatok benyújtásának határideje:
12. Az ajánlatok bontása: A bontásról – szükség esetén a versenytárgyalásról - jegyzőkönyv készül. Az ajánlatok bontása Tótkomlós Város Önkormányzata Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) 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 dönten, mely határidő egy alkalommal legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható. A Képviselő-testület a pályázat eredményét az elbírálást követő 15 napon belül írásban közli valamennyi ajánlattevővel. Az adásvételi szerződést a pályázat elbírálásától történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb 180 napon belül kell megkötöni.
13. Ingatlan hasznosítással kapcsolatos információk: Tótkomlós Város Önkormányzata fenntartja a jogot, hogy a pályáztatást 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 a 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.) „B” épület 3. sz. irodájában személyesen, vagy a következő telefonszámon: 68/462-122/102-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 Tótkomlói Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül meghirdetésre. Az adás-vételi szerződés elkészítésére a nyertes pályázóval egyeztetett formában kerül sor. A szerződéskötésre az ajánlatkérő székhelyén kerül sor.

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2026. április 23.



Zsura Zoltán János
polgármester

Az előterjesztést ellenőrizte: dr. Kormányos László jegyző
Az előterjesztést készítette: Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla igazgatási ügyintéző



Értékelési szakvélemény



**5940 Tótkomlós, Botond u. 7. szám alatti,
318 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2024. április 3.

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 |
| 4.3. Övezeti besorolás | 8 |
| 5. Értékelés | 9 |
| 5.1. Az alkalmazott értékelési módszer | 9 |
| 5.2. Értéket befolyásoló tényezők..... | 12 |
| 6. Az ingatlan értékének becslése | 12 |
| 7. Az értékelés összegzése..... | 14 |
| 8. Melléklet | 15 |
| 8.1. Tulajdoni lap | 15 |
| 8.2. Térkép kivonat | 17 |



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

Tótkomlós Város Önkormányzata
5940 Tótkomlós, Fő út 1.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 5940 Tótkomlós, Botond u. 7.
Helyrajzi száma : **318**
Megnevezése : kivett lakóház, udvar
Alapterülete : 561 m²
Tulajdonosa : Tótkomlós Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Tótkomlós, belterület 318 hrsz-on nyilvántartott, természetben
5940 Tótkomlós, Botond u. 7. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar” megnevezésű (ténylegesen beépítetlen terület) ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
722 000.- Ft
azaz hétszázhuszonkettőezer 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 értékbecslés készült:

Készítette:

2024. április 3.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangezsdalkodó(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, Böröndös u. 7. 1/1.
nyilvántartási szám: 55064819
adószám: 56421763-1-41
EUFIM minősítés: 2004/93; 2009/256; 2014/428; 2021/566

A megbízás tárgya:

Tótkomlós, belterület 318 hrsz-on nyilvántartott, természetben 5940 Tótkomlós, Botond u. 7. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon 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 piaczgazdaság 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 értékbecslés 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 2024. április 3.

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

3. Előzmény

Tótkomlós Város Önkormányzata megbízást adott a Tótkomlós, Botond u. 7. szám alatti ingatlan értékelési szakvéleményének elkészítésére.

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

Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Békés Vármegyei Kormányhivatal által, 2024.02.27.napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat, valamint a BE/ETDR-EPO/1411-2/2023 ügyiratszámú (ÉTDR: 201500059077), 2023.06.01.napján kiadott, jogutódlást megállapító végzés, mely a Botond u. 7. szám alatti felépítmény lebontására vonatkozó kötelezést a korábbi tulajdonos nevéől Tótkomlós Város Önkormányzata nevére írta át.

A szakvéleményben felhasznált fotók az értékelt ingatlan területén 2024.03.21. napján készültek.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| Tulajdoni lap | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Cím: | 5940 Tótkomlós, Botond u. 7. |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 318 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett lakóház, udvar |
| Területe: | 561 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Tótkomlós Város Önkormányzata |
| | tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |

Megjegyzés:

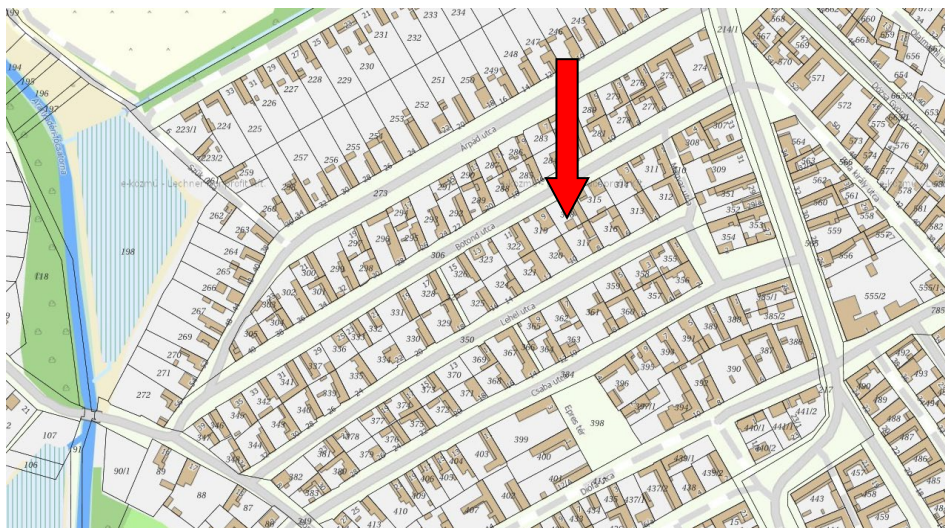
Az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megnevezéssel szereplő ingatlan a felépítménynek a fenti, bontást elrendelő határozat alapján végrehajtott lebontása után jelenleg beépítetlen terület.

4.2. Környezet és telek leírás

Az értékelt ingatlan Tótkomlós észak-nyugati részén, a város belterületi határának közelében fekszik. Környezetében családi házas beépítésű ingatlanok találhatók.



Szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott, közbenső telek. Felépítménye nincs. Gondozott, füves terület. Az utcai front egy részén rossz műszaki állapotú, betonelemes kerítés található, a többi oldalon a szomszédos ingatlanok kerítése és telekhatáron álló épületek határolják.



A telek elektromos áram és közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatva van, vezetékes ivóvíz és földgáz hálózatra csatlakoztatható.

Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan 1000 m-es körzetén belül elérhetők.



Környezet



Az értékelt ingatlan



4.3. Övezeti besorolás

Tótkomlós Város Önkormányzat képviselő testületének Tótkomlós Város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2016 (XII.16.) önkormányzati rendelete az értékelt ingatlan területét az **Lk-1** jelű, *kisvárosias lakóterület* megnevezésű övezetbe sorolja.

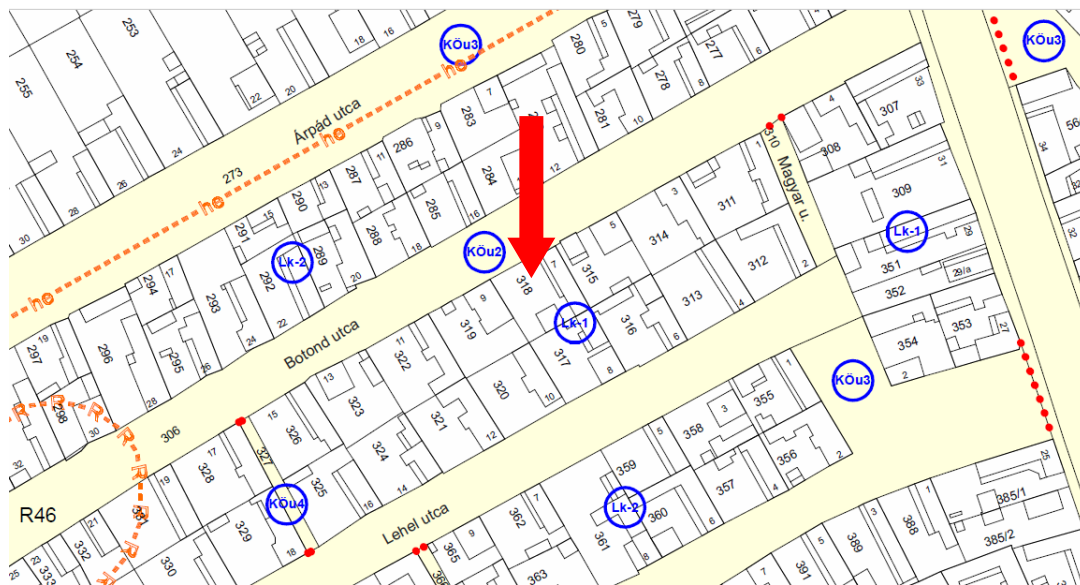
Kisvárosias lakóterület

4.§ (1) A területen elhelyezhető

- a) lakóépület
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi épület



- c) egészségügyi, szociális, kulturális épület
 - d) iroda és szállás jellegű épület és ezen funkciók közül többet is magába foglaló épület
 - e) valamint 10 m² bruttó területet meg nem haladó kisállattartó épület a telek hátsó 5 m-es sávjában.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen környezet-terhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakterületre előírt határértékeket.
- (3) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) Új épület és épületbővítés csak közcsatornára történő egyidejű rákötés mellett történhet.



Lk-1 jelű építési övezet

5. § (1) A kialakítható telek legkisebb területe 400 m², a legkisebb utcafronti telekszélessége 19 méter, az épületek csak magas-tetősek lehetnek.
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló, a főépületnek egyik szélső fala az oldalhatárra, egy másik szélső falának az utcavonalra kell kerülnie a 4. melléklet szerint. Az építési hely lehatárolása a következő:
- a) előkert mérete 0,00 méter
 - b) oldalkert mérete 4,00 méter kivéve a már zárt sorúan beépített telkeket
 - hátsókert mérete 0,00 méter figyelemmel a 4. mellékletre.
- (3) A beépítettség maximum 60%, a zöldfelület minimum 20%, megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,0, az épületmagasság maximum 4,5 méter, kivéve a helyi értékvédelmi területet, ahol a 4. melléklet szerinti.
- (4) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető. A terepszint alatti építmény területe nem vehető figyelembe a zöldfelület minimális értékének számításánál.

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 ingatlanpiacra 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 épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zární.

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

A terület fejlesztésre egyértelműen alkalmas, de 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 rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

5.2.2. Telek jellemzők

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

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 eltérő gazdasági környezete és a településen belüli elhelyezkedése egyaránt korrekciót indokolt.

6. Az ingatlan értékének becslése

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Mivel Tótkomlós területén megfelelő összehasonlító adat nem volt fellelhető, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a városhoz viszonylag közel fekvő településeken eladásra kínált, lakóépülettel beépíthető földrészletek közül választottam ki.

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

| Telek piaci összehasonlítás | | | | | |
|---|------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingatlan | Értékelendő | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | |
| | ingatlan | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Tótkomlós | Kardoskút | Orosháza | Újkígyós | Pusztaföldvár |
| | Botond u. 7. | Muskátlai sor | Szőlő krt. | Település szélén | Hunyadi u. |
| Telek területe | 561 m ² | 1030 m ² | 3392 m ² | 4417 m ² | 955 m ² |
| Övezeti besorolás | Lk-1 | Lf-1 | Lke – 3433 | Lf-3 | Lf |
| Beépítés max. mértéke terepszint felett | 60% | 30% | 30% | 25% | 30% |
| Ajánlat/eladás ára | | 1 000 000 Ft | 4 000 000 Ft | 4 900 000 Ft | 1 500 000 Ft |
| Ajánlat ideje | | 2024.04. | 2024.04. | 2024.04. | 2024.04. |
| Ajánlat forrása | | ing.com/34058803 | ing.com/26387213 | ing.com/33415638 | ing.com/33738212 |
| Ajánlat / eladás | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Fajlagos egységár Ft/m ² | | 874 | 1 061 | 998 | 1 414 |
| Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők | | | | | |
| Gazdasági környezet | Tótkomlós város | kedvezőtlenebb | kedvezőbb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
| | | 10% | -10% | 10% | 10% |
| Településen belüli elhelyezkedés | település szélén | hasonló | kedvezőbb | hasonló | hasonló |
| | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Terület | 561 m ² | 1030 m ² | 3392 m ² | 4417 m ² | 955 m ² |
| | | 5% | 15% | 15% | 0% |
| Beépítettség | beépítetlen | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Beépíthetőség | 60% | 30% | 30% | 25% | 30% |
| | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Bevezetett közművek | áram, csat. | közművesíthető | részközműves | részközműves | közművesíthető |
| | | 5% | 0% | 0% | 5% |
| Egyéb szempont | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Korrigált egységár | | 1 092 Ft/m ² | 1 061 Ft/m ² | 1 298 Ft/m ² | 1 696 Ft/m ² |
| Hasonlító fajlagos ár | 1287 Ft/m ² | | | | |
| Becsült piaci érték | 721 983 | | | | |
| KEREKÍTVE | 722 000 Ft | | | | |

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
722 000 Ft



7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztem el.

A fenti számítások alapján a

**Tótkomlós, belterület 318 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben
Tótkomlós, Botond u. 7. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar” megnevezésű (ténylegesen beépítetlen terület) ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
722 000.- Ft
azaz hétszázhuszonkettőezer 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, 2024. április 3.

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


Molnár Mária
okleveles ingatlangezsdalkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



8. **Melléklet**

8.1. Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Békés Vármegyei Körmányhivatal
Orosháza 5901 Orosháza, Ady Eu.9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 200035/4820/2024

2024.02.27

Szektor: 53

TÓTKOMLÓS**Belterület 318 helyrajzi szám**

| | | | |
|---|-------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 5940 TÓTKOMLÓS Botond utca 7. | | I. RÉSZ | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | terület | kat.t.jöv. alosztály adatok |
| alrészlet adatok | min.o | ha m2 | k.fill. ter. kat.jöv |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | | ha m2 k.fill |
| . Kivett lakóház, udvar | | 0 | 561 0.00 |
| | | II. RÉSZ | |
| 1. tulajdoni hányad: 1/3 törölő határozat: 115165/6/2022.07.14 | | törölő határozat: 115165/6/2022.07.14 | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 2534/1966.07.06 | | | |
| jogcím: öröklés | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | |
| név : Gyurmán Sándorné | | | |
| sz.név: Orbán Erzsébet Anna | | | |
| szül. : 1941 | | | |
| a.név : Rocskár Anna | | | |
| cím : 5820 MEZŐHEGYES Molnár C. Pál lakótelep 5/A. 1. ajtó | | | |
| 2. tulajdoni hányad: 2/3 törölő határozat: 115165/6/2022.07.14 | | törölő határozat: 115165/6/2022.07.14 | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 584/1980/1979.11.02 | | | |
| jogcím: ajándékozás | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | |
| név : Gyurmán Sándorné | | | |
| sz.név: Orbán Erzsébet Anna | | | |
| szül. : 1941 | | | |
| a.név : Rocskár Anna | | | |
| cím : 5820 MEZŐHEGYES Molnár C. Pál lakótelep 5/A. 1. ajtó | | | |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1 | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 115165/6/2022.07.14 | | | |
| jogcím: vétel | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | |
| név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | | | |
| cím: 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1 | | | |
| | | III. RÉSZ | |
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1928/2/1983.04.27 | | törölő határozat: 115165/6/2022.07.14 | |
| Jelzálogjog 138 812 FT, azaz százharmincnolcezer-nyolcszázötvenkettő FT és járulékaik erejéig | | | |
| . jogosult: | | | |
| név: POLGÁRMESTERI HIVATAL | | | |
| cím : 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1 | | | |

Folytatás a következő lapon



Molnár Mária e.v.

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

15. oldal

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Orosháza 5901 Orosháza, Ady Eu.9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 200035/4820/2024

2024.02.27

TÓTKOMLÓS

Szektor: 53

Belterület 318 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R ÉS Z**

E. bejegyző határozat, érkezési idő: 42795/2000.12.22

törölő határozat: 115165/6/2022.07.14

Jelzálogjog 11 813 FT, azaz tizenegyezer-nyolcszáztizenhárom FT és jár. erejéig .

jogosult:

név: TÓTKOMLÓS VÁROSI GYÁMHIVATAL

cím : 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

G. bejegyző határozat, érkezési idő: 34956/2008.06.04

törölő határozat: 115165/6/2022.07.14

Jelzálogjog 53 750 FT, azaz ötvenháromezer-hétszázötven FT és járulékal erejéig .

helyi adótartozás.

jogosult:

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 5940 TÓTKOMLÓS Fő út 1

H. bejegyző határozat, érkezési idő: 35404/2/2018.07.19

törölő határozat: 119544/2/2023.12.04

Önálló szöveges bejegyzés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építésügyi kötelezés ténye (lakóépület bontási kötelezése), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építésügyi kötelezés ténye Békés Megyei Kormányhivatal Szarvasi Járási Hivatala Építésügyi Osztály 5540 Szarvas, Szabadság út 24-27. (BE-08/07/438-5/2015.).

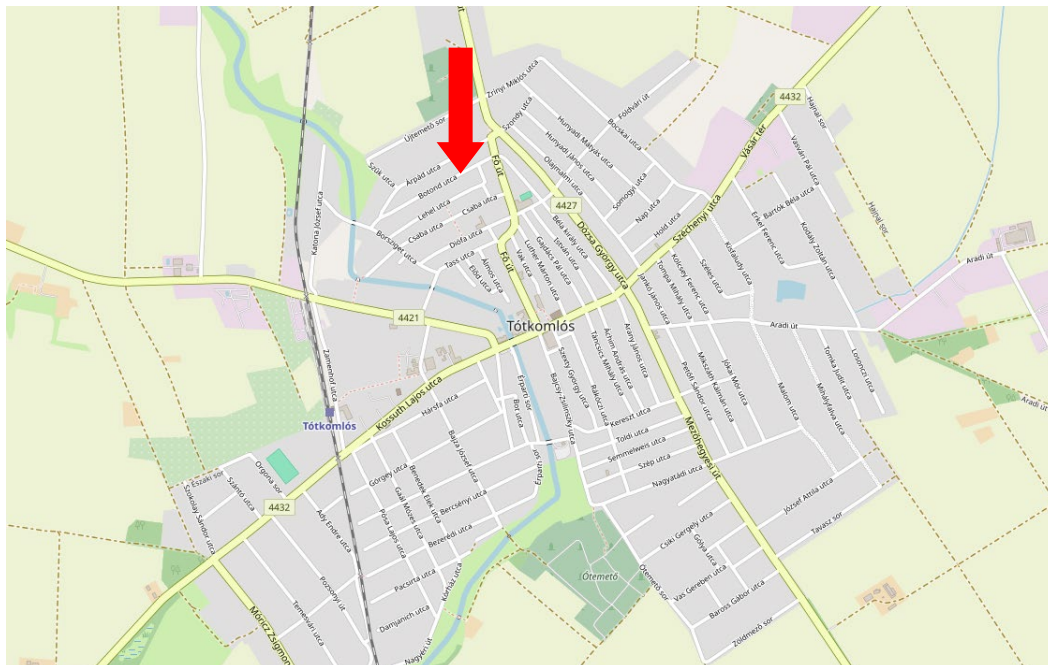
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



8.2. Térkép kivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról

