

**Kuncsorba Megyei Jogú Város/Város/Nagyközség/Községi Önkormányzat\***

**Képviselő-testületének / Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságának\***

**2023.07.21. napján megtartott nyilvános/zárt\* üléséről készült**

**TÁRGYMUTATÓ**

<b>HATÁROZAT</b>	
<b>száma</b>	<b>pontos címe</b>
70/2023.(VII.21.)	a napirend elfogadásáról
71/2023.(VII.21.)	Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékesítési szándékáról
72/2023.(VII.21.)	Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívásra benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt megvalósulásához kapcsolódó közbeszerzési eljárás megindításáról
73/2023.(VII.21.)	Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívásra benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt közbeszerzési eljárás bíráló bizottságának megválasztásáról
74/2023.(VII.21.)	közbeszerzési eljárás megindításáról a TOP Plusz 1.2.1-21- JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése céljából Kuncsorba belterületén
75/2023.(VII.21.)	a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítást célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése Kuncsorba belterületén építési beruházás tárgyú projekt közbeszerzési eljárás bíráló bizottságának megválasztásáról

<b>RENDELET</b>	
<b>száma</b>	<b>pontos címe</b>

\*Megfelelő szöveg kiválasztandó!



## Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

### J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Készült:** Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. július 21-i rendkívüli Képviselő-testületi ülésén.

**Az ülés helye:** Kuncsorba Községháza tanácskozóterme

**Jelen vannak:**

Stassné Ullár Hajnalka polgármester  
Vesze László alpolgármester  
Gelléné Tokai Erzsébet  
Ullárné Sipos Mária  
Bana Lajosné önkormányzati képviselők  
Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető

► Stassné Ullár Hajnalka Köszönti a megjelent képviselőket, Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezetőt.

Megállapítja, hogy az 5 fő képviselőből 5 fő jelen van így a Képviselő-testület határozatképes, az ülést megnyitja.

► Stassné Ullár Hajnalka Szavazásra bocsátja a napirendet, melyet a jelen lévő 5 képviselő tag 5 igen szavazattal elfogadott.

**70/2023. (VII. 21.) önkormányzati határozat  
a napirend elfogadásáról**

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. július 21-i rendkívüli ülése napirendjét a következők szerint fogadja el:

**Napirendi javaslat a nyilvános ülésre:**

**1. Előterjesztés a Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület jellegű ingatlan értékesítésére**

**Előterjesztő:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester

**Véleményezi:** Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

**Hivatali felelős:** Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető

2. *Előterjesztés külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt megvalósulásához kapcsolódó közbeszerzési eljárás megindítására*

*Előterjesztő: Stassné Ullár Hajnalka polgármester*

*Véleményezi: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*

*Hivatali felelős: Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető*

3. *Előterjesztés közbeszerzési eljárás megindítására a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése céljából Kuncsorba belterületén*

*Előterjesztő: Stassné Ullár Hajnalka polgármester*

*Véleményezi: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*

*Hivatali felelős: Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető*

## 1. napirend

*Előterjesztés a Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület jellegű ingatlan értékesítésére*

► Stassné Ullár Hajnalka Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága tárgyalta ezt a napirendi pontot, kérem az ott elhangzottak ismertetését.

► Ullárné Sipos Mária Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést, melyet elfogadásra javasol a Képviselő-testületnek.

Kérdés, hozzászólás nincs.

► Stassné Ullár Hajnalka Szavazásra bocsátja az előterjesztést, melyet a jelenlévő 5 képviselő 5 igen szavazattal elfogadott.

### **71/2023. (VII. 21.) önkormányzati határozat**

**Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület értékesítési szándékáról**

Kuncsorba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

- a) A Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. belterületi ingatlant értékesíteni kívánja.
- b) Felhívja a jegyzőt, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan készítsen nyilvános hirdetményt – az értékbecslésben szereplő érték felett 3.000.000 Ft minimális ajánlati árral - és azt a helyben szokásos módon hírelje.

- c) Felkéri Stassné Ullár Hajnalka polgármestert, hogy a soron következő Képviselő-testületi ülésre a beérkezett ajánlatokat terjessze a Képviselő-testület elé az értékesítés jóváhagyása céljából.

**Végrehajtásért felelős:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester

**Határidő:** 2023. július 31.

**Hivatali felelős:** Németh Etelka vagyongazdálkodási ügyintéző

Erről értesül:

1. Stassné Ullár Hajnalka polgármester
2. dr. Libor Imre jegyző
3. Bata Erzsébet pénzügyi osztályvezető
4. Németh Etelka vagyongazdálkodási ügyintéző
5. Irattár

## 2. napirend

**Előterjesztés külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt megvalósulásához kapcsolódó közbeszerzési eljárás megindítására**

► Stassné Ullár Hajnalka Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága ezt a napirendi pontot is tárgyalta, kérem az ott elhangzottak ismertetését.

► Ullárné Sipos Mária Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága tárgyalta az előterjesztést, és mind a két határozati javaslatot elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Kérdés, hozzászólás nincs.

► Stassné Ullár Hajnalka Név szerinti szavazásra kerül sor. Szavazásra bocsátja az első határozati javaslatot. Várócziné Dr. Daruka Andrea felolvassa a képviselők nevét, akik név szerint adják le a szavazataikat, melyet a jelenlévő 5 képviselő 5 igen szavazattal elfogadott.

A jegyzőkönyv mellékletét képezi a név szerinti szavazásról szóló jegyzőkönyv.

### **72/2023. (VII.21.) önkormányzati határozat**

**Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt megvalósulásához kapcsolódó közbeszerzési eljárás megindításáról**

1. Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú projekt építési beruházás tárgyú, a közbeszerzésről szóló 2015. évi CXLI. törvény 112. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a 117. § szerinti saját beszerzési szabályok alkalmazásával lefolytatandó közbeszerzési eljárást megindítja
2. A Képviselő-testület elfogadja a közbeszerzési eljáráshoz a felelősségi rendet a határozat 1. melléklete szerint.
3. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 2. mellékletét képező ajánlattételi felhívást.
4. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 3. mellékletét képező közbeszerzési dokumentumot.
5. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 4. mellékletét képező vállalkozási szerződés tervezetét.

**Végrehajtásért felelős:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester  
**Határidő:** 2023. augusztus 31.  
**Hivatali felelős:** Várócziné dr. Daruka Andrea osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Stassné Ullár Hajnalka polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető
4. DERZS TENDER Kft. (5243 Tiszaderzs, Fő út 13/A.)

► Stassné Ullár Hajnalka Szavazásra bocsátja az második határozati javaslatot, melyet a jelenlévő 5 képviselő 5 igen szavazattal elfogadott.

**73/2023. (VII.21.) önkormányzati határozat**

**Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt közbeszerzési eljárás bíráló bizottságának megválasztásáról**

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a **Vidékfejlesztési Program keretén belül meghirdetett, Külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú projekt építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárás bírálóbizottságát a következő összetételben megválasztja:**

- 1.: Fodor István – pénzügyi szakértelem
- 2.: Horváth István – közbeszerzés tárgya szerinti szakértelem
- 3.: Dr. Fülöp Gyula – közbeszerzési és jogi szakértelem (FAKSZ tanácsadó lajstromszám 00880.)

**Végrehajtásért felelős:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester  
**Határidő:** 2023. július 31.  
**Hivatali felelős:** Várócziné dr. Daruka Andrea osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Stassné Ullár Hajnalka polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető
4. Fodor István Tiszatenyői Közös Önkormányzati Hivatal
5. Horváth István (3292. Adács, Bajcsy-Zs. u. 50.)
6. DERZS TENDER Kft. (5243. Tiszaderzs, Fő út 13/A.)

**3. napirend**

**Előterjesztés közbeszerzési eljárás megindítására a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése céljából Kuncsorba belterületén**

► Stassné Ullár Hajnalka Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága ezt a napirendi pontot is tárgyalta, kérem az ott elhangzottak ismertetését.

► Ullárné Sipos Mária Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága tárgyalta az előterjesztést, és mind a két határozati javaslatot elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

► Stassné Ullár Hajnalka Ennél a napirendi pontnál is név szerinti szavazásra kerül sor. Szavazásra bocsátja az első határozati javaslatot. Várócziné Dr. Daruka Andrea felolvassa a képviselők nevét, akik név szerint adják le a szavazataikat, melyet a jelenlévő 5 képviselő 5 igen szavazattal elfogadott.

A jegyzőkönyv mellékletét képezi a név szerinti szavazásról szóló jegyzőkönyv.

#### **74/2023. (VII.21.) önkormányzati határozat**

**közbeszerzési eljárás megindításáról a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése céljából Kuncsorba belterületén**

1. Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése Kuncsorba belterületén építési beruházás tárgyú, 2015. évi CXLIII. törvény 112. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a 117. § szerinti saját beszerzési szabályok alkalmazásával lefolytatandó közbeszerzési eljárást megindítja.
2. A Képviselő-testület elfogadja a közbeszerzési eljáráshoz a felelősségi rendet a határozat 1. melléklete szerint.
3. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 2. mellékletét képező ajánlattételi felhívást.
4. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 3. mellékletét képező közbeszerzési dokumentumot.
5. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 4. mellékletét képező vállalkozási szerződés tervezetét.

**Végrehajtásért felelős:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester  
**Határidő:** 2023. augusztus 31.  
**Hivatali felelős:** Várócziné dr. Daruka Andrea osztályvezető

#### **Erről értesül:**

1. Stassné Ullár Hajnalka polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. DERZS TENDER Kft. (5243 Tiszaderzs, Fő út 13/A.)

► Stassné Ullár Hajnalka Szavazásra bocsátja az második határozati javaslatot, melyet a jelenlévő 5 képviselő 5 igen szavazattal elfogadott.

**75/2023. (VII.21.) önkormányzati határozat**

a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése Kuncsorba belterületén építési beruházás tárgyú projekt közbeszerzési eljárás bíráló bizottságának megválasztásáról

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése Kuncsorba belterületén építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárás bírálóbizottságát a következő összetételben megválasztja:

- 1.: Fodor István – pénzügyi szakértelem
- 2.: Kovács Ferenc – közbeszerzés tárgya szerinti szakértelem
- 3.: Dr. Fülöp Gyula – közbeszerzési és jogi szakértelem (FAKSZ tanácsadó lajstromszám 00880.)

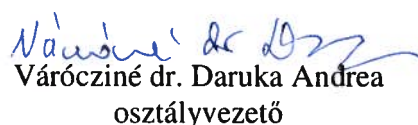
**Végrehajtásért felelős:** Stassné Ullár Hajnalka polgármester  
**Határidő:** 2023. július 31.  
**Hivatali felelős:** Várócziné dr. Daruka Andrea osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Stassné Ullár Hajnalka polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető
4. Fodor István, Tiszatenyői Közös Önkormányzati Hivatal
5. Kovács Ferenc
6. DERZS TENDER Kft. (5243 Tiszaderzs, Fő út 13/A.)

► Stassné Ullár Hajnalka Megköszöni a megjelenést az ülést bezárja.

  
Stassné Ullár Hajnalka  
polgármester

  
Várócziné dr. Daruka Andrea  
osztályvezető





Kuncsorba Község Polgármesterétől  
Kuncsorba, Dózsa Gy. út 26.  
Tel.: 56/590-380 Fax: 56/590-385  
e-mail: [csorbaph@t-online.hu](mailto:csorbaph@t-online.hu)

## MEGHÍVÓ

### **Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli ülését**

**2023. július 21-én 8.15 órakor  
a Községháza tanácskozó termébe  
(5412 Kuncsorba, Dózsa György út 26. szám)**

**összehívom,  
melyre tisztelettel meghívom.**

#### **Napirendi javaslat a nyilvános ülésre:**

- 1. Előterjesztés a Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület jellegű ingatlan értékesítésére**  
**Előterjesztő:** *Stassné Ullár Hajnalka polgármester*  
**Véleményezi:** *Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*  
**Hivatali felelős:** *Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető*
- 2. Előterjesztés külterületi helyi közutak fejlesztése című, VP6-7.2.1.1-21 kódszámú felhívására benyújtott, 3375584621 iratazonosító számú, építési beruházás tárgyú projekt megvalósulásához kapcsolódó közbeszerzési eljárás megindítására**  
**Előterjesztő:** *Stassné Ullár Hajnalka polgármester*  
**Véleményezi:** *Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*  
**Hivatali felelős:** *Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető*
- 3. Előterjesztés közbeszerzési eljárás megindítására a TOP Plusz 1.2.1-21-JN1-2022-00033 „Életminőség javítását célzó fejlesztések Kuncsorba településen csapadékvíz elvezető/visszatartó rendszer felújítása, fejlesztése, valamint belvíz elvezető/visszatartó hálózat helyreállítása, műtárgyak átépítése céljából Kuncsorba belterületén**  
**Előterjesztő:** *Stassné Ullár Hajnalka polgármester*  
**Véleményezi:** *Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*  
**Hivatali felelős:** *Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető*

**Kuncsorba, 2023. július 19.**

**Stassné Ullár Hajnalka s.k.  
polgármester**

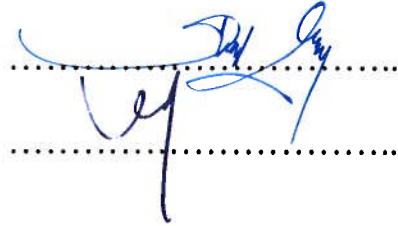
#### **A Képviselő-testület üléseire állandó meghívottak:**

**Herczeg Zsolt országgyűlési képviselő**  
**Dr. Berkó Attila főispán**  
**Dr. Libor Imre jegyző**  
**Várócziné Dr. Daruka Andrea igazgatási osztályvezető**  
**Bata Erzsébet pénzügyi osztályvezető**

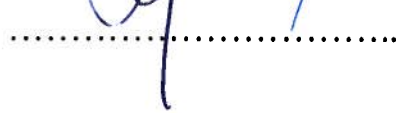
## Jelenléti ív

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. július 21-i rendkívüli ülésén

1./ Stassné Ullár Hajnalka polgármester



2./ Vesze László alpolgármester



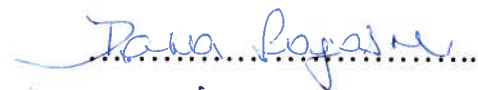
3./ Dr. Libor Imre jegyző



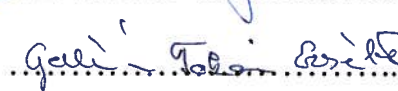
4./ Ullárné Sipos Mária képviselő



5./ Bana Lajosné képviselő



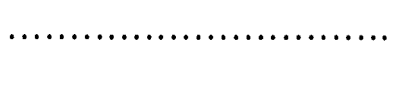
6./ Gelléné Tokai Erzsébet képviselő



7./ Várócziné Dr. Daruka Andrea  
igazgatási osztályvezető



8./ Bata Erzsébet  
pénzügyi osztályvezető



9./ IMRE ANGELA jku vezető



10./ .....



11./ .....



12./ .....





Kuncsorba Község Polgármesterétől  
Kuncsorba, Dózsa György út 26.  
Tel.: 56/590-380 Fax: 56/590-385  
e-mail:csorbaph@t-online.hu

**Előterjesztés  
Kuncsorba Községi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**2023. július 21-i rendkívüli ülésének**

**1. napirendi pontjához**

**a Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. kivett lakóház, udvar, gazdasági épület jellegű ingatlan értékesítésére**

*Véleményezi: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság*

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Kuncsorba Községi Önkormányzat a 34/2020. (II.24.) számú határozatában szándékát fejezte ki, hogy a Kuncsorba Dózsa Gy. út 22. 109. hrsz. ingatlant értékesíteni kívánja. Az ingatlan vételárának megállapítására független értékbecslőt kért fel az önkormányzat.

Az értékelési bizonyítvány 2.300.000. Ft-ra becsülte az ingatlan értékét. Tekintve az önkormányzat költségvetésének helyzetét, valamint a 2023. évbe betervezett bevételi elvárásokat javasolom első körben 3.000.000.- Ft értékben meghatározni a minimális ajánlati árat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvt. 14. § (4) bekezdés szerint az elővásárlással kapcsolatos rendelkezést nem kell alkalmazni az Nvt 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 6/2020. (VII.08.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) 2. § (2) bekezdése nettó 10.000.000.- Ft-ban jelöli meg az értékhatárt. Ezen körülmény azt jelenti, hogy a Magyar Államnak a nettó 2 millió forint érték feletti ingatlanok esetében van biztosítva az elővásárlási jog.

A vagyonrendelet nem biztosít lehetőséget a közvetlen megkeresés útján történő értékesítésre. Az ingatlan értéke nem teszi kötelezővé a versenyeztetési eljárást. A vagyonrendelet 2. § (3) bekezdése szerint a vagyontárgy nyilvános hirdetést követően a legmagasabb árat ajánló részére értékesíthető.

Amennyiben az Önkormányzat az érintett ingatlan eladását kívánja, akkor azt nyilvánosan meg kell hirdetni. A hirdetményben közzé kell tenni az érintett ingatlan adatain túl az

## HIRDETMÉNYI FELHÍVÁS

Kuncsorba Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nyilvános felhívásban értékesítésre meghirdeti a Kuncsorba Dózsa György út 22. 109. helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület jellegű ingatlant.

Eljárás módja: egyszerűsített értékesítési eljárás

A minimális ajánlati ár: **3.000.000.- Ft**

Kiválasztás szempontja: a legmagasabb ajánlati ár

Részletfizetési lehetőség: nincs

Vételi ajánlat benyújtásának helye: 5082 Tiszatenyő Alkotmány út 26. (Tiszatenyő Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője)

Vételi ajánlat benyújtásának módja: zárt boríték (a borítékra rá kell írni „vételi ajánlat Kuncsorba, Dózsa Gy. út 22.”)

A vételi ajánlat benyújtásának határideje: 2023. július 31. 12.00. óra

A vételi ajánlatok elbírálásának határideje: a vételi ajánlat benyújtásának határidejét követő Képviselő-testületi ülés

A pályázat iránt érdeklődők számára az önkormányzat lehetőséget biztosít az ingatlan megtekintésére **2023. július . napján 8-9 óra között**. Találkozó Kuncsorba Községi Önkormányzat székhelyén. (Kuncsorba Dózsa Gy 26.)

Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdése szerint az államot az érintett ingatlan esetében elővásárlási jog illeti meg. A Képviselő-testület fenntartja magának a jogot, hogy indoklás nélkül egyetlen vételi ajánlatot se fogadjon el, illetve a hirdetményi felhívást érvényes vételi ajánlatok ellenére is eredménytelennek nyilvánítsa.

**Kuncsorba Községi Önkormányzat**

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



**5412 Kuncsorba, Dózsa György út 22.  
Hrsz: 109.**

**Értékelés időpontja: 2023.06.01.**

**Készült 1 példányban/1. példány**

**Készítette:**

**Kádár Balázs  
Ingatlanvagyon-értékelő, és közvetítő  
5435 Martfű, Bata u. 5.  
Nyilvántartási szám: 22/2011.**

## Tartalomjegyzék

Borító	1.oldal
Tartalomjegyzék	2.oldal
Értékelési bizonyítvány	3.oldal
Alapfeltételek, korlátozások	4.oldal
Az ingatlan általános bemutatása	5.oldal
Az ingatlan szöveges bemutatása	6.oldal
Értékelési módszertan	8.oldal
Az ingatlan értékelése	12.oldal
Végső érték meghatározás	13.oldal
Mellékletek	14.oldal

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Szakértő(k) neve: Kádár Balázs ingatlanvagyon értékelő, közvetítő

Szakértő(k) székhelye: 5435 Martfű, Bata u. 5.

Szakértő(k) elérhetőségei: tel.: 06/20 239-8244, balazs.kadar07@gmail.com

Szakértő(k) nyilvántartási száma: 22/2011.

**Megbízó:** Kuncsorba Községi Önkormányzat

Megbízó székhelye: 5412 Kuncsorba, Dózsa György út 26.

Képviselőre jogosultak: Stassné Ullár Hajnalka polgármester

Megbízó elérhetőségei: 06/56 590-380

**Ingatlan megnevezése:** Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.

Ingatlan helyrajzi száma: 109.

Ingatlan címe: 5412 Kuncsorba, Dózsa György út 22.

Ingatlan hasznosítási formája: Építési telek bontandó épületekkel.

Övezeti besorolás: Belterület.

Földrészlet területe: 1659 m<sup>2</sup> Értékelt tulajdoni hányadra eső telekterület: 1659 m<sup>2</sup>

Felépítmények száma: 2 db Értékelhető: 0 db

Felépítmények összes hasznos területe: --- m<sup>2</sup> Redukált alapterület: --- m<sup>2</sup>

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása.

Értékelt jog

megnevezése: Tulajdonjog.

Mértéke: 1/1.

Értékelés módszere: Piaci összehasonlító értékelés.

Értékelés fordulónapja: 2023. június 01.

Helyszíni szemle időpontja: 2023. június 01.

Szakvélemény érvényessége: 180 nap

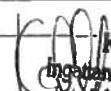
Értékelés kelte: 2023. június 01.

### Ingatlan várható forgalmi értéke:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés szerint:	2.309.356 Ft
Hozamszámításon alapuló értékelés szerint:	0 Ft
Költségalapú értékelés szerint:	0 Ft
Egyéb módszer szerint ():	0 Ft
Végösszeg, egyeztetett forgalmi érték kerekítve:	2.300.000 Ft

### Mellékletek:

Tulajdoni lap (forrás: Körzeti Földhivatal)	
Térképszelvény (forrás: Körzeti Földhivatal)	
Földrajzi térkép(ek) (forrás: www.google.com)	x
Alaprajz (forrás: Megbízó)	
Fotók (forrás: Helyszíni szemle)	x
Egyéb: Beépítési előírások (forrás: Önkormányzat)	x

  
Kádár Balázs EV  
ingatlanvagyon értékelő, közvetítő  
5435 Martfű, Bata u. 5.  
Adatszám: 64661160-1-36  
Kádár Balázs  
Ingatlanvagyon értékelő, közvetítő  
Nyilvántartási szám: 22/2011.

## Alapfeltételek, korlátozások

Jelen szakvélemény kapott és átvett dokumentumok alapján készült, jogi elemzés és véleményezés nem képezi tárgyát. Az ingatlan tulajdoni lapját és hivatalos helyszínrajzát felülvizsgáltam, és az esetleg ott található bejegyzéseket értelmeztem, azokra a figyelmet a szakvéleményben felhívtam. Az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő követelések, jogok és kötelezettségek feltárása nem feladata az értékbecslésnek.

A kapott információk hitelességének ellenőrzése nem tartozik a vizsgálat feladatai közé, munkám során ezeket megbízható forrásként kezeltem, valósnak fogadtam el, hamis adatszolgáltatásért így felelősséget nem vállalhatok. A szakvélemény valós adatok alapján készült, harmadik személyektől kapott bizonyos adatokat valósnak és igaznak elfogadva használtam fel az értékelés során, és hitelességüket még véletlenszerűen sem ellenőriztem.

A tárgyi ingatlan vizsgálata szemrevételezéssel történt, így a csak bontással vagy diagnosztikai eszközökkel feltárható rejtett hibákért felelősséget nem vállalok.

Fel kell hívni a megbízó és a felhasználók figyelmét arra, hogy a földterületekre vonatkozó és a más által szolgáltatott adatokat, melyet a jelen szakvéleményben felhasználtam, jogi szakértő, vagy földmérő külön vizsgálattal nem hitelesítette.

A környezeti helyzettel kapcsolatban feltételeztem és számításba vettem, hogy az érvényben lévő törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket az ingatlan tulajdonosa teljes mértékben betartotta, továbbá, hogy az üzemszerű működéshez szükséges minden engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb felhatalmazást a tulajdonos az országos vagy helyi hatóságoktól, szervezetektől vagy magánszemélyektől birtokolja, vagy azok beszerezhetők, vagy megújíthatók. Mivel a megbízás környezetvédelmi hatásvizsgálat elvégzésére nem terjedt ki, így a fenti feltételezést fogadtam el szakvéleményem egyik bázisaként.

A szakvélemény az értékelés időpontjától számított 90 napon belül és kizárólag per-, teher- és igénymentes ingatlanra vonatkozik, továbbá meghatározott értékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák, bármely a fentiekől való eltérés a szakvéleményben külön rögzítésre kerül.

A megállapított becserék kizárólag az ingatlan jelenlegi funkciója, illetve a szakértő által figyelembe vett használatmód váltás esetén érvényesek. A körülmények változása az ingatlan értékét módosítja. A szakvélemény megállapításai az abban leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt leírt felhasználás esetén érvényesek.

A tanulmány olyan piaci viszonyok között készült, melyek jelentősen eltérhetnek a jövőbeni piaci helyzettől, mely bekövetkezte esetén e szakvélemény megállapításait nagymértékben módosíthatják, érvényteleníthetik.

A tanulmány személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személyeknek csak az érintett felek közös beleegyezésével adható ki. A tanulmány egységes szerkezetet képez, ezért részinformációk, részmegállapítások és részeredmények kiragadása, felhasználása tilos.

A megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekem nem fűződik, a munka díjazása és a megállapított érték között nincs semmilyen összefüggés.

A becserék megállapítása az értékelő szakmában szokásos módszerek alkalmazásával történt, az ide vonatkozó jogszabályoknak megfelelően **(25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet stb.)**, továbbá a **TEGOVA** által javasolt **EVS 2020 nemzetközi értékelési szabványok** szerint, azonban elismerem, hogy a leírt következtetések abszolút módon nem garantálhatók és nem bizonyíthatók.

Jelen értékbecslés szellemi munkám eredménye, ezért engedélyem nélkül semmilyen célra fel nem használható, nem sokszorosítható és terjeszthető, tartalma nem változtatható meg.



## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

### Ingatlan-nyilvántartásból származó adatok

Ingatlan címe ( ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett): 5412 Kuncsorba, Dózsa György út 22.

Ingatlan címe (természetben): ua.

Helyrajzi száma: 109.

Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányad(uk):	Sorszám:	Tul. hányad:	Tulajdonos neve:
			1/1

Esetleges széljegy(ek): ---

Esetlegesen bejegyzett jogok, terhek: ---

Esetleges ing. nyilvántartáson kívüli jogok, terhek: ---

### Földrészlet adatai, bemutatása

Telek területe: 1659 m<sup>2</sup>      Értékelt tulajdoni hányadra eső telekterület: 1659 m<sup>2</sup>.

Telek alakja, formája: Szabálytalan négyszög alakú.

Telek kerítettsége:      utcafront: Épülethomlokzat, fémkerítés.  
oldalhatár: Épülethomlokzat, fémkerítés.

Telek fekvése, tájolása: Nyugati tájolású.

Domborzati viszonyok: Sík.

Telek beépítettsége: Utcafrontra, oldalhatárra beépített.

Az ingatlanon jelenleg található: 1 db bontandó állapotú nem működő varroda, 1 db bontandó állapotú melléképület.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája: Családi házak, közintézmények, kereskedelmi ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése: A település - Kuncsorba - központi részén, a Dózsa György út mentén 22. szám alatt, családi házak, közintézmények, kereskedelmi ingatlanok környezetében, településközponti vegyes övezetben (Vt).

Megközelíthetősége: Aszfalt burkolatú útról.

Közlekedési eszközök: Személygépjárművel, gyalogosan.

Közművesítettség:      Vízhálózat: kiépített  
Elektromos hálózat: kiépített  
Csatorna: zárt szennyvíz tároló  
Gázhálózat: kiépített

Ingatlan jelenlegi hasznosítása: Építési telek bontandó állapotú épületekkel.

Legcélszerűbb hasznosítás: Építési telek.

Kertépítészet: Rendezetlen telek

Egyéb értéket befolyásoló lényeges körülmény: **A telken lévő felépítmények bontandó állapotúak.**

Parkolás: Közterületen, telken belül.

Környezetszennyezésre utaló jelek: **Nem vélelmezhető, vizsgálata nem volt feladatunk.**

## **Szöveges bemutató:**

### **Az ingatlan környezetének bemutatása:**

Kuncsorba község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Törökszentmiklósi járásában található. A település az Alföldön, a vármegye délkeleti részén fekszik, a megyeszékhelytől, Szolnoktól körülbelül 35 kilométerre. A szomszédos települések: észak felől Örményes, északkelet felől Kisújszállás Csorba nevű településrésze, kelet felől Túrkeve, dél felől Mezőtúr, délnyugat felől Kétpó, nyugat felől pedig Törökszentmiklós.

### **Gazdasági környezet ismertetése:**

A településen jelentős ipari, gazdasági tevékenység nem folyik, Kuncsorba lakóinak a kezdetektől kezdve javarészt a mezőgazdaság jelenti a megélhetési forrást. Manapság a helybeliek őstermelőként és magánvállalkozóként művelik földjeiket. A legjellemzőbb a kalászos gabona és olajnövények termesztése. illetve az állattenyésztés.

### **A tárgyi ingatlan szempontjából releváns ingatlanpiaci környezet ismertetése:**

Kuncsorba építési telek piacára is jellemző a forgalom stagnálása, az egyébként is alacsony kereslet további csökkenése ugyanúgy, mint valamennyi vidéki kistelepülésen. A növekvő munkanélküliség, a romló jövedelmi helyzet nem kímélte a környék lakosságát sem, továbbá a banki hitelezési kedv radikális csökkenése, az állami támogatások megszűnése jelentősen visszavetette a lakosság vásárlási hajlandóságát.

Az elmúlt években az új állami támogatásoknak és az alacsony kamatszintnek köszönhetően ismét nőtt -ha kismértékben is - a kereslet a régió lakóingatlan, illetve telek piacán, azonban a globális világválság miatt kialakult recesszió, az árak radikális növekedése, a kamatkörnyezet kedvezőtlen alakulása ismét visszavetette az lakossági szféra építkezési hajlandóságát.

A potenciális, fizetőképes kereslet csökkenése miatt a megállapított forgalmi értéken az ingatlan 360 napon túl, átlagosnál hosszabb időtartam alatt értékesíthető.

## Az ingatlan bemutatása:

Az értékelt ingatlan Jász- Nagykun Szolnok megye középső részén, a megyeszékhelytől – Szolnok – 30 km-re keletre, Kuncsorbán, a település központi részén, a Dózsa György út mentén 22. szám alatt található, családi házak, közintézmények, kereskedelmi ingatlanok környezetében, településközponti vegyes övezetben (Vt).

A polgármesteri hivatal 150 m-re, alapellátást biztosító egység 100 m-re, orvosi rendelő 500 m-re, iskola 400 m-re, távolsági autóbuszjárat megállója 150 m-re, vasútállomás legközelebb 8500 m-re Örményesen érhető el.

Megközelíthető aszfalt burkolatú útról személygépjárművel, illetve gyalogosan.



(forrás: www.google.hu)

Az 1659 m<sup>2</sup> nagyságú, szabálytalan négyszög alakú, nyugati tájolású, sík telekingatlanon - amely rendezetlen, körbekerített, teljesen közművesített- 1 db bontandó állapotú nem működő varroda, 1 db bontandó állapotú melléképület található.

### **Beépítési előírások: Releváns lakóövezetre vonatkozó előírások**

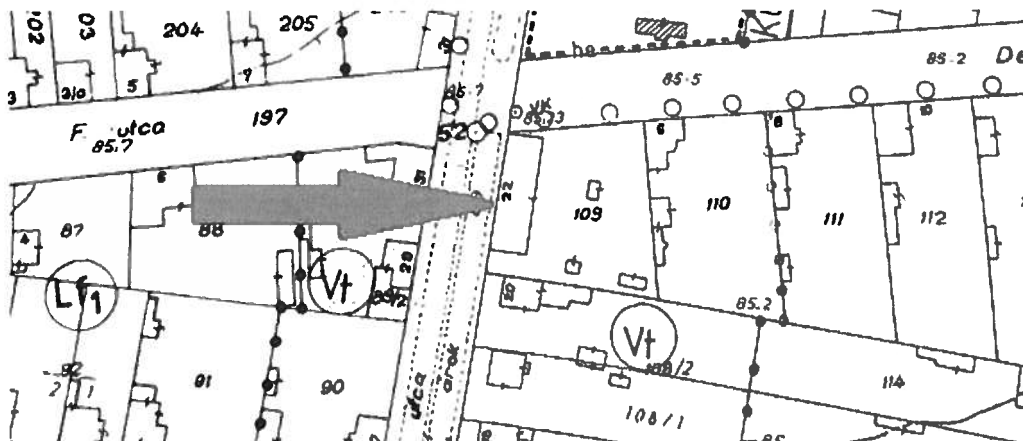
Építési övezet: Vt, Településközponti vegyes övezet.

Beépítés módja: Szabadon állóan.

Legnagyobb beépíthetőség: 40%.

Legnagyobb kialakítható homlokzatmagasság: 6,50 m.

Legkisebb kialakítható teleknagyság: 800 m<sup>2</sup>.



**Felépítmény bemutatása****Varroda (nem értékelt)****Általános bemutatás**

Felépítmény megnevezése: Varroda

Funkciója: Varroda (nem üzemel).

Becsült építés év: 1940-es évek.

Utolsó felújítás éve (ha volt): nem ismert

Pince: nincs

Szintszám földszint felett: 1

Hasznos alapterület: 218,55 m<sup>2</sup>.

Komfortfokozat: Nem lakóingatlan

**Épületszerkezetek bemutatása****Teherhordó szerkezetek:***leírás**állapot*

Alapozás, szigetelés:	Tégla sávalapozás bitumenes szigeteléssel.	közepes
Teherhordó falszerkezet:	Vályog és téglafalazat.	közepes-gyenge
Födémszerkezet:	Fa gerendás födémszerkezet.	közepes
Tetőszerkezet	alakja: Kontyolt nyeregtető	
	szerkezete: Ácsolt fa fedélszerkezet.	közepes
	héjalás: Cserép héjalás.	gyenge

**Szkipari szerkezetek:**

Falburkolatok:	külső: Meszelt	gyenge
	belső: Vakolva, festve, csempézve.	gyenge
Padlóburkolatok:	Helyiségleltárban részletezve.	
Nyílászáró szerkezetek:	külső: Fa szerkezetűek kétrétegű üvegezéssel.	gyenge
	belső: Hagományos fa szerkezetek.	gyenge

**Közművesítettség:**

Vízellátás: Községi hálózat.

Áramellátás: Országos hálózat.

Csatornaközmű: Zárt szennyvíztároló

Gázellátás: Országos hálózat.

Fűtési rendszer: fűtőberendezés: Gázkonvektor.  
hőleadás: Gázkonvektor.

Melegvíz ellátás: Villanybojler.

Hírközlés: Nincs jelenleg

Igényszint: gyenge

Műszaki állapot: gyenge

Fizikai állapot %-ban kifejezve: 50 %

Egyéb értéket befolyásoló tényezők: ---

### Felépítmény szöveges bemutatása:

A tárgyi felépítmény egy az 1940-es években hagyományos módon kivitelezett, földszintes kialakítású, téglasávalozású, vályog és téglafalazatú, fa gerendás födém szerkezetű, cserépjéchalású ácsolt fa fedélszerkezetes, kontyolt nyeregtetős varrodaépület, amely jelenleg nem üzemel.

A külső falfelületek meszelve, a belsők vakolva, festve, csempézve vannak. A padlófelületek PVC-vel, mozaiklappal fedettek.

A külső nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek kétrétegű üvegezéssel, a belsők fa szerkezetek.

A fűtés gázkonvektorral működött korábban, a melegvíz ellátás villanybojlerrel volt megoldott, jelenleg az épületgépészeti berendezések működőképessége kérdéses.

### **Az épület műszaki állapotának bemutatása:**

**A nyugati és az északi homlokzaton állékonyságot már rövidtávon is nagymértékben csökkentő teherhordó falazat sérülései láthatóak, amely az ereszcsontra jelentős részének hiánya, illetve sérülése miatt bekövetkezett fal elázásának következménye.**

**Az épület nagy részén a lábazon a talajvíz elleni szigetelés hibája miatti felázások is láthatóak, amelyek szintén az állékonyságot veszélyeztetik. A külső és belső falburkolatok, külső –és belső nyílászárók, épületgépészeti berendezések elhasználódtak.**

**Tekintettel, a súlyos tartószerkezeti károsodásokra, illetve az egyéb károsodások (elsősorban a beázás) miatt a fűtés, víz- ill. melegvíz ellátás berendezéseinek használata tilos, életveszélyes.**

**Rövidzárlat, illetve gázrobbanás potenciális veszélye miatt az épület áramtalanítása, illetve gázközmű elzárása mielőbb javasolt.**

**Tekintettel az épület jelentős károsodására, elhasználódására, a hibák helyreállítása, illetve az épület felújítása gazdaságosan már nem végezhető el.**

**Becsült hozzávetőleges költsége mintegy 8-10.000.000 Ft.**

**Az épület bontandó állapotú.**

Összes hasznos alapterület: 218,55 m<sup>2</sup>.

### **Melléképület:**

A telek hátsó részén lévő hagyományos építésű melléképület szintén bontandó állapotú a teherhordó falszerkezetek, illetve a tetőszerkezet súlyos károsodása miatt.

## ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN

Az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapítása a hazai gyakorlatban 3 fő módszer, értékelési eljárás együttes alkalmazása alapján történhet, termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetén a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján.

Ezen módszerek a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, illetve a költségalapú értékelés.

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert azon ingatlanok esetén lehet alkalmazni a forgalmi érték megállapítására, amelyeknek aktív, nagy elemszámú piaca van.

Az eladók és vevők között történő folyamatos adásvételi ügyletek, tranzakciók képezik azon adatok halmazát, amelyből ki tudom választani az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló tulajdonságú, elhelyezkedésű ingatlanok körét, és amelynek legalább 3 elemet tartalmazó mintának kell lennie. A hasonló tulajdonságú, földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokra vonatkozó adásvételi ügyletek időpontjának az értékelés időpontjához közel kell esnie. Ezen ingatlanokból képzett alaphalmazban végzünk elemzést, melynek célja a fajlagos alapár megállapítása. Mivel nincs két egyforma ingatlan, így a minél pontosabb érték meghatározása végett olyan értékmódosító tényezőkkel korrigálom az alapadatokat fajlagos alapárait, amelyek minden mintául vett ingatlanra jellemzőek, és összehasonlítás alapjául szolgálnak az értékelendő ingatlan vonatkozóan.

A korrigált fajlagos alapárakból számtani átlagot képezek, amely az értékelendő ingatlan fajlagos alapára lesz. Ezt a kapott értéket szorzom meg a figyelembe vehető hasznos alapterülettel, és megkapom az ingatlan piaci forgalmi értékét.

A módszer lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításba bevont ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból.
- Értékmódosító tényezők meghatározása.
- Fajlagos alapértékek meghatározása és korrigálása értékmódosító tényezőkkel.
- A tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

### Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamelvű értékelési módszer kizárólag befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok esetében alkalmazható. Az ingatlanból származó várható jövőbeni éves tiszta jövedelmet tőkésítjük, diszkontáljuk és kapjuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

A hozamelvű értékeléshez felhasználható jövedelem adatokat az alábbi módon kaphatjuk meg:

Lehetséges teljes bevétel	
<u>-Kihasználságból eredő veszteség</u>	
Effektív tényleges bevétel	→ piaci érték
<u>-Működési költségek</u>	
Nettó működési bevétel	→ piaci érték
<u>-Adósságszolgálat</u>	
Adózás előtti Cash Flow	→ befektetési érték
<u>-Adó</u>	
Adózás utáni Cash Flow	

### Hozamelvű értékelési módszerek:

Tényleges bruttó bevételi szorzó módszer:

Ez a hozamelvű értékelési eljárás csak igen nagy elemszámú alaphalmaz és megfelelő minta esetén alkalmazható. Olyan ingatlanok esetén alkalmazható, melyek jól jellemezhetőek éves bevételük alapján, pl. vendéglátó ingatlanok, bérlakások stb. Ennek a módszernek a lényege, hogy a mintának kiválasztott ingatlanok forgalmi értékét elosztjuk az ingatlanok effektív tényleges éves bevételével, amely meghatároz egy úgynevezett bruttó bevételszorzó számot. Ez tulajdonképpen egy arányszám, amely az adott ingatlan értékéhez képest a bevételtermelő képességét jellemzi.

Majd a kapott bruttó bevételszorzó számokból számtani átlagot képezek és az értékelendő ingatlan tényleges éves bruttó bevételét szorzom meg vele, így megkapom az ingatlan forgalmi értékét.

Direkt tőkésítési módszer:

Ez a módszer sokkal elterjedtebb hazánkban, mint az előző eljárás. Abban az esetben alkalmazható, amikor az adott ingatlan hasznos élettartamának azon szakaszában van, mikor a belőle származó éves jövedelmek stabilizálódtak, tőkésíthetőek.

Ennek a módszernek a lényege, hogy az ingatlan forgalmi értékét a nettó működési bevételből határozzuk meg, mégpedig úgy, hogy egy külön meghatározott tőkésítési rátával osszuk el.

A tőkésítési ráta meghatározása nagy körültekintést, óvatosságot igényel, mert a nem kellő pontossággal megválasztott ráta téves megállapításokat eredményezhet a forgalmi értékre nézve.

Forgalmi érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

$$V = \frac{I}{R} \quad \text{azaz,} \quad \text{Forgalmi érték} = \frac{\text{Nettó működési bevétel}}{\text{Tőkésítési ráta}}$$

A tőkésítési ráta meghatározására három út kínálkozik, az első módszer az úgynevezett "build-up" módszer, melynek lényege, hogy a kamatlábat több tényezőből építem fel:

$$\begin{aligned} & \text{Kockázatmentes kamatláb} \\ & + \text{Országkockázati kamatfelár} \\ & + \text{Szektor-kockázati kamatfelár} \\ & + \text{Vállalkozás specifikus kockázata} \\ & \hline & = \text{Tőkésítési kamatláb} \end{aligned}$$

Meghatározhatjuk a kamatlábat piaci tapasztalatok alapján:

Ebben az esetben az értékelés szempontjából releváns, összehasonlításra alkalmas ingatlanok nettó működési bevételének és forgalmi értékének hányadosa adja azt a kamatlábat, tőkésítési rátát, amely segítségével az értékelendő ingatlan nettó működési bevételéből meghatározhatjuk az ingatlan forgalmi értékét.

$$\text{Tőkésítési ráta} = \frac{\text{Nettó működési bevétel}}{\text{Ingatlan forgalmi értéke}}$$

A harmadik módszer a tőkésítési ráta meghatározására az ún. CAPM-modell:

Ezt a módszert általánosan az értékpapír-piaci befektetések várható hozamának becslésére alkalmazzák, viszont kiválóan megfelel az ingatlanpiaci befektetések esetén a hozam megbecslésére.

A módszer alapfeltevése, hogy egy befektetésnek kétféle kockázata van, egy ún. piaci kockázat, amely még optimális befektetési döntés esetén sem befolyásolható, és van egy egyedi befektetési kockázata, amelyet a befektető mérsékelhet - elméletileg megszüntethet - a befektetés diverzifikálásával.

Ilyen tökéletesen diverzifikált portfóliók például az értékpapír-piaci indexek.

Elemzők megfigyelték, hogy egy tökéletesen diverzifikált portfólió múltbeli hozamai alapján jól jellemezhető a jövőbeli várható hozama is.

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

ahol,

$r$  : tőkésítési ráta

$r_f$ : kockázatmentes kamatláb

$\beta$ : adott befektetés kockázatának mértéke

$r_m$ : piaci portfólió kamatlába

DCF (Diszkontált Cash Flow) módszer:

Ez az értékelési eljárás szintén elterjedt, azon ingatlanok esetén használatos, amelyek hasznos élettartamuk olyan szakaszában vannak, mikor a belőlük származó jövedelmek nem mutatnak stabil, tervezhető bevételt, hanem ingadoznak.

Az eljárás lényege, hogy az ingatlanból származó nettó működési bevételeket diszkontálom az értékelés időpontjára az elvárt hozammal.

Forgalmi érték meghatározása DCF módszerrel:

$$V_0 = \frac{NOI_1}{1+r} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \frac{NOI_4}{(1+r)^4} + \dots + \frac{NOI_n + V_n}{(1+r)^n}$$

$$V_n = \frac{NOI_{n+1}}{R}$$

ahol,

$V_0$ : az ingatlan forgalmi értéke

$V_n$ : exit érték, ingatlan értéke az n-edik évben

$R$ : tőkésítési ráta

$r$ : befektető elvárt hozama

$NOI_{1,2,3,4,\dots,n,n+1}$ : nettó működési bevételek adott években

A fent leírt képletben az ingatlanból származó jövedelmek az n-edik évben stabilizálódnak, így tőkésítem az n+1-edik évben keletkező nettó működési bevételt, majd a kapott exit értéket hozzáadva a n-edik évi nettó működési bevételhez diszkontálom a megfelelő értékeket a befektető elvárt hozamával, és megkapom az ingatlan jelenbeli forgalmi értékét.

### Költségalapú értékelés:

Ez az értékelési módszer valójában nem értékelés, hanem az ingatlan újraelőállítási költségének megbecslése.

Értékmeghatározásra csak kivételes esetekben alkalmazható, olyan ingatlanok esetében, ahol a piaci adatok teljes mértékben hiányoznak, az érték ugyanis nincs összefüggésben a költséggel.

Ilyen speciális ingatlanok az iskolák, templomok, könyvtárak, egyetemek, múzeumok, börtönök stb.

Az eljárás lépései:

- Megbecsülöm az ingatlan értékét mintha üres lenne és a lehető legkedvezőbben ki tudnám használni.
- Megbecsülöm a felépítmény(ek) építési költségét és a terület fejlesztésének jelenlegi költségeit.
- Megbecsülöm az értékcsökkentő tényezőket: a külső-belső használatból eredő fizikai állagromlást, az erkölcsi-funkcionális avulást és a piaci, környezeti avulást.
- Az avulásokkal csökkentem a becsült építési és területfejlesztési költségeket, így megkapom a bekerülési költséget.
- Piaci összehasonlítással meghatározom a földterület értékét és hozzáadom az építmény(ek) bekerülési költségéhez, ezáltal kapom meg az ingatlan értékét.



Az építmény(ek) bekerülési költségének meghatározására két út kínálkozik: Az újraelőállítási és a helyettesítési költség meghatározása.

Az újraelőállítási költség meghatározása az építési költség becslése pillanatnyi árákon, a felépítmény összes jellemzőjének lemásolásával, annak minden előnyével, hátrányával.

A helyettesítési költség megállapítása az építési költség becslése napi piaci árákon, oly módon, hogy a felépítmény közművei, funkciói, tulajdonságai csupán hasonlóak az értékelendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség becslését idősebb építmények esetén alkalmazzák, így elkerülhető az avult jellemzők használata, és előtérbe kerülhetnek a korszerű építési rendszerek és építőanyagok előnyei.

Az így kapott becsült építési költséget csökkentem az avulásokkal, majd a telekérték hozzáadásával kapom meg az ingatlan értékét.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

#### A telekérték meghatározása\*

A telek területe (m <sup>2</sup> ):	1659	Besorolása:	Belterület
<b>A környezet fajlagos telekárjai:</b>			
Ingtalan címe:	Törökszentmiklós, belterület	Törökszentmiklós, belterület	Tiszaöldvár, Reményhegy út
Környezete:	rendezett	rendezett	rendezett
Jellege, funkció:	Lakóövezeti építési telek	Lakóövezeti építési telek	Lakóövezeti építési telek
Infrastruktúra:	részleges	részleges	közművesítetlen
Telek (m <sup>2</sup> ):	1 859	2 457	3 649
Szabályozás:	Besorolás:	Belterület	Belterület
	Leírás:	építési telek	építési telek
Adásvétel/kínálat:	kínálat	kínálat	kínálat
Ár:	3 800 000	4 800 000	6 000 000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> ):	2 044	1 954	1 644
Adat forrása:	ingatlan.com/33154583	jofogas.hu/115413097	ingatlan.com/32573271
Forrás kelte:	2023.06.hó	2023.06.hó	2023.06.hó
Megjegyzés:	---	---	---
<b>Értékmódosító tényezők: %-os eltérés az alapértéktől</b>			
Kínálati ár:	-15	-15	-15
	Az adat kínálati jellegű	Az adat kínálati jellegű	Az adat kínálati jellegű
Beépíthetőség:	15	15	15
	Roszsabb beépíthetőség	Roszsabb beépíthetőség	Roszsabb beépíthetőség
Alak, forma, méret:	5	10	10
	Nagyobb alapterület	Nagyobb alapterület	Nagyobb alapterület
Elhelyezkedés:	-20	-20	-10
	Jobb elhelyezkedés	Jobb elhelyezkedés	Jobb elhelyezkedés
Megközelíthetőség:			
Domborzat, lejtésvizonyok:			
Infrastruktúra:			
Közművesítettség:	5	5	10
	Részleges közmű	Részleges közmű	Közmű nélküli
Kerítettség:			
Környezet:			
Hasznosíthatóság:			
Hatósági előírások:			
Környezeti szennyezettség:			
Egyéb:	-20	-20	-20
	bontandó épület nincs	bontandó épület nincs	bontandó épület nincs
<b>Korrektció összesen:</b>	<b>-35</b>	<b>-30</b>	<b>-10</b>
<b>Fajlagos telekár (Ft/m<sup>2</sup>):</b>	<b>1 329</b>	<b>1 368</b>	<b>1 480</b>
<b>Átlagár:</b>	<b>1 392 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>A TELEK ÉRTÉKE:</b>	<b>1 659 m<sup>2</sup> x</b>	<b>1 392 Ft/m<sup>2</sup> =</b>	<b>2 309 356 Ft</b>

**Korrekciók magyarázata:**

Tekintettel, hogy a bontási költségek csak nehezen becsülhetőek meg, így konkrét bontási költséget nem vontunk le, de tekintettel, a bontandó állapotú épületek meglétére negatív korrekciót alkalmaztunk.

## VÉGSŐ VÁRHTÓ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, kiválasztott módszerek indoklása:

A tárgyi ingatlant piaci összehasonlító módszerrel értékeltem, tekintettel az ingatlan típusára, illetve az értékelés céljára.

A végső érték meghatározásánál ezt az értéket vettem figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító értékelés szerint	2.309.356 Ft
<i>Piaci összehasonlító értékelés súlyozása</i>	100 %
Az ingatlan értéke hozamalapú értékelés szerint	0 Ft
<i>Hozamalapú értékelés súlyozása</i>	0 %
Az ingatlan értéke költségalapú értékelés szerint	0 Ft
<i>A költségalapú értékelés súlyozása</i>	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2.309.356 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>2.300.000 Ft</b>

**\*Az értékelés során alkalmazott korrekciók irányának indoklása:**

A korrekciós tényezők szöveges indoklása az összehasonlító adatokra vonatkoznak!

**Ingatlan értékét befolyásoló lényeges körülmények:**

- Az ingatlan forgalomképes.
- A megállapított értékek per-, teher és igénymentes, jogilag rendezett, birtokba vehető állapotra.
- Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.
- A megállapított értékek a határnaptól számított 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
- Potenciális vásárló elsősorban a lakossági szférából várható.
- A megállapított értékek az ÁFÁT tartalmazzák.
- Az ingatlan részlegesen közművesített, szennyvízközmű nincs.
- **Térképmásolat nem áll rendelkezésre, közműtérképet alkalmaztunk helyette, amely azonban nem helyettesíti a földhivatali dokumentációt.**
- **Tekintettel az ingatlanon lévő épületállomány bontandó állapotára, telekértékelést végeztünk.**

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3  
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21707/2020

2020.09.14

KUNCSORBA

Szektor : 53

Belterület 109 helyrajzi szám

5412 KUNCSORBA Dózsa György út 22. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alaprátly ter	adatok kat.jov k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1659	0,00		
---	---	------	------	--	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35264/3/1991.06.27

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: KUNCSORBA KOZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5412 KUNCSORBA Dózsa Gy. út 26

törzsszám: 15412270

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

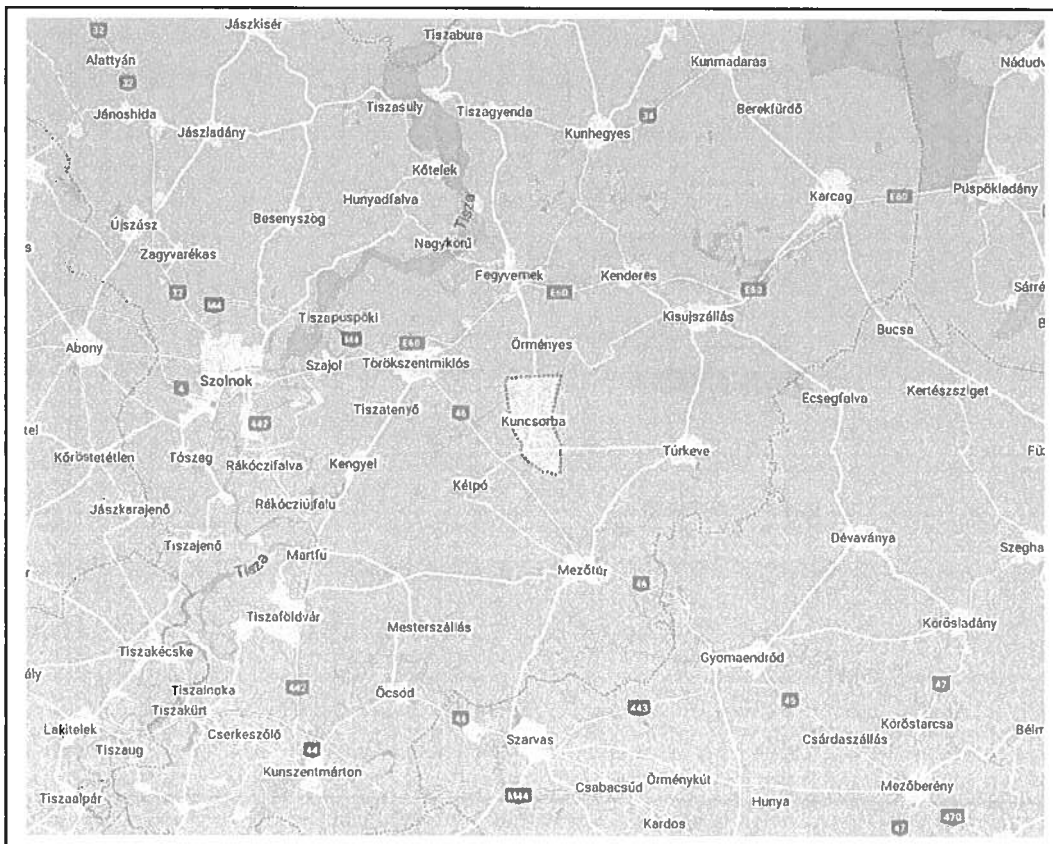
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

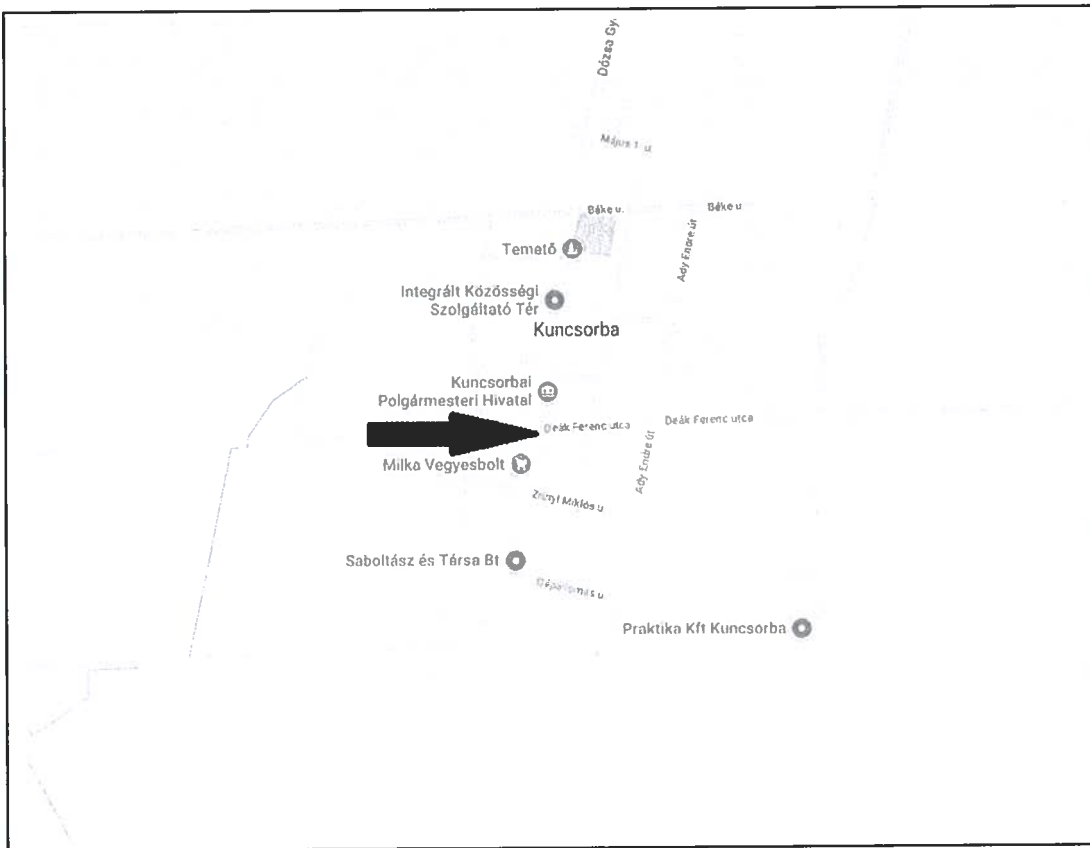
## Közműterkép



# Térképek



# Térképek

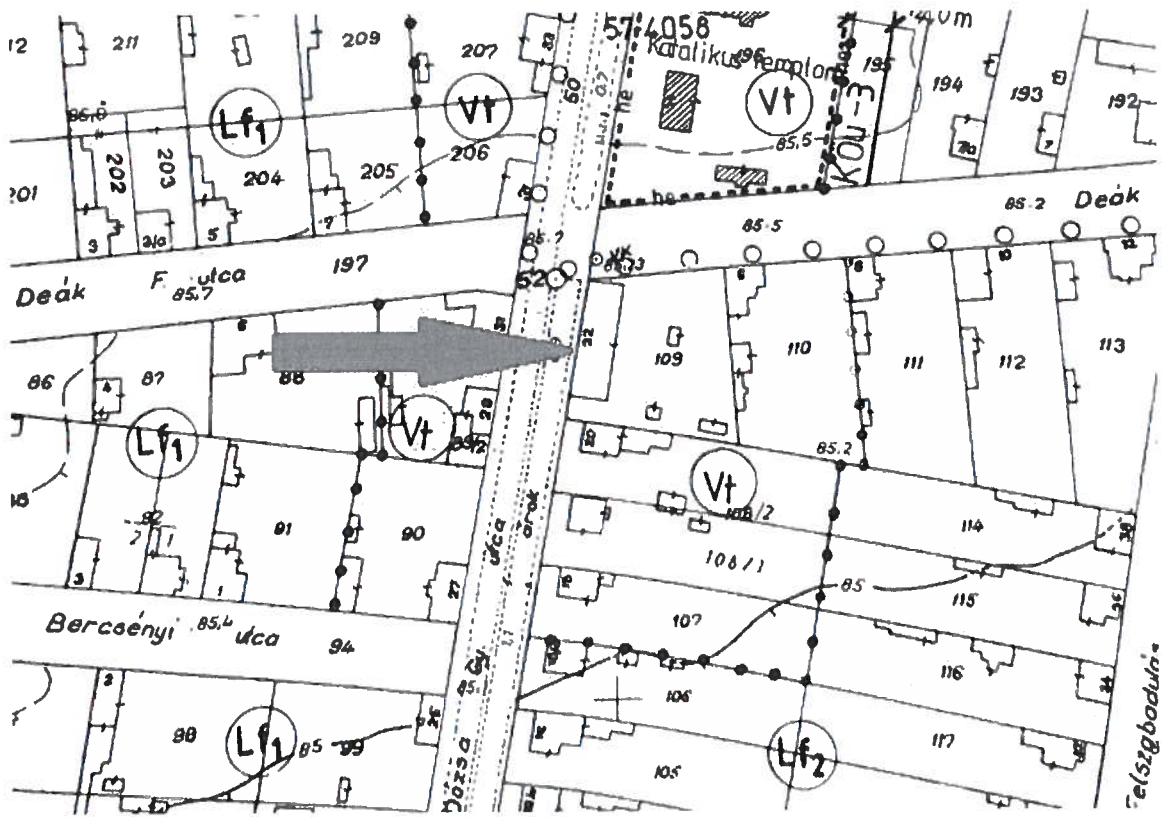




# Műholdkép



# Szabályozási terv és építési szabályzat kivonat



SZ	40
6.50	800



## Közműtérkép

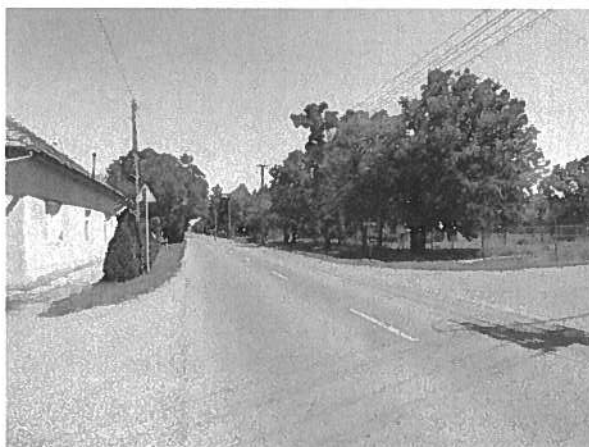


**Forrás: Közműtérkép.**

## Fényképek



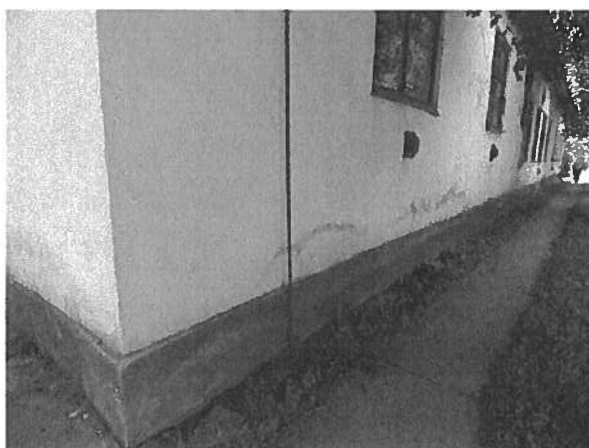
01 utcafront NY



02 utcakép Dózsa György út



03 utcakép Dózsa György út



04 épülethomlokzat NY



05 épülethomlokzat NY



06 épülethomlokzat NY



07 épülethomlokzat NY



08 épülethomlokzat NY



09 épülethomlokzat NY



10 épülethomlokzat É



11 épülethomlokzat É



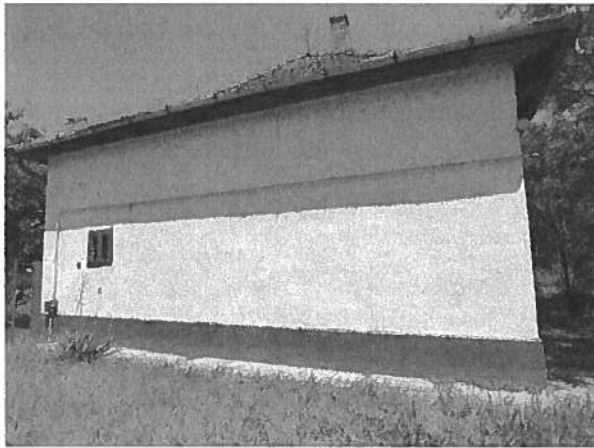
12 épülethomlokzat É



13 épülethomlokzat É



14 épülethomlokzat D



15 épülethomlokzat D



16 épülethomlokzat D



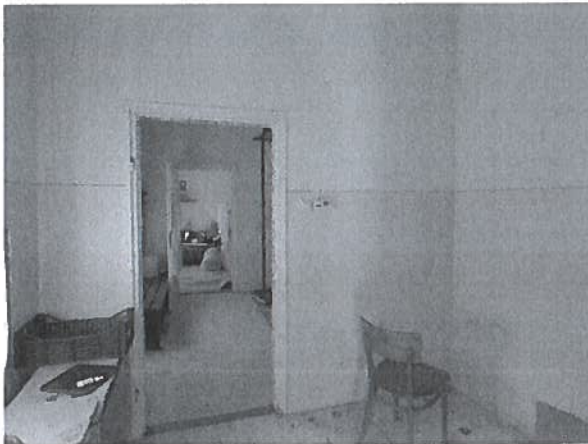
17 épülethomlokzat K



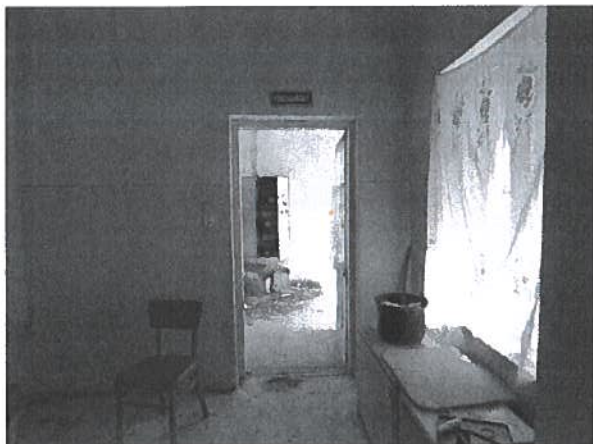
18 tornác



19 bejárat



20 belső terek



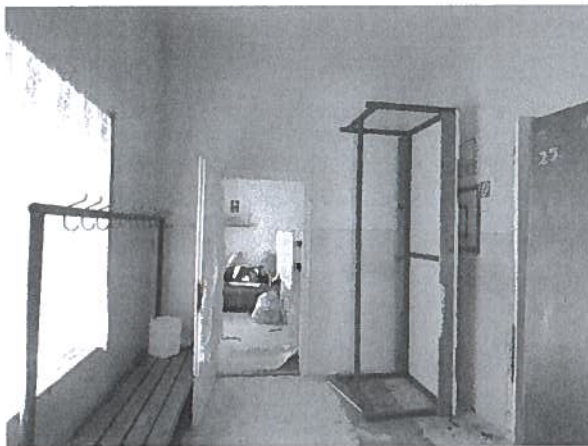
21 belső terek



22 belső terek

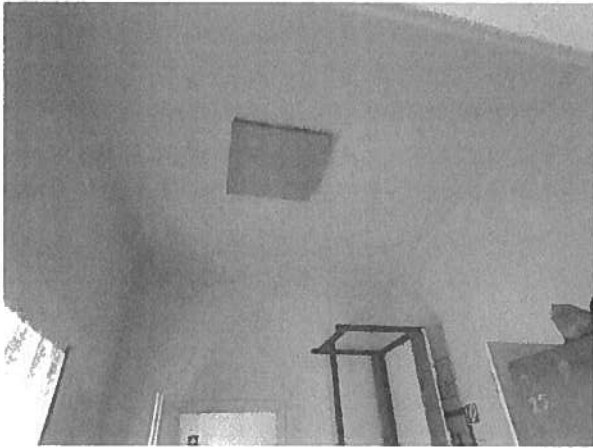


23 belső terek



24 belső terek

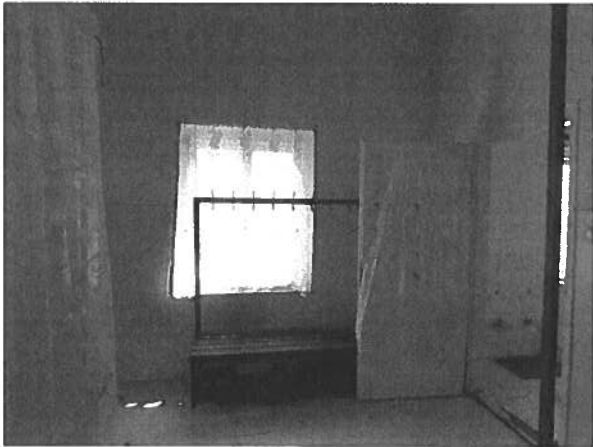




25 belső terek



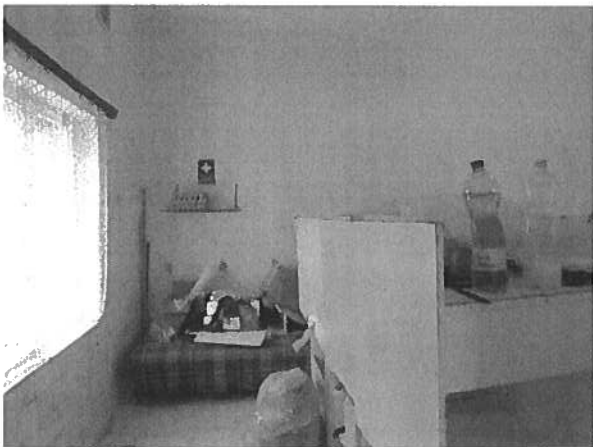
26 belső terek



27 belső terek



28 belső terek



29 belső terek



30 belső terek



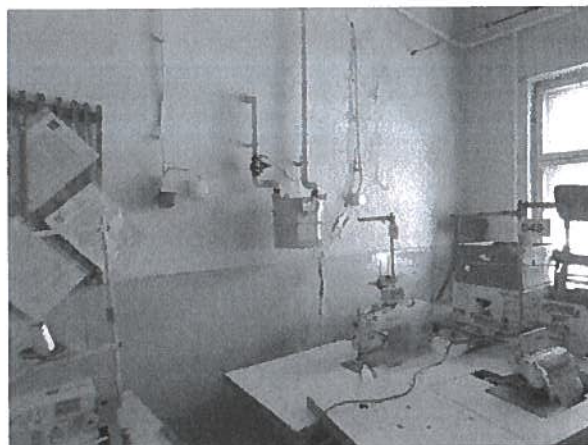
31 belső terek



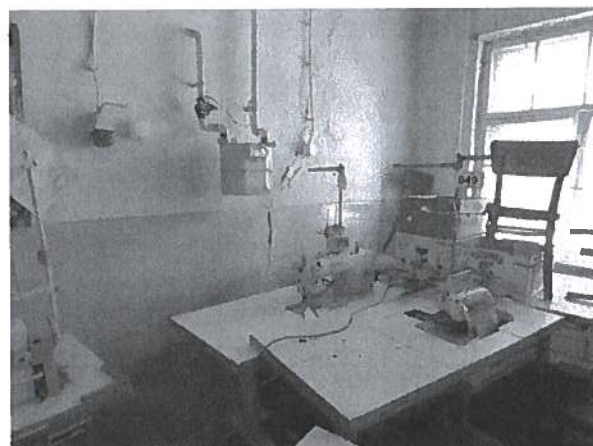
32 belső terek



33 belső terek



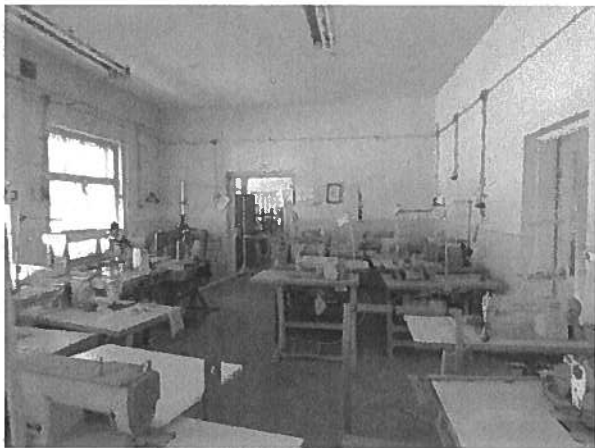
34 belső terek



35 belső terek



36 belső terek



37 belső terek



38 belső terek



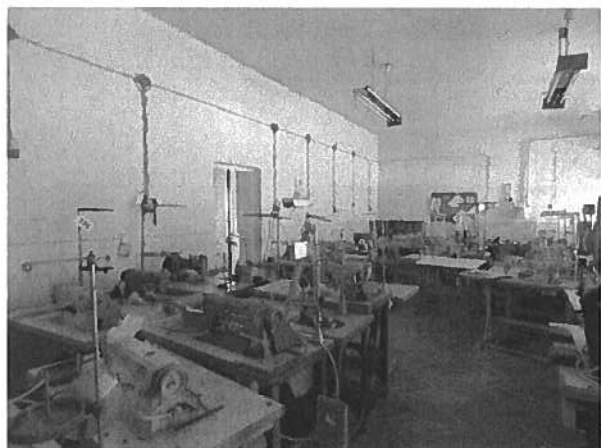
39 belső terek



40 belső terek



41 belső terek



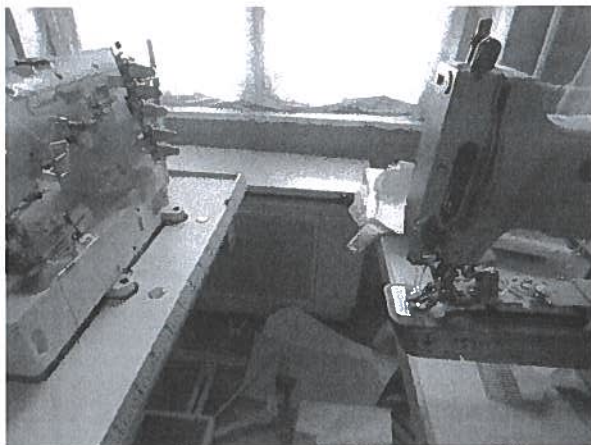
42 belső terek



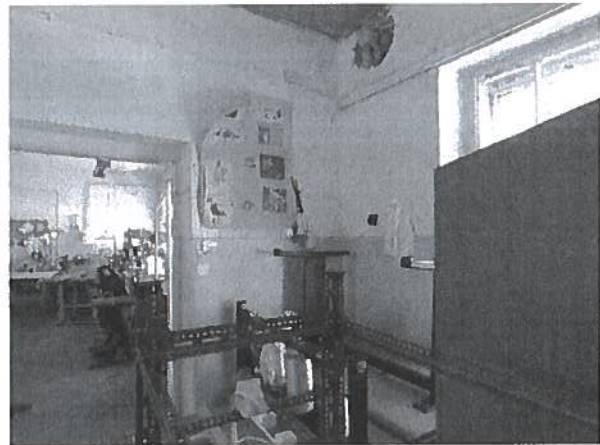
43 belső terek



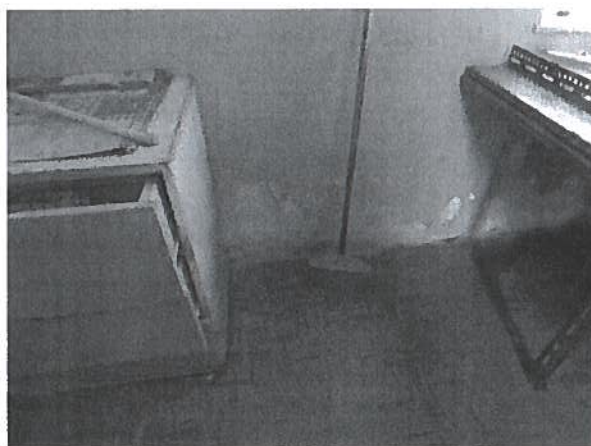
44 belső terek



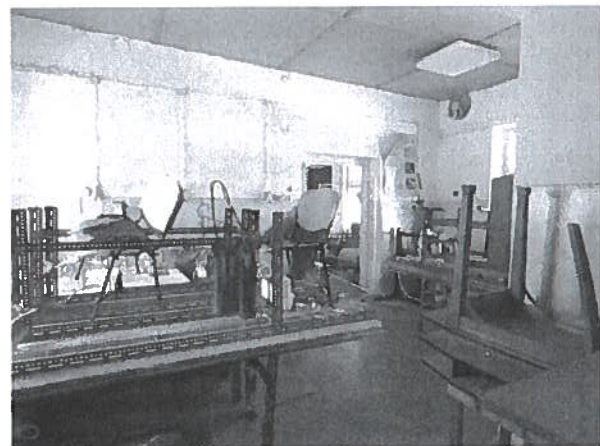
45 belső terek



46 belső terek



47 belső terek



48 belső terek



49 belső terek



50 belső terek



51 belső terek



52 belső terek



53 belső terek



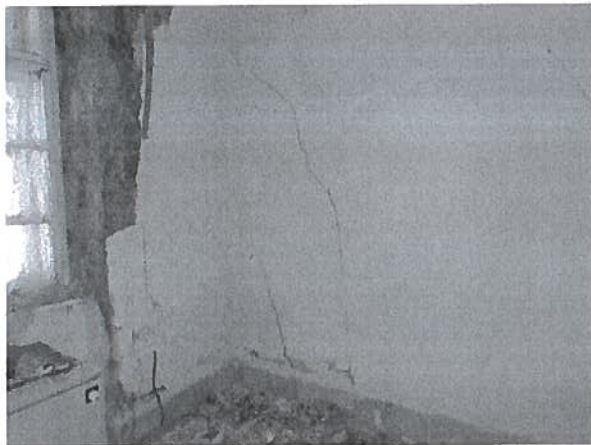
54 belső terek



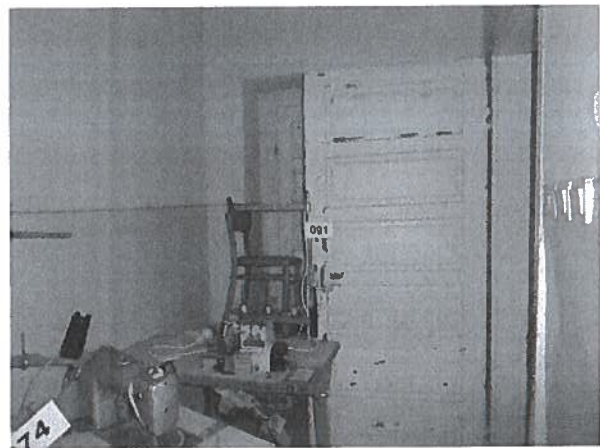
55 belső terek



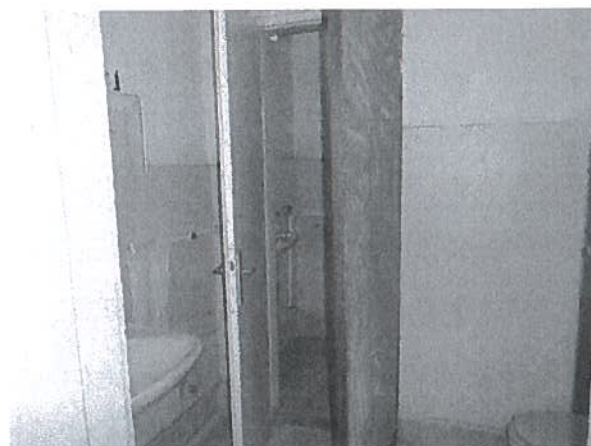
56 belső terek



57 belső terek



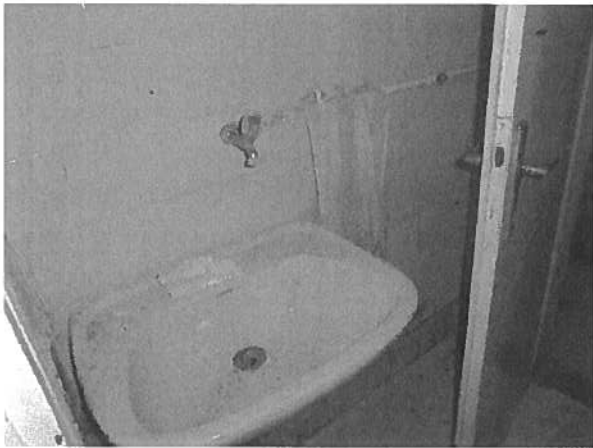
58 belső terek



59 belső terek



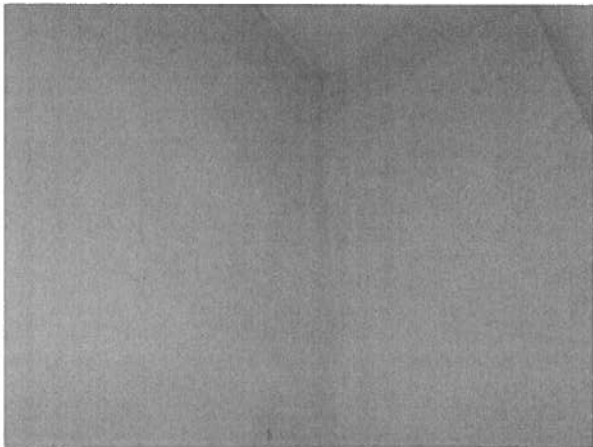
60 belső terek



61 belső terek



62 belső terek



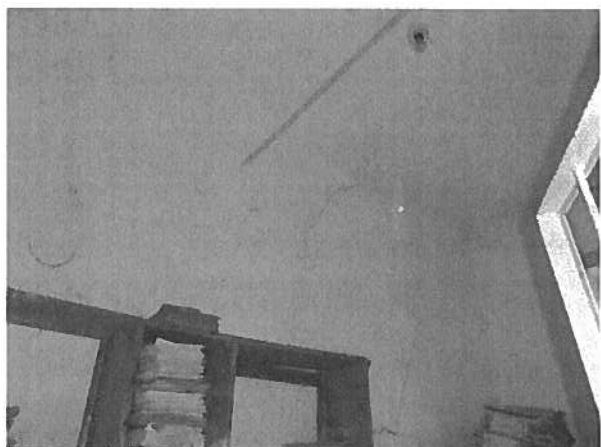
63 belső terek



64 belső terek



65 belső terek



66 belső terek



67 belső terek



68 belső terek



69 melléképület



70 melléképület



71 udvar



72 udvar

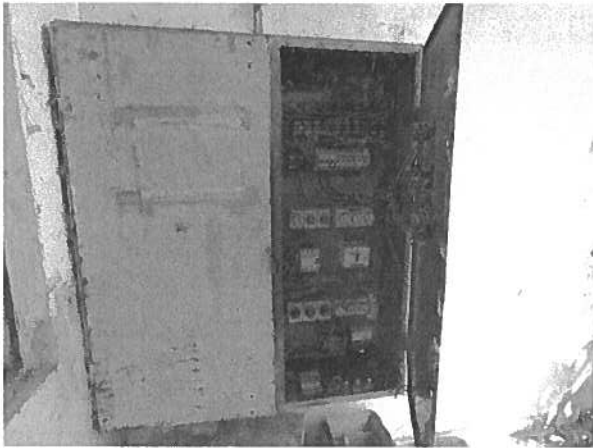




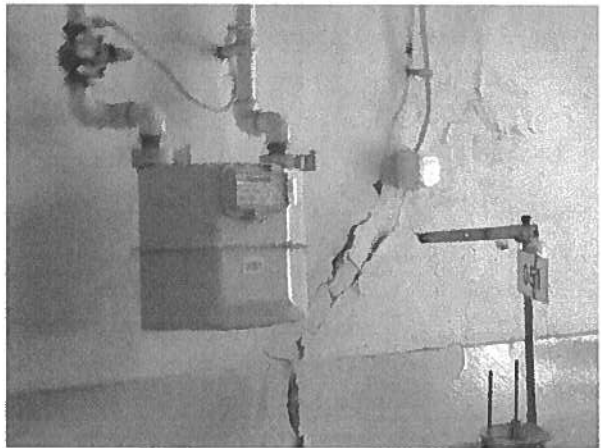
73 udvar



74 udvar



75 áramszekrény



76 gázóra

# Összehasonlító adatok

## 1.adat:

ingatlan.com

Hitelintező

Ingatlanos megbízása

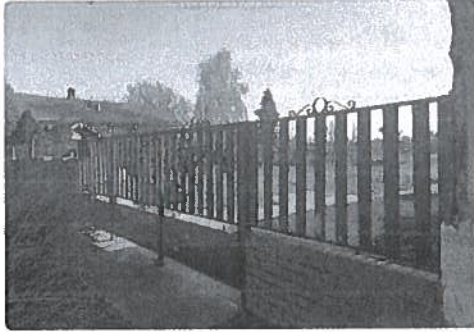
Bejelentkezés/Regisztráció

Hirdetésfeladás

### Törökszentmiklós, Felvég

Eladó lakóövezeti telek

Térképen



3,80 millió Ft

Telekterület  
1859 m<sup>2</sup>

### Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 432

Felfedés

Üzenet küldése



Csóke István

CasaNetWork Ingatlaniroda

Referenciás ügyfél

Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése



Megosztás



Printelés



Elrejtés



Hibáértés

### Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szinterületi mutató	helyi szabályok	Gáz	utcában
Bruttó szinterület	helyi szabályok	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

### Leírás

Törökszentmiklósi CasaNetWork Ingatlaniroda megvételre kínálja törökszentmiklósi építési telket!

A telek jellemzői:

-1859 m<sup>2</sup>

-víz és csatorna bekötve

-gáz és villany a telek előtt

-a telek körbekerített

-csendes kertvárosi elhelyezkedés

Amennyiben a fenti építési telek, vagy bármely más a kínálatunkban megtalálható ingatlan felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal!

Ingyenes és banksemleges hitelügyintézésel állunk a rendelkezésére!



CASANETWORK Ingatlanban otthon vagyunk!

<https://ingatlan.com/torokszentmiklos-felveg/elado+telek/lakoovezeti-telek/33154583>

## 2.adat:

**Ingatlan** Jofogas

Törökszentmiklós alvéken lévő építési telek eladó Kedvenc



**Kapcsolatfelvétel**

**Csóke István**  
További hirdetései »

Telefonszám mutatása

Üzenet küldése e-mailben

9 db 2 457 m<sup>2</sup> 1 953 Ft/m<sup>2</sup>

Ár: **4 800 000 Ft**

Ingatlanközvetítő

Hirdetés



### Tulajdonságok

Helység

**Törökszentmiklós**

Csatorna

**telken belül**

Víz

**utcában**

Telek mérete

**2457 m<sup>2</sup>**

Kategória

**Telek, föld**

Villany

**utcában**

Gáz

**utcában**

### Leírás

Törökszentmiklói CasaNetWork Ingatlaniroda megvételre kínálja Törökszentmiklós alvéken lévő építési telkét. - a telek 2457 m<sup>2</sup>- a telekre csak a csatorna van bekötve / víz, villany, gáz a telek előtt az utcán található /. Amennyiben 166300580 számú építési telek, vagy bármely irodánk kínálatában lévő ingatlan felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal bármikor. Kollégáim térítésmentes, banksemleges hitelügyintézővel állnak rendelkezésére. CasaNetWork - Ingatlanban otthon vagyunk

Feladás dátuma: február 5. 15:05.

[https://ingatlan.jofogas.hu/jasz\\_nagykun\\_szolnok/Torokszentmiklos\\_alvegen\\_levo\\_epitesi\\_telek\\_elado\\_115413097.htm](https://ingatlan.jofogas.hu/jasz_nagykun_szolnok/Torokszentmiklos_alvegen_levo_epitesi_telek_elado_115413097.htm)

### Tiszaföldvár, Reményhegy út 3.

Eladó lakóövezeti telek

Térképen



Azonosító: 32573271

#### Lépj kapcsolatba a hirdetővel

Ingatlanközvetítők megkeresését is szívesen fogadom!

+36 1 445

Felfedés

Üzenet küldése



Magánszemély

Hirdetés mentése

### Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

### Leírás

Hatalmas, rendkívül jó elhelyezkedésű telek. Aszfaltos út mellett, közművek könnyen köthetőek.

<https://ingatlan.com/tiszafoldvar/elado+telek/lakoovezeti-telek/32573271>