

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal
Műszaki Iroda

✉ 6600 Szentes, Kossuth tér 6.

☎ 63/510-300

Ügyiratszám: U-10423/2018.

Témafelelős: Bálint Ágnes

Tárgy: Király László, ifj. Pataki János és Bíró Miklós vételi ajánlata (Szentes 4265/1 hrsz)

Melléklet: 1. Térképrészlet
2. Változási vázrajzok
3. Értékbecslés (Limit Kft.)

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Ifj. Pataki János Szentes, Juhász Gy. u. 31. és Király László Szentes, Hétvezér u. 41. szám alatti lakosok vételi ajánlatot nyújtottak be az önkormányzat tulajdonát képező Szentes 4265/1 helyrajzi számú ingatlan egy-egy részére.

Az ingatlan a természetben közvetlenül az Ipartelepi út mellett található, területe 3253 m², megnevezése: beépítetlen terület, a valóságban gyepes terület, a törzsvagyon része. Az ingatlanon észak-déli irányban szennyvízcsatorna húzódik (1. melléklet).

Kérelmezők évek óta bérlik a megvásárolni kívánt területet, mely saját tulajdonú ingatlanuk mellett fekszik és melyet szeretnének saját ingatlanukhoz csatolni. Kérelmezők egymás beadványát ismerik, a telekalakítás költségeit egymás között megosztva vállalják (2/1. melléklet).

1. Ifj. Pataki János az ingatlan északi részén szeretné megvásárolni a folyamatosan bérelt, eddig használt területet, mely a változási vázrajz alapján 221 m².
2. Király László az ingatlan déli részén bérel területrészt, ezt szeretné megvásárolni. Ennek területe a vázrajz alapján 1002 m².

A szabályozási terv alapján a terület közlekedési célú terület, az Ipartelepi elkerülő utat kiszolgáló szervizút részére van fenntartva. Mivel nincs a vételi ajánlattal érintett területre nyíló lakótelek, így ezen a részen a szervizút jelentőségét elvesztette. Figyelembe kell azonban venni az itt húzódó szennyvízvezeték és vízvezető árkot, mely behatárolhatja az esetleges értékesítésre kerülő ingatlanrész nagyságát. A változási vázrajz készítésénél a földmérő figyelembe vette a szennyvízvezeték és a jogszabályban meghatározott védőtávolságot.

A Képviselő-testület 2018. áprilisi rendes ülésén a Szentes, 4265/1. hrsz. ingatlanra tett vételi ajánlatra vonatkozó előterjesztést napirendről levette azzal, hogy a határozati javaslat tartalmazzon árat a területekre vonatkozóan, és az érintett további 5 ingatlan tulajdonosának is ajánlják fel megvételre a területeket.

A Műszaki Iroda levélben megkereste az ingatlanok tulajdonosait, lakóit a vásárlás lehetőségével. A kiértécsítették közül 4-en válaszoltak, 1 fő jelezte vásárlási szándékát: Bíró Miklós, a Szentes, Juhász Gy. u. 43. számú, Szentes 4262/18 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. Az érintett területrész

A telekalakítás költségeit vállalja. A többi tulajdonos nem szeretné a felajánlott területrészt megvásárolni, viszont szándékukban áll bérelni.

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának, hasznosításának és vagyonkezelésbe adásának szabályairól szóló 15/2013. (VII.17.) rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdés a.a.) pontja alapján várható bruttó 500 000,- Ft ingatlanérték alatt elegendő, ha az ingatlan értékét a helyi adóiroda határozza meg.

A 2018. novemberi rendes testületi ülésen a Képviselő-testület nem fogadta el az Adóiroda értékmegállapítását, kérte az ingatlanrészek értékbecslését. Az újbóli értékbecslést a Limit Kft. készítette el. Egyeztetve a kérelmezőkkel:

1. ifj. Pataki János elfogadta az értékbecslést, mely alapján az ingatlanrész értéke 162 000,- Ft (221 m²).
2. Bíró Miklós szintén elfogadta az értékbecslésben szereplő 55 000,- Ft-os vételárat (75 m²).
3. Király László nem fogadta el, soknak találta a 733 000,- Ft megállapított vételárat (1002 m²). A vételi ajánlattal érintett területrész nincs egy síkban sem a szomszédos, saját tulajdonú ingatlanával, sem az érintett telek északi részével, azoktól sokkal mélyebb, esős időszakban vízállásos.. Az ingatlanrész egykor bányagödör volt, azóta nem került feltöltésre. Kérelmező 150 000,- Ft-ot ajánlott fel vételárként.

A Vagyonrendelet alapján ingatlan adásvétele 2 mFt értékhatárig polgármesteri hatáskör, viszont a törzsvagyoni körből való kivonás a Képviselő-testület hatásköre, Képviselő-testületi döntés szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését.

...../2018. (XII. 21.)

Tárgy: Király László, ifj. Pataki János és Bíró Miklós vételi ajánlata (Szentes 4265/1 hrsz)

Határozati javaslat

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Király László, ifj. Pataki János és Bíró Miklós vételi ajánlatára (Szentes 4265/1 hrsz) vonatkozó előterjesztést.

„A” változat:

1. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szentes Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4265/1 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan területéből 221 m² + 75 m² + 1002 m² összesen 1298 m² nagyságú területet kivon a törzsvagyoni körből és átminősíti azt az üzleti (forgalomképes) vagyoni körbe. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a kivont ingatlanrészek értékesítésre kerüljenek. Figyelembe véve az adott ingatlan eltérő adottságait, a Képviselő-testület Király László részére kedvezményt biztosít, így az ingatlanrészek értékesítéséhez az alábbiak szerint járul hozzá:

ifj. Pataki János részére	221 m ²	bruttó 162 000,- Ft vételáron,
Bíró Miklós részére	75 m ²	bruttó 55 000,- Ft vételáron,
Király László	1002 m ²	bruttó 150 000,- Ft vételáron.

2. A Képviselő-testület felkéri a Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki és Jegyzői Irodáját, hogy az ingatlanrészek értékesítésével kapcsolatos előkészületeket tegye meg, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: SzKÖH Műszaki Iroda
SzKÖH Jegyzői Iroda
Határidő: folyamatos

„B” változat:

1. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szentes Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4265/1 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan területéből 221 m² + 75 m² + 1002 m² összesen 1298 m² nagyságú területet kivon a törzsvagyoni körből és átminősíti azt az üzleti (forgalomképes) vagyoni körbe. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a kivont ingatlanrészek az alábbi módon értékesítésre kerüljenek:

ifj. Pataki János részére	221 m ² bruttó 162 000,- Ft vételáron,
Bíró Miklós részére	75 m ² bruttó 55 000,- Ft vételáron,
Király László részére	1002 m ² bruttó 733 000,- Ft vételáron.

2. A Képviselő-testület felkéri a Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki és Jegyzői Irodáját, hogy az ingatlanrészek értékesítésével kapcsolatos előkészületeket tegye meg, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: SzKÖH Műszaki Iroda
SzKÖH Jegyzői Iroda
Határidő: folyamatos

„C” változat:

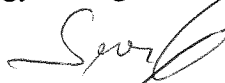
Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete nem von ki területet a törzsvagyoni körből a Szentes 4265/1 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból.

A határozatról értesítést kap:

- 1/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda
- 2/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Számviteli és Tervezési Iroda
- 3/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda (irattár)
- 4/ Szentes Város Főépítésze
- 5/ Ifj. Pataki János 6600 Szentes, Juhász Gy. u. 31.
- 6/ Bíró Miklós 6600 Szentes, Juhász Gy. u. 43.
- 7/ Király László 6600 Szentes, Hétvezér u. 41.

Szentes, 2018. december 7.

Dr. Sztantics Csaba
jegyző megbízásából:


Seres Balázs
irodavezető
Műszaki Iroda

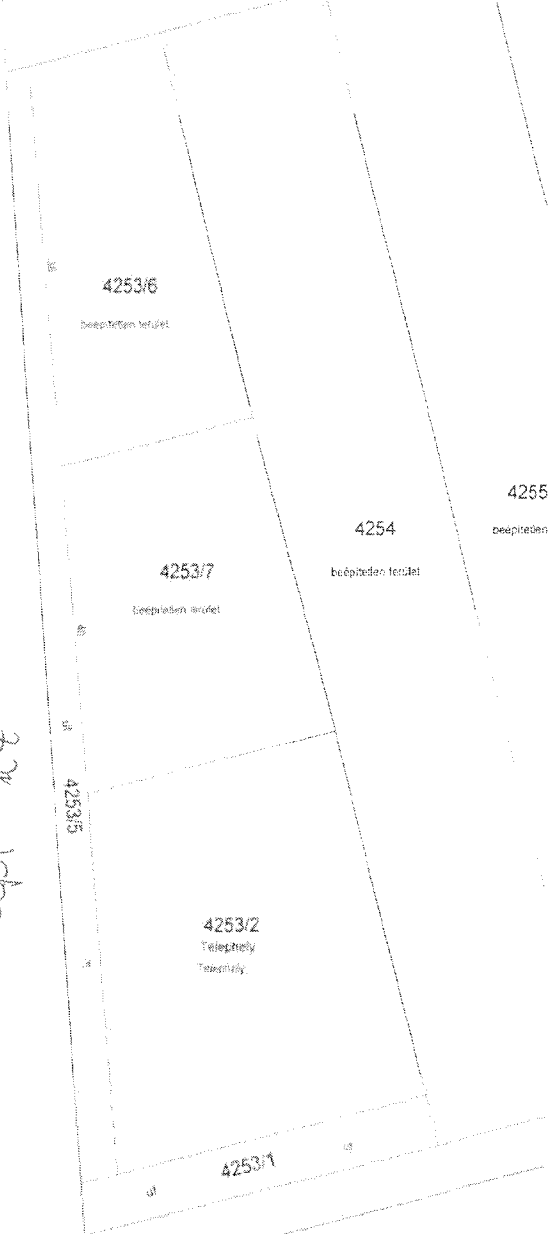


Ipartelepi út
4265/20
utca

4265/11
közterület

4265/1
beépítetlen terület

Ipartelepi út



4253/6
beépítetlen terület

4253/7
beépítetlen terület

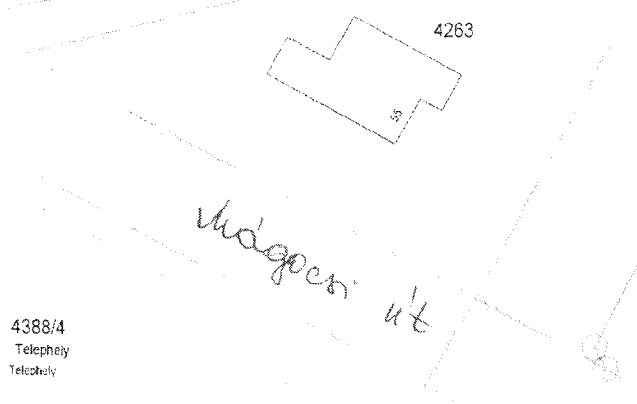
4253/2
Telephely
Telephely

4254
beépítetlen terület

4255
beépítetlen terület

4253/5

4253/1



4388/4
Telephely
Telephely

Mudgövesi út



Sz 2

Sz 2

Sz 2

01116/55

Sz 2

Sz 2

Sz 2

Gy 2

01116/60

01116/59

01116/58

01116/57

Gy

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4265/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány = 1:1000



Helyrajzi szám	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot				Mégjegyzés					
	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Terület ha. m ² Min.o.	Helyrajzi szám	AK	Terület ha. m ² Min.o.	AK		Szolgalmi és egyéb jogok				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4265/1	-	kivelt, beépítetlen terület	-	0.3282	-	4265/21	-	kivelt, beépítetlen terület	-	0.1984	-	-	-
						4265/22	-	kivelt, beépítetlen terület	-	0.0221	-	-	-
						4265/23	-	kivelt, beépítetlen terület	-	0.0075	-	-	-
						4265/24	-	kivelt, beépítetlen terület	-	0.1002	-	-	-
Összesen:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Csongrád, 2018. november.

Készítő:

Pozsár Péter
7279
2211/2012

Földmérő i.g.szám: Ing.rend.mhn.sz.

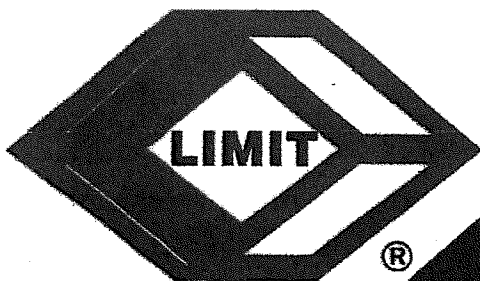
A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Szentes, 2018. hó nap záradékoló

P.H.

P.H.

Ing.rend.mhn.sz.



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

6600 Szentes, belterület 4265/1 hrsz. alatt felvett
ingatlan jelenlegi fajlagos forgalmi értékének
megállapításáról

LIMIT

Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

6721 Szeged, József A. sgt. 2.

☎ (62) 551-650 Fax: (62) 551-661

1. Megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Szentes Város Önkormányzata
Megrendelő címe: 6600 Szentes, Kossuth tér 6.
Megrendelés tárgya: A **6600 Szentes, belterület 4265/1 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan** faljagos forgalmi értékének megállapítása.

Az ingatlan helyszíni szemlét 2018. november 30. napján tartottuk meg, melyen a LIMIT Kft. képviselőjében Tóth László volt jelen.

Az értékelés során felhasznált információk:

- hivatalos forrásokból beszerzett adatok, tények
- helyszínen készített fotók
- tulajdonostól kapott információk és dokumentumok
- médiából beszerzett információk

A szakértői vélemény összeállításában résztvevők megnevezése:

LIMIT Tanácsadó és Vagyonerőtelő Kft.
Szeged, József Attila sgt. 2.
Cégjegyzékszám: Cg. 06-09 001326
Igazságügyi nyilvántartási szám: 009051

Bozsó Balázs
ügyvezető

Tóth László
értékbecslő

2. Értékelés célja

Jelen szakértői véleményünket Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, döntés előkészítéshez készítettük.

Jelen szakértői véleményünk felett minden jogot fenntartunk, az értékelőn, Megbízón és tulajdonos(ok)on, valamint azok jogi képviselőin kívül egyéb természetes, illetve jogi személy részére csak írásbeli engedéllyel adható ki.

3. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelt ingatlan Szentés belterületén, a központtól kb. 2,0 km távolságra délre, a Vásárhelyi útról nyíló Ipartelepi út mellett helyezkedik el. Megközelítése a fenti aszfalt burkolatú úton keresztül lehetséges. Tömegközlekedési eszközök közül autóbusszal érhető el, melynek megállóhelyei az ingatlantól kb. 200 m-re található. Környezetében családi lakóházak, Ipari Park, valamint kereskedelmi és szolgáltató egységek kaptak helyet.

A terület közművesítettsége teljes, mivel a vezetékes víz-, gáz- és elektromos energiaellátás mellett a szennyvíz- és csapadék-vízvezető csatornahálózat is kiépítésre került. Tárgyi ingatlan területére a rendelkezésre álló közművek nem kerültek bevezetésre.

4. Az ingatlan ismertetése

Ingatlan nyilvántartási adatok (2018.március 01-ei nem hiteles tulajdoni lap alapján)

Faliszám:	--	
Helyrajzi szám:	6600 Szentés, belterület 4265/1	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Terület:	3282 m ²	
Jogállás:	tulajdonos	
Tulajdonos bejegyzetten	II/3. Szentés Város Önkormányzata	1/1
Terhek, szolgálatom:	Az ingatlant 231 m ² területre vezetékjog terheli az NKM Áramhálózati Kft. javára.	
Széljegy, egyéb:	--	

Az ingatlan leírása, műszaki ismertetése:

Az értékelt teleksáv az Ipartelepi út nyugati oldalán húzódik.

Az értékelt ingatlan elnyújtott, szabálytalan sokszög alakú telekterülettel rendelkezik, melynek határai csak a Ny-i oldali, családi házas ingatlanok felől kerítettek.

Felszíne fás, bokros, egyenetlen, árkos, azon felépítmény, szilárd térburkolat nem található.

Szabályzási terv előírásai:

Szentes Város Képviselő-Testületének 5/2009. (III.09.) számú rendelete (Építési Szabályzat) tárgyi ingatlant nem beépíthető kategórián belül közlekedés célú közterület övezetbe sorolja.

Az ingatlan tervezett megosztása során az alábbi ingatlanrészek keletkeznek:

Hrsz:	m ²
4265/21 hrsz.	1984
4265/22 hrsz.	221
4265/23 hrsz.	75
4265/24 hrsz.	1002
Összesen:	3282

5. Az értékelés módszere

Használt fogalmak értelmezése

Ingatlan: az a körülhatárolható, elkülönítetten hasznosítható, birtokolható, átruházható vagyontárgy, amely állaga sérelme nélkül nem mozdítható el, mivel a földdel tartós kapcsolatban áll. Egy ingatlan értéke a telek és az azon található építmény(ek) értékét foglalja magában.

Összehasonlítási adatok: azon tényleges, ill. kínálat útján megjelenő ingatlanforgalmi tranzakciókról szóló információk, melyek az értékelés időpontjához viszonyítva lehetőség szerint egy éven belüli intervallumban realizálódtak és azok tárgya az értékelt ingatlannal összevethető.

Korrektíós tényező: az a százalékosan megadott érték, amely tükrözi az értékelt ingatlan és az összehasonlítási adatokban feltüntetett ingatlanok közötti különbséget, különös tekintettel annak elhelyezkedésére, környezeti szempontjaira, infrastrukturális ellátottságára, műszaki állapotára, funkcionális hasznosíthatóságára, jogi és hatósági megfelelőségére stb.

Fajlagos alapérték: az összehasonlítási adatokból képzett fajlagos érték, amely egy négyzetméter ingatlanterület egységárát mutatja.

Piaci érték:

a piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra, vevő hajlandó a megvételre,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.

“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.”

(Shannon P.)

Forgalmi érték:

szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént tényleges adás-vételek alapján. A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat, az ingatlanpiaci és a pénzpiaci viszonyok, továbbá a spekulatív célú vállalkozások is befolyásolhatják. Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, műszaki paramétereit, közművesítettségét, hasznosíthatóságát, beépíthetőségét, övezeti előírásait, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a TEGOVA Európai Értékelési Szabványai alapján (EVS) továbbá a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet módszertani elvei szerint készült.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékbecslésben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci forgalmi érték kialakítása során feltételeztük, hogy az értékesítés kényszermentes, megfelelő piaci körülmények között zajlik.

6. Korlátozó feltételek

Az ingatlanra megállapított érték forgalomképes, birtokba vehető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogra vonatkozik, a helyszínen megismert és rögzített állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket. Az értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, az alapidokumentumból meg nem állapítható esetlegesen fennálló jogok és terhek tekintetében.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmi nemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, a meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.

Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) az értékelő felelősséget nem vállal.

A szakértői véleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az értékelés során figyelemmel voltunk az állami, önkormányzati, ill. szakhatósági előírásokra. Feltételeztük, hogy az ingatlan hasznosításához szükséges valamennyi engedély beszerezhető.

Az értékelés effektív időpontja a helyszíni szemle dátuma, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 3. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

7. Értékképzés

A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

Gyakorlatban az ingatlanok érték meghatározására három fő módszert alkalmaznak:

- 1.) Piaci megközelítés: összehasonlítási adatok elemzése alapján
- 2.) Hozamelvű megközelítés: nyereségtőkésítési módszer alapján
- 3.) Költség alapú megközelítés: újraelőállítási-, pótlási költségek alapján

1.) Piaci megközelítés

Ez a módszer a piacképes, megfelelő számú tranzakcióval rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható, melyekről elegendő információ áll rendelkezésre az összehasonlításához. Az összehasonlító módszerrel forgalmi érték, bérleti érték, használati érték, vállalkozási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

A vagyontárgy értékelése a piaci környezet tanulmányozásából indul ki, a közelmúltban megtörtént adásvételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok alkotnak egy alaphalmazt (min. 3 adat), melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak, ahhoz leginkább hasonlító, azzal összevethető.

Az alaphalmazra jellemző átlagos érték az alapár (pl. négyzetméter, négyszögöl, folyóméter, légköbméter, szobaszám, ágyszám stb.). A fajlagos alaparat értékmódosító tényezők alkalmazásával változtatjuk az értékelendő vagyontárgy tulajdonságainak, jellemzőinek megfelelően, majd azt követően a módosított fajlagos alapár segítségével meghatározzuk a vagyontárgy piaci forgalmi értékét.

2.) Hozamelvű megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelemből vezeti le az értéket. A nyereségtőkésítési, hozamelvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul, mely esetben a vagyontárgytól várható hasznokat, hozamokat becsüljük meg, más hasonló adottságú bérbe adott vagyontárgyak hasznosításából származó piaci adatok felhasználásával.

A módszer a befektetésekből elvárt, ill. valószínűleg elvárható bevételek, hozamok számításából indul ki, és a bevételekből származó tőkeértéket elemzi, mely alapján következtet a vagyontárgy értékére. A módszer piaccal rendelkező, bérbe adható, hasznot termelő vagyontárgyak értékelésénél alkalmazható, melynek alapelve, hogy minden vagyontárgy annyit ér, mint a belőle származó tiszta jövőbeni bevételek jelenértéke.

A módszer jövőbeni, még nem ismert, csak a múltból és a jelenből következtetett hozamokat feltételez, mely jövőre vonatkozó jelenbeli becsléseinken alapul, azokban sok a folyamatosan változó külső-belső tényező, melyek miatt az értékelés eredménye szubjektív. A módszerrel forgalmi érték, használati érték, befektetési érték, vállalkozási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

Az értékelés első lépéseként meg kell határozni a lehetséges használati módokat, azok kielemezése után ki kell választani a legmegfelelőbb használati módot az ingatlan jogi-, műszaki-, építészeti-, kiadhatósági-, fedezési, hozamtermelési stb. szempontjai alapján.

A kiválasztott használati módra vonatkoztatva összehasonlítási adatokból, esetlegesen a meglévő szerződésekből származtatott bérleti díjak alapján meg kell becsülni a lehetséges bruttó bevételt, melyet a várható kihasználtság mértékével csökkentve megkapjuk a tényleges bruttó bevételek (EGI) összegét. A következő lépésben meghatározzuk a várható működési költségeket (közüzemi díjak, karbantartás, takarítás, személyzet, biztosítás, őrzés, ingatlan adó stb.), melyeket a tényleges bruttó bevételből levonva, megkapjuk a nettóműködési bevételt (NOI). A piaci forgalmi érték a nettóműködési bevételből, ill. banki hiteltörlesztés fennállása esetén, az adósságszolgálattal (ADS) csökkentett nettóműködési bevételből (NOI) kapott tiszta jövedelemből (CASH FLOW-ból) származtatható, oly módon, hogy a befektetések kockázatának mértékét magába foglaló hozamráta alkalmazásával jelenértéket számolunk, és így megkapjuk a tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékét.

Fejlesztési ingatlanok esetében, ill. hogyha egy ingatlan kihasználtsága, feltöltöttsége még teljes mértékű, abban az esetben a vagyontárgy jellegétől függően tervezett időintervallumokra számított működési bevételek jelenértékének összegéhez hozzáadjuk a feltételezett maradványérték jelenértékét és megkapjuk a vagyontárgy hozamszámítás alapján meghatározott piaci forgalmi értékét.

3.) Költségalapú megközelítés

A módszer használhatósága "szűkített", csak olyan esetekben ajánlott, ha a másik két módszer valamilyen ok miatt nem használható pl. befejezetlen épületek értékelése esetében, vagy amikor nincs megfelelő összehasonlítási alapot szolgáltató ingatlan, a szabad piacon nem, vagy csak ritkán jelennek meg ilyen jellegű vagyontárgyak, továbbá más eljárás kiegészítéseként alkalmazható.

A módszerrel forgalmi érték, maradvány érték, műszaki érték, biztosítási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

Az értékelés alapvetően "műszaki szemléletű", a módszer alkalmazása során meg kell becsülni azokat a folyó költségeket (tervezés, szervezés, építés, beüzemelés, használatba vétel stb.), amelyek a földterületen létesült építmény(ek) újraelőállításához vagy pótlásához szükségesek. Ezt a bruttó előállítási költséget kell csökkenteni az elhasználódásból származó fizikai, hasznosíthatóságból adódó funkcionális, elhelyezkedésből, gazdasági közegből adódó környezeti, erkölcsi és a keresleti-kínálati viszonyokból adódó piaci tényezők miatti avulások összegével. A kiszámított nettó előállítási költséghez hozzá kell adni a földterület (telek) - piaci értékelés módszerével, összehasonlítási adatokkal meghatározott - értékét, mely összeg a vagyontárgy költség alapú forgalmi értékét adja.

Az értékelési módszer(ek) kiválasztása

Piaci megközelítés: összehasonlító értékelés alkalmazása indokolt, mivel a megbízás alapján piaci forgalmi érték megállapítása a feladat, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú és elhelyezkedésű, értékesített, ill. értékesítésre kínált ingatlanokra vonatkozó adatok rendelkezésre állnak, mely alapján az értékelés nagy biztonsággal elvégezhető.

Hozamelvű értékelés: nem alkalmazott.

Költségalapú értékelés: nem alkalmazott.

8. Forgalmi érték számítás

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A környezet fajlagos telekárjai

Ingatlan címe		Szentes, Vásárhelyi út	Szentes, Berekhát	Szentes, belterület
Környezete		kereskedelmi övezet	ipari ingatlan	ipari park
Jelleg, funkció		ipari telek	ipari telek	ipari telek
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)		részleges közmű, kerített, szántóval	részleges közmű, kerített	részleges közmű
Telek (m ²)		10 644	5 500	15 000
Szabályozás	besorolás	gazdasági terület	gazdasági terület	ipari terület
	leírás	szabadonálló beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság	vegyes beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság	szabadonálló beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)	14 000 000	12 400 000	16 000 000
	(Ft/m ²)	1 315	2 255	1 067
Dátum (év, hó)		2018.	2018.	2018.
Adat forrása		ingatlan.jofogas.hu/ 85511304	maxapro.hu/370463	megvesztlak.hu/ 2433592343
Kínálati ár / Árváltozás		-15%	-15%	-10%
Módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1 118	1 916	960
Korrekciós tényezők:				
- alak, forma		-10%	-10%	-10%
- területi méret		10%	5%	10%
- elhelyezkedés, környezet				5%
- kerítettség		-5%	-5%	
- közművesítettség		-5%	-5%	-5%
- övezeti besorolás (pl. beépíthetőség)		-25%	-25%	-25%
- megközelíthetőség		-10%	-10%	-10%
Összesen		-45%	-50%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:	(Ft/m ²)	615	958	624
Módosított fajlagos átlagár:	(Ft/m ²)	732		

A tervezett megosztás során kialakuló ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul:

Megosztás utáni állapot	m ²	Ft/m ²	Forgalmi érték
4265/21 hrsz.	1.984	732	1 452 288 Ft
4265/22 hrsz.	221	732	161 772 Ft
4265/23 hrsz.	75	732	54 900 Ft
4265/24 hrsz.	1.002	732	733 464 Ft
Összesen:	3.282	732	2 402 424 Ft

A tulajdonostól kapott hivatalos tájékoztatás szerint az eseteleges telekmegosztás után keletkező ingatlanok övezeti besorolása nem változik.

9. Összefoglaló, végső forgalmi érték megállapítása

A reális piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan piaci forgalmi értékét az összehasonlító módszer alapján határozzuk meg, azaz a

6600 Szentes, belterület 4265/1 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tervezett megosztásából keletkező ingatlanok jelenlegi, terhekkel nem csökkentett forgalmi értékét

4265/21 hrsz	1.450.000,- Ft
4265/22 hrsz	162.000,- Ft
4265/23 hrsz	55.000,- Ft
4265/24 hrsz	733.000,- Ft

összegeben állapítjuk meg.

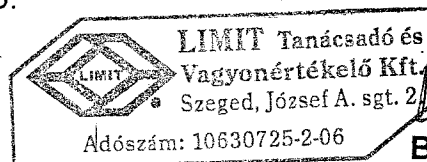
A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A forgalmi érték kialakítása során figyelemmel voltunk a jelenlegi piaci viszonyokra és a Helyi Építési Szabályzatban foglaltakra, valamint az övezeti besorolásra.

Jelen vagyonerőtelésünk az összeállításától számított 180 napig érvényes.

Szeged, 2018. december 05.


Tóth László
 értébecslő




Bozsó Balázs
 ügyvezető

Melléletek:

- tulajdoni lap
- változási vázrajz
- településtérkép részlet
- műholdfelvétel
- szabályozási tervlap-részlet
- fényképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentesi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya
6600 Szentes Ady Endre u. 13. Pf.: 57

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20018/2018

2018.11.26.

SZENTES

Szektor : 53

Beltérület 4265/1 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. b	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill	alaprészlet adatak	
				terület ha m2	kat. jöv. k. fill
Kivett beépítetlen terület	0	3282	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40072/1993.09.06
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. §.
jogállás: tulajdonos
név: SZENTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6600 SZENTES Kossuth tér 6
törzsszám: 15354752

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43661/2010.11.04
Vezetékjog
A területkimutatás szerinti 231 m²-re a MKRH VM-049/2010. számú jogerős határozata
alapján (V/7/186/09).
jogosult:
név: NKM ÁRAMHALOZATI KFT. törzsszám: 13782679
cím: 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30568/2018.01.17

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképészeti, területszámítási hiba kijavítása: A földrészlet határvonalának térképi ábrázolása megváltoztatva, a földrészlet területe 3253 m²-ről 3282 m²-re változott a 84-2/2018. sz. határozat és az E-3/2018. sz. változási vázrajz alapján (V-29/2018).

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

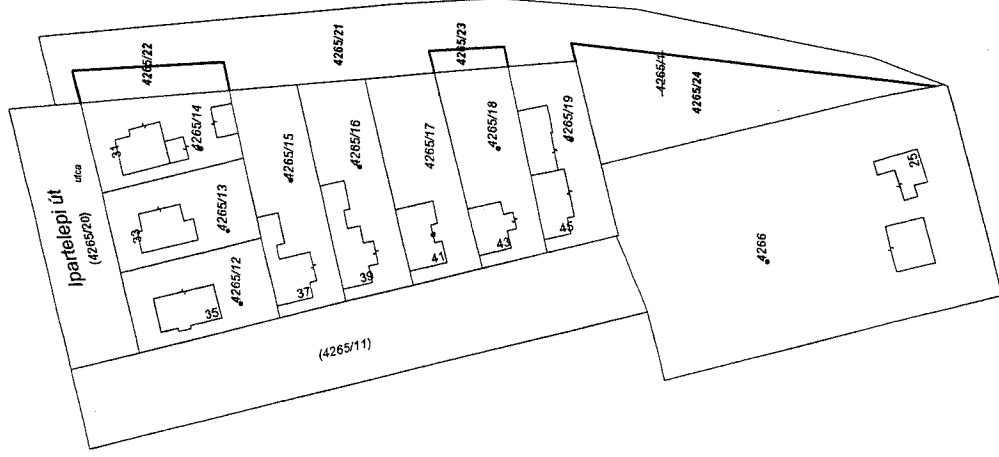
Nem hiteles tulajdoni lap

Pozsár Péter e.v.
6640 Csongrád
Hunyadi tér 12.
Munkaszám: /2018

Szentes
belterület
Adatszolgáltatás Iktatószáma:2/...../2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4265/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása
Méretarány = 1:1000



Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m ² Min.o.	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m ² Min.o.							
	jel	műv. ág			jel	műv. ág		AK	Szolgalmi és egyéb jogok					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4265/1	kivelt, - beépítetlen terület	-	-	0.3282	-	4265/21	kivelt, - beépítetlen terület	-	0.1984	-	4265/18	-	-	-
						4265/22	kivelt, - beépítetlen terület	-	0.0221	-	4265/19	-	-	-
						4265/23	kivelt, - beépítetlen terület	-	0.0075	-	4265/24	-	-	-
						4265/24	kivelt, - beépítetlen terület	-	0.1002	-	4266	-	-	-
Összesen:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

A változás akaratuknak megfelelően történt:

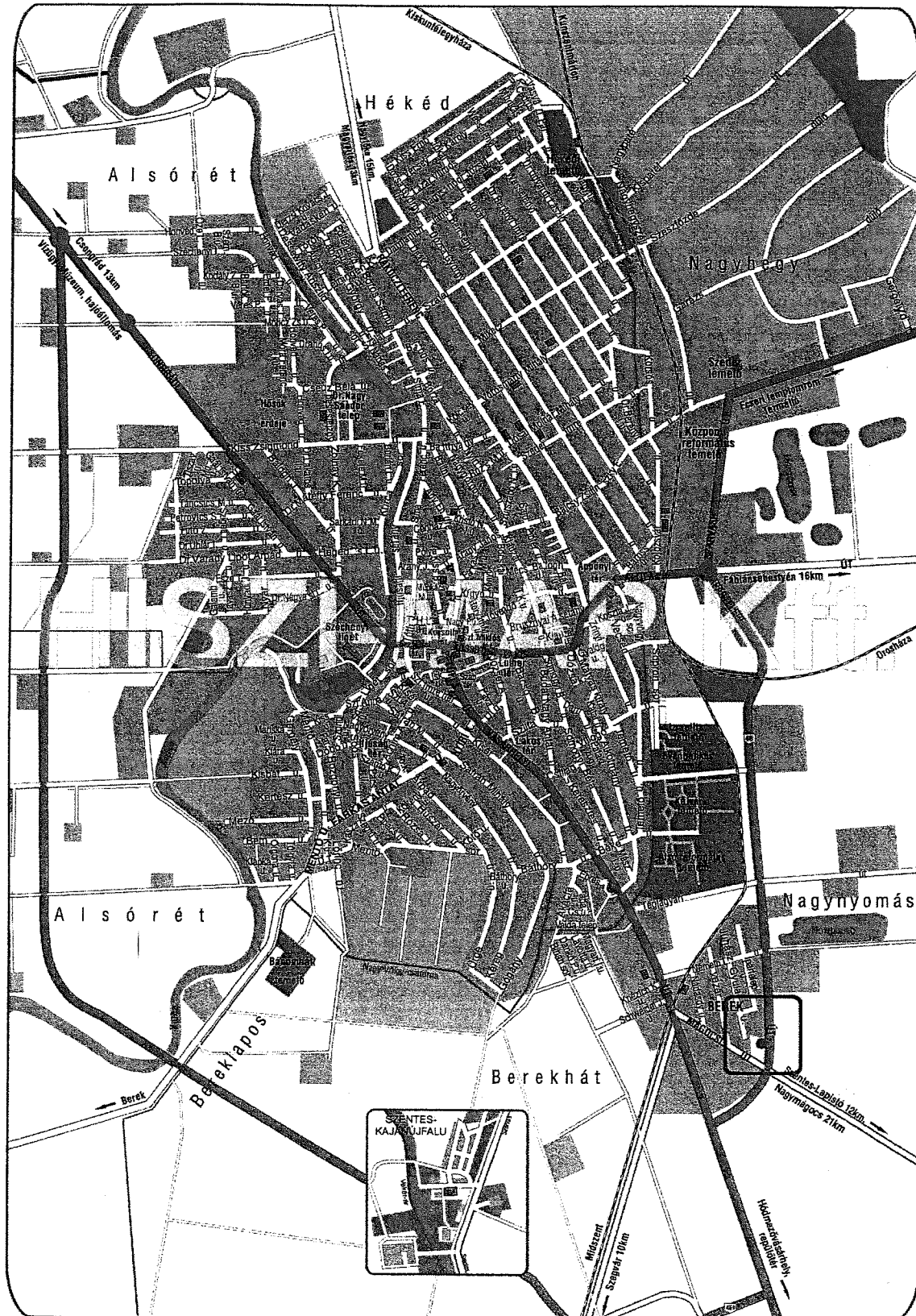
Csongrád, 2018. november.

Készítő:
Földmérő ikt. száma: **Pozsár Péter**
Ing.rend.mín.sz.: 7279
22/11/2012 P.H.

A helyrajzi számzás és területszámlálás helyes. Ez a záradék a keltezési számlát egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Szentes, 2018. hó nap
záradékoló
Ing.rend.mín.sz.:
P.H.

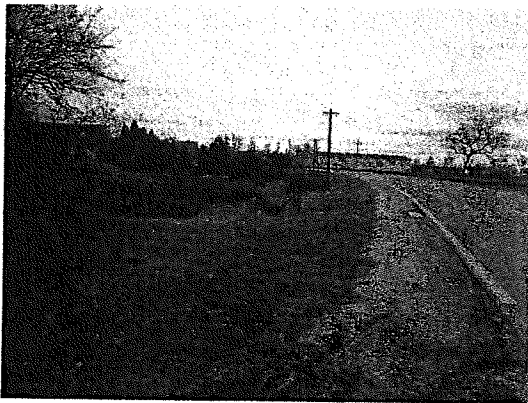
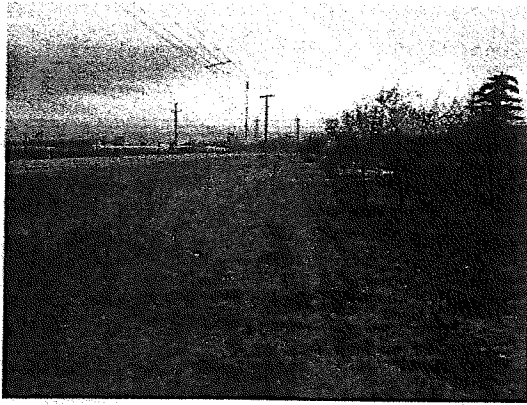
TELEPÜLÉSTÉRKÉP



FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE

a

6600 Szentés, belterület 4265/1 hrsz. alatti ingatlanról



MŰHOLDFELVÉTEL



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP-RÉSZLET

