

ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. május 31-ei ülésére

Tárgy: Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésére pályázati felhívás kiírása

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2018. április 26-ai soros ülésén a 98/2018. (IV. 26.) kt. határozatával úgy döntött, hogy a „*Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésére pályázati felhívás kiírása*” című előterjesztés megvitatását elnapolja.

Ezt követően az Igazgatási osztály – tekintettel a Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság észrevételére – írásban megkereste és kérte a Tótkomlós belterület 1091 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 1092 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 945 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 946 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 951 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 952 hrsz-ú, valamint a Tótkomlós belterület 953 hrsz-ú ingatlanokra a piaci forgalmi értékek megállapításáról készült ingatlanforgalmi - szakértői véleményt elkészítő értékbecslőt tisztázza, hogy a fent nevezett és felbecsült belterületi „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanok forgalmi értékének kiszámításakor miért a „szántó” művelési ágra vonatkozó szempontokat vette figyelembe. Az értékbecslő a kérésnek eleget tett, válaszlevele az előterjesztés mellékletét képezi.

Fent nevezett ingatlanokra az alábbi vételi ajánlatok érkeztek:

I. Szegedi Erika 5940 Tótkomlós, Kodály Zoltán utca 17. szám alatti lakos levelében a Tótkomlós belterület **1091 hrsz-ú és 1092 hrsz-ú**, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, - a 1091 hrsz 1270 m², a 1092 hrsz 1290 m² - összesen 2560 m² területű ingatlanok (a továbbiakban: ingatlan területek) **megvásárlására vonatkozó szándékát jelentette be.**

II. Továbbá Szabó-Szilvásy Mónika 5900 Orosháza, Oláh István utca 49. szám alatti lakos szintén levelben a Tótkomlós belterület **945 hrsz-ú** 1263 m² területű, a Tótkomlós belterület **946 hrsz-ú** 1262 m² területű, a Tótkomlós belterület **951 hrsz-ú** 1368 m² területű, a Tótkomlós belterület **952 hrsz-ú** 1413 m² területű, valamint a **953 hrsz-ú** 1458 m² területű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok **megvásárlására vonatkozó szándékát jelentette be.**

Az ingatlan területek teljes egészében Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonában vannak, valamint a Tótkomlós város nemzeti vagyonáról szóló 10/2012. (V. 24.) önkormányzati rendelet alapján az üzleti vagyoni körbe tartoznak, tehát értékesíthetőek.

Fentiekre tekintettel az előterjesztést ismételtén a Képviselő-testület elé terjesztem.

Tímár László ingatlan-értékbecslő a Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság ülésére, valamint a Képviselő-testületi ülésre meghívást kap.

Az ingatlanok értébecslésére vonatkozó dokumentumok, valamint az értébecslő válaszlevele az előterjesztés mellékletét képezik.

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

1/A. HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő a Tótkomlós belterület, 1091 hrsz-ú és Tótkomlós belterület 1092 hrsz-ú, összesen 2560 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat értékesítésre jelöli ki, a pályázati felhívás tartalmát az alábbiak szerint hagyja jóvá:

„Pályázati felhívás!

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) az Önkormányzat tulajdonát képező Tótkomlós belterület 1091 hrsz-ú és a Tótkomlós belterület 1092 hrsz-ú, összesen 2560 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat értékesítésre jelölte ki és az ingatlanok együttes megvásárlására ajánlatokat kér.

1. A pályázat célja: a pályázati felhívás 4. pontjában megjelölt önkormányzati ingatlanok együttes értékesítése. Érvényes ajánlatot benyújtani kizárólag az összes ingatlan együttes megvásárlására lehet, a pályázatban meghatározott további érvényességi feltételek teljesítése esetén.
2. A pályázat jellege: a pályázat nyilvános, egyfordulós versenytárgyalás. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok vonatkozásában bérleti szerződés van megkötve, a bérleti szerződés határozott időre, 2023. február 28-ig szól.
3. A pályáztatásra kerülő ingatlanok tulajdoni viszonyai: A 4. pontban meghatározott helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonát képezik.
4. A pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

Elhelyezkedés	Hrsz.	Művelési ág	Terület teljes nagysága (m ²)
Tótkomlós	1091	kivett, beépítetlen terület	1270
Tótkomlós	1092	kivett, beépítetlen terület	1290

5. A pályáztatásra kerülő ingatlanok ára: minimum nettó Ft, azaz forint. Az értébecslés díja a nyertes ajánlattevőt terheli az értékesítéssel kapcsolatban felmerült valamennyi egyéb költség kifizetésén felül. A jelen pontban rögzített minimum ár alatti ajánlat érvénytelen.

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 biztosíték: a pályázóknak vételi ajánlatuk benyújtásával egyidejűleg nettó 14.515 Ft, azaz tizennégyezer-ötszáztizentöt forint összegű pályázati biztosítékot kell megfizetniük Tótkomlós Város Önkormányzata 10402142-21422883-00000000 számú bankszámlájára. A megfizetett pályázati biztosíték a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének és a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, valamint a vesztes pályázók részére a pályázatok elbírálása után - kamat nélkül – 8 napon belül visszautalásra kerül. Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg. Ez vonatkozik a benyújtási határidő lejártá előtt visszavont ajánlatokra is. Az ajánlati kötöttség a pályázati eljárás eredményes lefolytatásáig, illetve a nyertes pályázóval történő szerződés megkötéséig tart. Az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslővel értékelte fel az ingatlanokat, mellyel összefüggésben felmerülő értékbecslési díj a nyertes vételi ajánlatot tevőt terheli, melynek teljesítése az ajánlati biztosíték megfizetésével történik. A nyertes ajánlattevő által befizetett pályázati biztosíték fedezi az értékbecslés díját. A pályázati biztosíték megfizetését a pályázatban igazolni szükséges.
8. Pályázati feltételek: Bármely természetes vagy jogi személy pályázhat. A magyar nyelven előterjesztett pályázatot a pályázónak 1 eredeti példányban, minden oldalon cégszerűen aláírva kell benyújtania.
9. Az ajánlatok benyújtásának módja: Kizárólag tértivevényes postai küldemény formájában, zárt borítékban a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal címére megküldve: 5940 Tótkomlós, Fő út 1. szám. A zárt borítékon jól látható helyen az alábbi szöveget kell feltüntetni: „Ajánlat a Tótkomlós, 1091 hrsz-ú és 1092 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására. Az ajánlatok bontásáig felnyitni TILOS!”
10. 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 ingatlanok hasznosítási céljairól,
 - a megvásárolni kívánt ingatlanok helyrajzi számát,
 - igazolást a pályázati biztosíték átutalásáról,
 - nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és a vételi ár 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.
11. 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.

12. Az ajánlatok benyújtási határideje, a postára adás utolsó napja: 2018.
A késve érkezett ajánlatokat az Önkormányzat érvénytelennek minősíti.
13. 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.
14. 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 az ajánlati biztosíték visszafizetésén kívül semmiféle kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogcímű követeléssel nem élhet.
15. A pályázatra és a pályázati eljárásra vonatkozóan további információ kérhető: Tótkomlói Polgármesteri Hivatal (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) „A” épület 6. sz. irodájában Takács Ágnes Katalin ügyintézőnél személyesen, vagy a következő telefonszámon: 68/462-122 (120-as mellék).
16. 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 adásvételi szerződés elkészítéséről a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal gondoskodik. A szerződéskötésre az ajánlatkérő székhelyén kerül sor.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester
Határidő: azonnal

1/B. HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Tótkomlós belterület 1091 hrsz-ú, 1270 m² és a Tótkomlós belterület 1092 hrsz-ú, 1290 m², összesen 2560 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

2/A. HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő Tótkomlós belterület 945 hrsz-ú, a Tótkomlós, belterület 946 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 951 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 952 hrsz-ú, valamint a Tótkomlós belterület 953 hrsz-ú, összesen 6764 m² területű, „*kert beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat értékesítésre jelöli ki, a pályázati felhívás tatalmát az alábbiak szerint hagyja jóvá:

„Pályázati felhívás!

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) az Önkormányzat tulajdonát képező Tótkomlós belterület 945 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 946 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 951 hrsz-ú, a Tótkomlós belterület 952 hrsz-ú, valamint a Tótkomlós belterület 953 hrsz-ú, összesen 6764 m² területű, „*kert beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat értékesítésre jelölte ki és az ingatlan megvásárlására ajánlatokat kér.

1. A pályázat célja: a pályázati felhívás 4. pontjában megjelölt önkormányzati ingatlanok együttes értékesítése. Érvényes ajánlatot benyújtani kizárólag az összes ingatlan együttes megvásárlására lehet, a pályázatban meghatározott további érvényességi feltételek teljesítése esetén.
2. A pályázat jellege: a pályázat nyilvános, egyfordulós versenytárgyalás. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok vonatkozásában bérleti szerződések vannak megkötve. A Tótkomlós 945 hrsz., a Tótkomlós 946 hrsz. területekre a bérleti szerződés határozott időre, 2020. február 3-ig szól, valamint a Tótkomlós 951 hrsz., a Tótkomlós 952 hrsz. és a Tótkomlós 953 hrsz. területekre a bérleti szerződés határozott időre 2020. 01. 06-ig szól.
3. A pályáztatásra kerülő ingatlanok tulajdoni viszonyai: A 4. pontban meghatározott helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban Tótkomlós Város Önkormányzat tulajdonát képezik.

4. A pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

Elhelyezkedés	Hrsz.	Művelési ág	Terület teljes nagysága (m ²)
Tótkomlós	945	kivett, beépítetlen terület	1263
Tótkomlós	946	kivett, beépítetlen terület	1262
Tótkomlós	951	kivett, beépítetlen terület	1368
Tótkomlós	952	kivett, beépítetlen terület	1413
Tótkomlós	953	kivett, beépítetlen terület	1458

5. A pályáztatásra kerülő ingatlanok ára: minimum nettó Ft, azaz forint. Az értékbecslés díja a nyertes ajánlattevőt terheli az értékesítéssel kapcsolatban felmerült valamennyi egyéb költség kifizetésén felül. A jelen pontban rögzített minimum ár alatti ajánlat érvénytelen.
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 biztosíték: a pályázóknak vételi ajánlatuk benyújtásával egyidejűleg nettó 36.285 Ft, azaz harminchatezer-kettőszáznyolcvanöt forint összegű pályázati biztosítékot kell megfizetniük Tótkomlós Város Önkormányzata 10402142-21422883-00000000 számú bankszámlájára. A megfizetett pályázati biztosíték a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének és a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, valamint a vesztes pályázók részére a pályázatok elbírálása után - kamat nélkül – 8 napon belül visszautalásra kerül. Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kööttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg. Ez vonatkozik a benyújtási határidő lejártá előtt visszavont ajánlatokra is. Az ajánlati kööttség a pályázati eljárás eredményes lefolytatásáig, illetve a nyertes pályázóval történő szerződés megkötéséig tart. Az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslővel értékelte fel az ingatlanokat, mellyel összefüggésben felmerülő értékbecslési díj a nyertes vételi ajánlatot tevőt terheli, melynek teljesítése az ajánlati biztosíték megfizetésével történik. A nyertes ajánlattevő által befizetett pályázati biztosíték fedezi az értékbecslés díját. A pályázati biztosíték megfizetését a pályázatban igazolni szükséges.
8. Pályázati feltételek: Bármely természetes vagy jogi személy pályázhat. A magyar nyelven előterjesztett pályázatot a pályázónak 1 eredeti példányban, minden oldalon cégszerűen aláírva kell benyújtania.
9. Az ajánlatok benyújtásának módja: Kizárólag tértivevényes postai küldemény formájában, zárt borítékban a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal címére megküldve: 5940 Tótkomlós, Fő út 1. szám. A zárt borítékon jól látható helyen az alábbi szöveget kell feltüntetni: „Ajánlat a Tótkomlós, 945 hrsz-ú, Tótkomlós, 946 hrsz-ú, Tótkomlós, 951 hrsz-ú, Tótkomlós, 952 hrsz-ú és 953 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására. Az ajánlatok bontásáig felnyitni TILOS!”

10. 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 ingatlanok hasznosítási céljairól,
- a megvásárolni kívánt ingatlanok helyrajzi számát,
- igazolást a pályázati biztosíték átutalásáról,
- nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és a vételi ár 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.

11. 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.

12. Az ajánlatok benyújtási határideje, a postára adás utolsó napja: 2018.
A késve érkezett ajánlatokat az Önkormányzat érvénytelennek minősíti.

13. Az ajánlatok bontása: A bontásról – szükség esetén a versenytárgyalásról - jegyzőkönyv készül. Az ajánlatok bontása Tótkomlós Város Önkormányzata 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.

14. 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 eredménytelené nyilvánítása esetén az ajánlati biztosíték visszafizetésén kívül semmiféle kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogcímű követeléssel nem élhet.

15. A pályázatra és a pályázati eljárásra vonatkozóan további információ kérhető: Tótkomlói Polgármesteri Hivatal (5940 Tótkomlós, Fő út 1.) „A” épület 6. sz. irodájában Takács Ágnes Katalin ügyintézőnél személyesen, vagy a következő telefonszámon: 68/462-122 (120-as mellék).

16. 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 elkészítéséről a Tótkomlói Polgármesteri Hivatal gondoskodik. A szerződéskötésre az ajánlatkérő székhelyén kerül sor.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester
Határidő: azonnal

2/B. HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Tótkomlós belterület 945 hrsz-ú 1263 m² területű, a Tótkomlós belterület a 946 hrsz-ú 1262 m² területű, a Tótkomlós belterület 951 hrsz-ú 1368 m² területű, a Tótkomlós belterület 952 hrsz-ú 1413 m² területű és a 953 hrsz-ú 1458 m² területű összesen 6764 m² „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester
Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2018. május 23.


dr. Garay Rita
polgármester

Az előterjesztést ellenőrizte: Stübéné dr. Borsodi Olga aljegyző 
Az előterjesztést készítette: Takács Ágnes Katalin ügyintéző 

Tisztelt Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság!
Tisztelt Takács Ágnes Katalin!

A városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság 2018. április 24. ülésén felmerült, az ingatlanok értékmeghatározásával kapcsolatos észrevételre az alábbiakban adom meg a fajlagos (Ft/m²) árképzés folyamatát.

Olyan esetekben, amikor olyan ingatlanok értékbecslését kell elvégezni, amelyekről forgalmi (ingatlanforgalmi) adatok nem állnak rendelkezésre valamilyen okból (pl.,összehasonlító értékadatok hiánya),ajánlott értékmeghatározási módszert alkalmazni.

Az értékmeghatározáshoz kiindulási alapként a 2007.évi CXXIX.törvény I.mellékletében található adatokat használtam.(A mellékletet beollóztam)

Abban az esetben,ha az értékelt terület szántóföldi művelési ágból most kerülne kivonásra:az ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékét jelenlegi állapotában az alábbiak alapján határozom meg:

- 1.) Tótkomlós közelében található szántó művelési ágú földek átlagos AK. értéke:35 ak/ha,
- 2.) A szántóföldek minőségi osztálya: II-III.,
- 3.) A 2007.évi XXIX. törvény 1-es számú melléklete alapján a II.-es és III.-as minőségi osztályokhoz tartozó AK szorzószámok átlaga:136 000,
- 4.) A szántó Békés megyei átlag ára: 1 770 000.-Ft/ha
- 5.) Az értékelendő telkek forgalmi értékét a földvédelmi járulék számításából és a telkeket érintő vonalas létesítmények (villany) 1 fm-re eső fajlagos költségéből és a szántó átlag árából határoztam meg.
- 6.) 1 ha földvédelmi járulék mértéke:35 AK x 136 000.-Ft= 4 760 000.-Ft.
- 7.) 1 ha szántó átlagára (Békés megyében): 1770 000.-Ft.
- 8.) Vonalas létesítmények (villany,) 1m-re jutó költsége:5 000.-Ft. (5 000.-Ft * 25 m=125 000.-Ft/telek,

1 m² ingatlanra jutó számított árak:

- A.) Vonalas létesítmény nélkül: - földvédelmi járulék : 476.- Ft
- szántó átlag ára: 177.-Ft
Összesen: 653.-Ft (kerekítve) 650.-Ft/m²
- B.) Vonalas létesítménnyel: - földvédelmi járulék: 476.-Ft
- szántó átlag ára : 177.-Ft
- villanyvezeték: 98.-Ft
Összesen: 751.-Ft (kerekítve) 750.-Ft/m²

Tisztelt Bizottsági Elnök Úr!

A fentiek alapján kérem válaszom elfogadását.

Tisztelettel:Tímár László ingatlan értékbecslő

Tótkomlós Város Polgármesteri Hivatala		
Szám: _____		
Iktatva: 2018 MÁJ 07.		
Melléklet:	Ügyintéző:	Előirat:


Tímár László

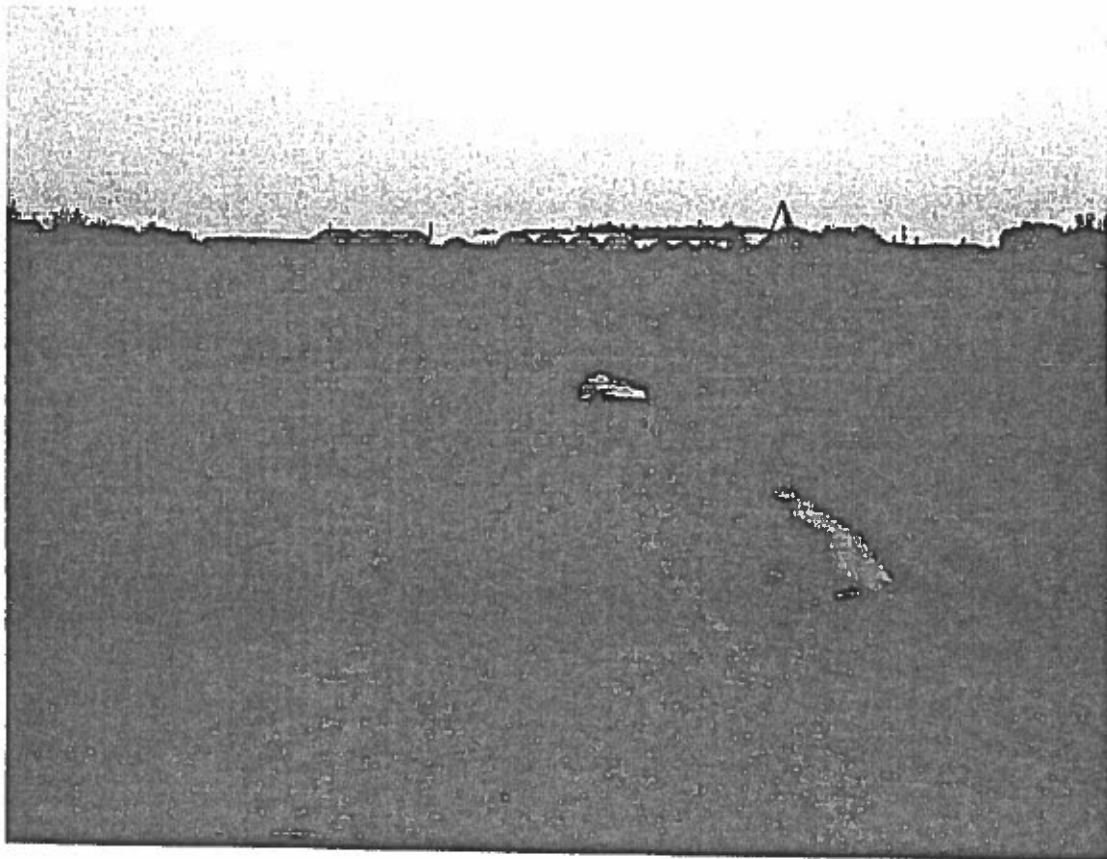
A földvédelmi járulék mértéke

1. A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 20 000 forintot.

Minőségi osztályok	(AK szorzószáma)
I.	184 000
II.	152 000
III.	120 000
IV.	88 000
V.	56 000
VI.	35 000
VII.	20 000
VIII.	4000

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

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



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

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

Készítette: Szarvas, 2018. április 18


: Tímár László
Ingatlan-értékbecsülő

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

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

2018. APR. 20

1. Értékelési feladat

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

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

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

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

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

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

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

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

1. Ingatlan címe:	5940 Névnélküli utca 945/*
Helyrajzi száma:	945
Művelési ága:	kivett beépítetlen
Terület nagysága:	1 263 m ²

II. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 946/*
Helyrajzi száma: 946
Művelési ága: kivett beépítetlen
Terület nagysága: 1 262 m²

III. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 951/*
Helyrajzi száma: 951
Művelési ága: kivett beépítetlen
Terület nagysága: 1 1368 m²

IV

. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 952/*
Helyrajzi száma: 952
Művelési ága: kivett beépítetlen
Terület nagysága: 1 413 m²

V. Ingatlan címe: 5940 Névnélküli utca 953/*
Helyrajzi száma: 953
Művelési ága: kivett beépítetlen
Terület nagysága: 1 458 m²

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

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

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

3. Az ingatlan jellemzői

3.1. A terület jellemzői

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

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

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

A telkek mérete a térségre jellemző átlagos telephelyi telekméreteknak megfelelő.

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

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

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

3.2. Az ingatlan közművesítettsége:

A telket határoló közterületen az alapvető közművezeték nem található.

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

4. Értéknövelő és csökkentő tényezők

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

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

- Az ingatlanok a település rendezési terve értelmében kertes építési övezetben helyezkednek el.
- Az értékelés során lényeges az értéket döntően növelő tényező nem merült fel.

5. Az értékelés módszere

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

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

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

5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítható értékek hiánya miatt nem készült.

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

Infrastruktúra

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

Környezeti szempontok

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

Alternatív hasznosítás szempontjai

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

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- ✧ tulajdonviszonyok,

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

Telek adottságok

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

Összehasonlító értékadatok:

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

6. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

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

7. Forgalmi érték

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

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

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

1 m² ingatlanra eső számított költségek:

Megnevezés	Ft/m ²	Ft/m	Átl. telek sz m	1 telekre jutó vonalas lét.Ft
Földvédelmi járulék	476			
Szántók átlag ára	177			
Vonalas létesítmények:	Nincs kiépítve			
Fajlagos ár:	653			

HRSZ	Telek nagysága m ²	Fajlagos ár(kerekítve) Ft/m ²	Forgalmi értéke: Ft
945	1263	650	820950
946	1262	650	820300
951	1368	650	889200
952	1413	650	918450
953	1458	650	947700
Összesen:	6764	650	4396600

A forgalmi érték (kerekítve):

4 400 000 - Ft

azaz Négymillió- négyszázezer forintban javaslom megállapítani.

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

8. Egyéb megjegyzések

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

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

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

(Handwritten signature)

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

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

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

A fenti értékelés 8 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

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

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

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

Szarvas, 2018. április 18

. Értékelte, összeállította:



Tímár László
Ingatlan-értékbecslő

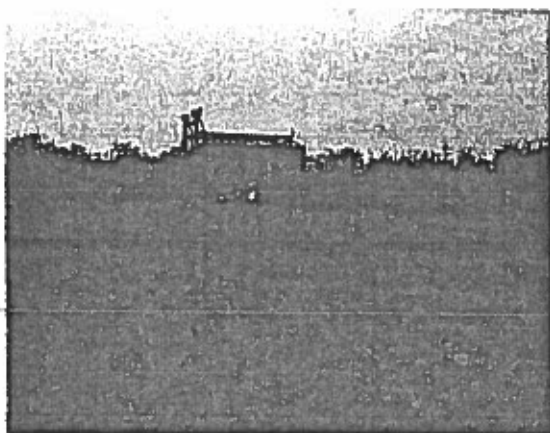
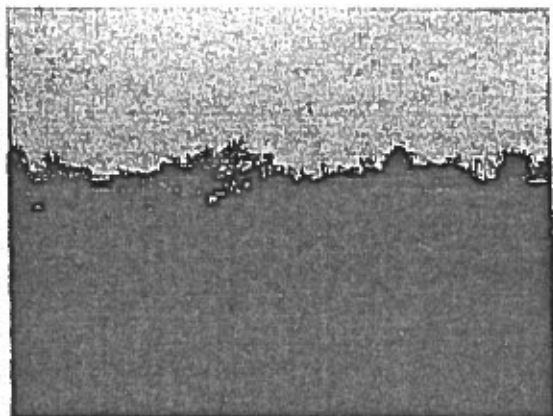
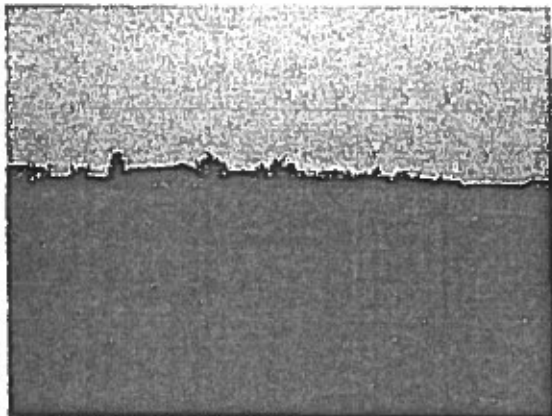
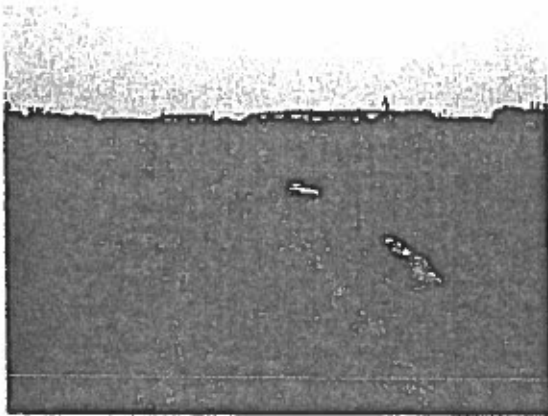
"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ KFT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A IV.
Adószám: 20827670-3-04
Tak.sz.bv.: 53900014-13000213

Eng.sz.: IV/1490/1993

Névjegyzék sz.: C-006/2010

MELLÉKLETEK:

12



[Handwritten signature]

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

E-hiteles térképmásolat

2018.01.18 08:56:57

Helyrajzi szám: TÖTÖKÖMLŐS bevezetés 849
Mértékártya: 1 : 4000

Megrendelés száma: 7/34/2018

Térképszám: 12024890002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Körménybivart Orshizi Jász Hivatal
Orshiza 5901 Orshiza, Ady Eü 9 Pf83

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5042/2018

2018. 03. 21

TÓTKOMLÓS

Szektor :

Belterület 945 helyrajzi szám

5940 TÓTKOMLÓS Kármánkúti utca 945 HRSZ. "Földfúvástalatt alatt"
HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adóalászi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv. alár
k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1261

0.00

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, árhaszní idő: 31252/2/1993.01.14

jogain: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÓTKOMLÓS VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 5940 TÓTKOMLÓS Pó út 1

HRSZ

REN TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAPYOK

Nem hiteles tulajdoni lap

1. táblázat

1. táblázat

1. táblázat (Közpénz)

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Körményhivatal Országos Járati Hivatal
Országos 5901 Országos, Ady Endre 9. P. 182

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30003/5043/2018

2018.03.21

O

TÖRTÉKELŐS

Belterület

946 helyrajzi szám

Sektor :

5940 TÖRTÉKELŐS Németkői utca 946 hrsz. "földhasználat alatt"

1282

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

akt.t.jöv. al

k.Fil

2. Kivett beépítetlen terület

0

1282

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 11252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonos

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉKELŐS VÁROS ÖRÖKSZÉKESZÁRA

cím: 5940 TÖRTÉKELŐS P. 182 út 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Kövel nem rendelt

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szmle5_p_hrsz_s6?sid=04042018032... 2018. márc. 21.

AS/AR/...

Tulajdonos

154005 (Kilépés)

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Békés Megyei Kormányhivatal Országos Hírlap Hivatal
Országos 5901 Országos Adó Hivatal

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/5044/2018

2018.03.21

TÖRTÉNET

Szektor :

Belterület 951 helyrajzi szám

5940 TÖRTÉNET Művelődési utca 951. "Földművelés alatt"

LEJÁRT

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

adatszolgáltatás/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv. a
k.fili

. Kivett beépítetlen terület

0

1360

0.00

LEJÁRT

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés hatáskör, érvényes idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdoni rész

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉNET VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÖRTÉNET FS és 1

LEJÁRT

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP

https://www3.takamct.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz-s6?sid=04042018032... 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Országos Hírsí Hivatal
Országos 5901 Országos Ady E. 9 P 182

Q

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5045/2018

2018.03.21

TÖRTÉNELMŐS

Szektor :

Belterület 952 helyrajzi szám

5940 TÖRTÉNELMŐS MÁVÁLKÜLLI UTCA 952 HRSZ. "földfelmérés alatt"
HRSZ

1. Az ingatlan adatai,
alrészlet adatai

művelési ág/kivett maghasználat

terület kat.t.jöv. alár
ha m2 k.Éll

- Kivett beépítetlen terület

0 HRSZ 1413 0,02

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉNELMŐS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÖRTÉNELMŐS PÜ. 1

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Övelem nem rendelt

https://www3.takamc.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s67sid=04042018032... 2018. márc. 21.

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

A földhasználati adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXI. t. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjelentetni.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nk

Békés Megyei Kormányhivatal Országos Hírvételei Hivatal
Országos 3901 Országos Adó E. 9. P. 182

Q

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/5046/2018

2018.03.21

TÖRTÉKELŐ

Sektor :

Belterület 953 helyrajzi szám

5940 TÖRTÉKELŐ Németkúti utca 953 HRSZ. "Földnyilvántartás alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adóalértékű és/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. adó

k.Ell.

. Kivett beépítetlen terület

0

1450

0,00

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 31252/2/1997.01.14

jog cím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉKELŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÖRTÉKELŐ Fő út 1

HRSZ

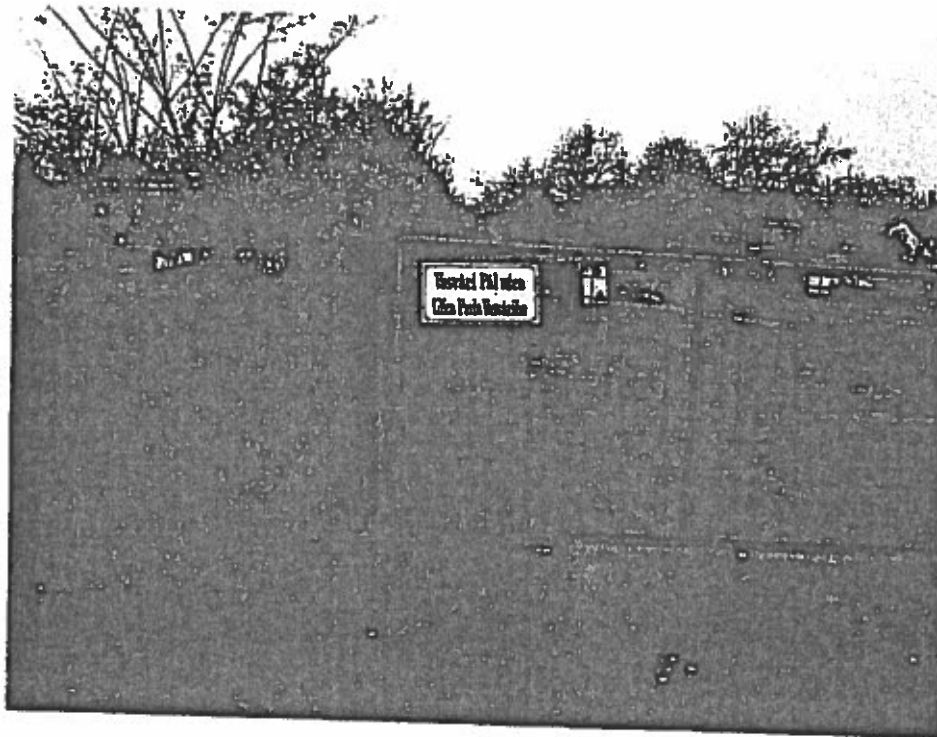
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉLT

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s67sid=04042018032... 2018. márc. 21.

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

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



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

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

Készítette: Szarvas, 2018. április 18

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


: Tímár László
Ingatlan-értékbecselő

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

TITATATA	
2018 APR 20.	száma:

Tul. n. Á. 4

1. Értékelési feladat

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

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

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

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

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

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

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

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

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

II. Ingatlan címe: 5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca 1092/*
Helyrajzi száma: 1 092
Művelési ága: kivett beépítetlen
Terület nagysága: 1 290 m²

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

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

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

3. Az ingatlan jellemzői

3.1. A terület jellemzői

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

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

A két telek közvetlenül egymás mellett helyezkedik el.

Az értékelt terület kertvárosias lakóövezet besorolású. A szabályozási terv értelmében a területen épületet oldalhatáron állóan lehet elhelyezni maximálisan 30 %-os beépítettséggel. Az építménymagasság maximálisan 4,5 m lehet. A telkek mérete a térségre jellemző átlagos telephelyi telekméreteknak megfelelő.

Az ingatlanok közvetlen közelében a határoló közterületen a villanyhálózat, épült ki. A helyszínelés során a telekre közmű nem volt bekötve az jelenleg nem közművesített. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága rossznak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények könnyen elérhető közelségen belül nem találhatók meg.

3.2. Az ingatlan közművesítettsége:

A telket határoló közterületen az alapvető közművezeték nem található.

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

4. Értéknövelő és csökkentő tényezők

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

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

5. Az értékelés módszere

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

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

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

5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítható értékek hiány miatt nem készült.

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

Infrastruktúra

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

Környezeti szempontok

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

Alternatív hasznosítás szempontjai

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

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

Telek adottságok

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

Összehasonlító értékek:

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

6. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

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

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

7. Forgalmi érték

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

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

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

1 m² ingatlanra eső számított költségek:

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

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

A forgalmi érték (kerekítve):

1 900 000.-Ft

azaz Egymillió- kiláncszázezer forintban javaslom megállapítani.

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

8. Egyéb megjegyzések

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

Az értékelés során a megbízótól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlan teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve értékeltük. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

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

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

A tényleges érték a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik. Az értékbecslés érvényességi idejét **k i l e n c v e n** napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt. A fenti értékelés 8 javítás nélküli oldalt tartalmaz.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

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

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

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

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

Szarvas, 2018. április 18

. Értékelte, összeállította:



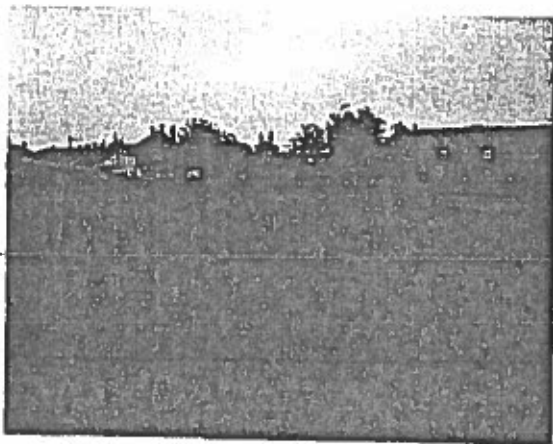
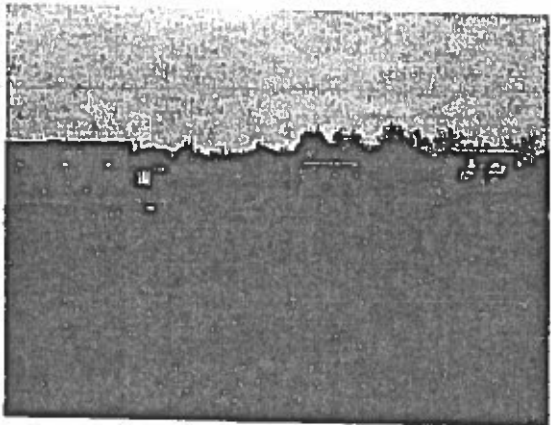
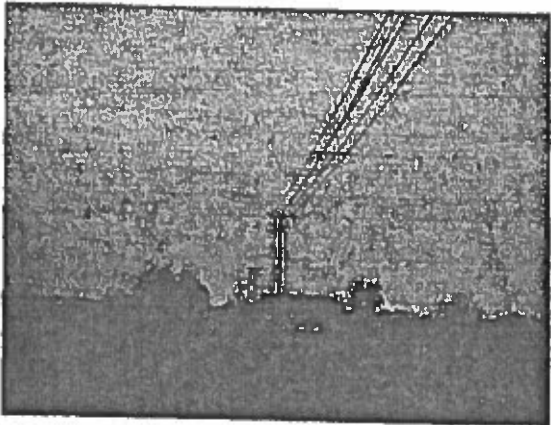
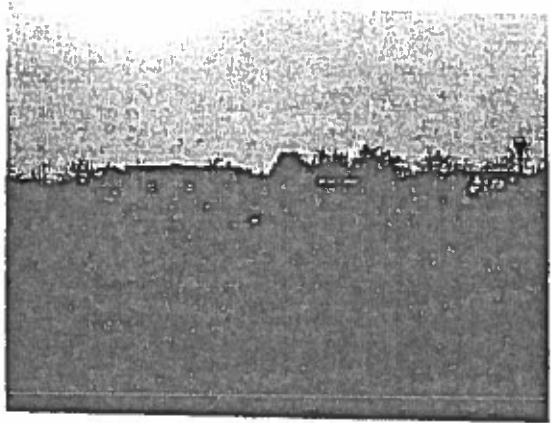
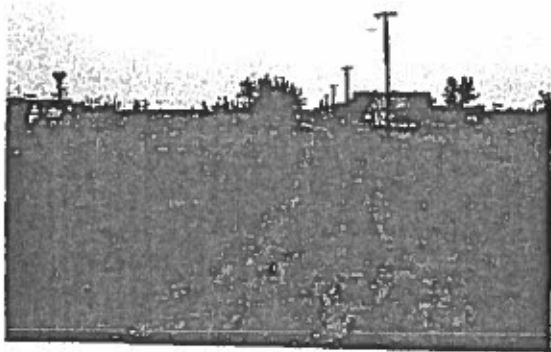
Tímár László
Ingatlan-értékbecsülő

"CSETI" INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ KFT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A/V5.
Adószám: 20827670-3-04
Ték.szöv.: 53800014-13000213

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

MELLÉKLETEK:

[Handwritten signature]



Békés Megyei Kormányhivatal Országai Járati Hivatal
Országai 5901 Országai, Ady E. 4. 9. P. 1. 52.

E-hiteles térképmásolat

Helyrajzi azar: TÓTKOMLÓD helyrajzi 992/3
Mértaralaj: 1 : 4000

2018.01.18 08:34:18

Megrendelés száma: 7/31/2018

Térarajzi: 12023950002018



A térképmásolat a kiadás napján érvényes az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

TAKARNET

Földrajzi

TAKARNET (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Megyei Közigazgatási Osztályi Hivatal
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E. u. 9. Pf. 81.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/4512/2018

2018.03.12

TÖRTÉNELMIS

Szektor :

Belterület 1091 helyrajzi szám

5940 TÖRTÉNELMIS Vasvári Pál utca 1091 HRSZ. "Földföldrajzi alatti"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alatti terület adatai

módosítási ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jű. al
ha m2 k.f.ill

. Kivett beépítetlen terület

0

1270

0,00

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezői idő: 31252/2/1993.03.14

jegyző: tulajdonos adatai

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉNELMIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÖRTÉNELMIS 78 út 1

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap részarány-földtulajdonosi eljárások céljából
kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?nid=04042018031... 2018. márc. 12.

TAKARNET

Tulajdoni lap

1188805 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécsi Megyei Kormányhivatal Csongrád Megyei Hivatal
Csongrád 5901 Csongrád, Ady E u 9 P182

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30063/4513/2018

2018.03.12

O

TÖRTÉNELMŰ

Beltérület

1092 helyrajzi szám

Sektor :

5940 TÖRTÉNELMŰ Vassvári Fül utca 1092 HRSZ. "Földművelésügyi alatti"

1. Az ingatlan adatai:
alrajzi adatok

melyekből a kivitett megnevezés/

m.n.

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

Kivitett beépítetlen terület

0

1200

0 m2

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 31252/2/1993.01.14

jogcím: tulajdonos adás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTÉNELMŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5940 TÖRTÉNELMŰ FS 01 1

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP/EMLÉK

Nem hiteles tulajdoni lap

erővel nem rendelkezik

https://www3.takarnet.hu/tlone/nemhiteles_szcmle5_p.hrsz_s6?sid=04042018031... 2018. márc. 12.