

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. május 28-i rendes, nyílt ülésének 6. napirendi pontja

Tárgya: Döntés a Nagykarácsony Petőfi Sándor utca 31.szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás eladásáról

Előadó: Mergl István polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előző testületi ülésen volt szó a Nagykarácsony Petőfi Sándor 31. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről.

Helyrajzi szám:113/2, Művelési ág: Kivett lakóház, gazdasági épület, közterület; Ingatlan címe: Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 31; Ingatlan nagysága (m2):1889 m2; Ingatlanjelleg: Egylakásos épületek Az ingatlan forgalomképessége: Forgalomképes

Az elidegenítés során figyelemmel kell lenni az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 6/2023. (V. 9.) önkormányzati rendeletére.

A 6/2023. (V.9.) önkormányzati rendelet alapján az ingatlan üzleti vagyonnak minősül, így forgalomképes vagyon is egyben. Az épület kötelezően ellátandó közfeladatot már nem szolgál.

Az önkormányzati rendelet:

„11. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése esetén az adott vagyonelem forgalmi értékét meg kell határozni.

(2) Az önkormányzati közszolgáltatások alapvető funkcióját, illetve a helyi közhatalmi feladatok ellátását, intézmények elhelyezését szolgáló vagyontárgyak kizárólag akkor idegeníthetők el, ha az adott vagyontárgy a funkció ellátásához, intézmény elhelyezéséhez szükségletenné vált és a képviselő-testület határozattal értékesítésre kijelölt.

(3) Önkormányzati vagyont értékesíteni nettó 10 millió Ft értékhatár felett csak versenyeztetés útján lehet az Nvtv.-ben meghatározottak szerint. Ez esetben a versenyeztetést az (5) bekezdésben meghatározottak szerint kell lebonyolítani.

(4) Amennyiben nincs jelentkező az értékesítendő vagyon megvásárlására, a képviselő-testület határoz arról, hogy megismétli az elidegenítésre irányadó eljárást vagy eltekint a vagyon elidegenítésétől.

(5) A versenyeztetést e rendelet 4. mellékletét képező szabályzat alapján kell lebonyolítani.”

A szabályzatot csatoltam az előterjesztéshez.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 2011. évi CXCVI. törvény meghatározza a az önkormányzati vagyon fogalmát:

5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(2a) * Helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnik.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket,
- e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.”

Mindezek alapján a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképes vagyont a Magyar Állam részére nem kell felajánlani, nem tartozik a nemzeti vagyon közé.

A nyilvános pályázati kiírás az előterjesztés mellékletét képezi.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat

Tárgya: Döntés a Nagykarácsony Petőfi Sándor utca 31.szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás eladásáról

1. Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testülete megerősíti eladási szándékát a 2425 Nagykarácsony Petőfi Sándor utca 31. szám alatti ingatlan vonatkozásában.
2. A Képviselő-testület kijelenti, hogy a 2425 Nagykarácsony, Petőfi Sándor u 31. (113/2 hrsz) Kivett lakóház, gazdasági épület, közterület művelési ágú, 1889 m² területnagyságú ingatlan vonatkozásában versenyeztetési eljárást folytat le a hatályos vagyonrendeletben foglalt szabályok alapján.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlan eladási ára 25.000.000 ,- Ft, azaz huszonötmillió forint.

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívást tegye közzé a helyben szokásos módon.

Felelős: Mergl István polgármester

Határidő: a közzétételre: 2025. június 30.

Nagykarácsony, 2025. május 23.

Mergl István
polgármester



INGATLAN ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház , gazdasági épület és közterület

Település (város, kerület): Nagykarácsony

Utca, házszám: Petőfi Sándor utca 31.

Tulajdoni lapon szereplő cím Petőfi Sándor utca 31. "felülvizsgálat alatt"

Irányító szám: 2425

Hrsz.: 113/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	1889	m ²	
Felépítmény (nettó) területe összesen:	101	m ²	
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	95	m ²	
Közműellátottság:			összközműves
Komfortfokozat:			összkomfortos
Jelenlegi funkció:			lakóingatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője: NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer/Költségalapú módszer

Értékelés fordulónapja: 2025. május 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

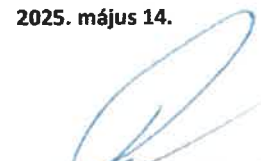
Aktuális forgalmi érték: 25 000 000 Ft azaz

Huszonötmillió Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 30 nap.

Dunaújváros 2025. május 14.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/1.
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szá.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a
 113/2 helyrajzi számú, 2425 Nagykarácsony Petőfi Sándor utca 31.
 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan természetbeni állapotának megfelelő forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Nagykarácsony Petőfi Sándor utca 31.

113/2 Dátum:

2025. május 12., hétfő

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangezdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.03.03

Település	:	Nagykarácsony
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	113/2
Megnevezése	:	Kivett lakóház , gazdasági épület és közterület
Terület (m2)	:	1889
Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 1/1 (2425 NAGYKARÁCSONY Petőfi Sándor utca 27.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem releváns
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér vármegyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Nagykarcsony településen található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

lakóingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

A település központjában

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú, aszfaltozott útról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

lakóingatlan

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:

jelenlegi

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérleti szerződés időtartama, lejárata:

-

A telek ismertetése

A telek területe:

1889

m2

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

A telek határai, kerítettsége:

az ingatlan három irányból hasonló kialakítású ingatlanokkal körülvett, délnyugatról a Petőfi Sándor utca, határolja. A telek teljesen bekerített. A telek hátsó délkeletirésze a Községháza telkével határos.

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

A település központjában

Domborzati és lejtésviszonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

lakóingatlan

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

nincs

A telefonvonalak száma

nem releváns

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:

jelenlegi

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

nincs

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan egy 1889 m²-es építési telek és a rajta található felépítmények. A telek Fejér vármegyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Nagykarcsony településen található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető. A telek szabályos sokszög alakú, lakóingatlanokkal körülvett, sík kialakítású. A telek teljesen bekerített, összközműves.

Felépítmény(ek) ismertetése** értelemszerűen a lakás adatai*

Az épület becsült építési éve:	1970-es évek
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	-
Szintszám a földszint felett:	földszint
Szintszám a földszint alatt:	nincs
Alapozás, szigetelés:	Vasbeton sávalap, bit. Lemezszigeteléssel
Felmenő falazat:	tégla falazatú, utólagos hőszigeteléssel
Födémek:	vasbeton gerendás
Tetőszerkezet, héjalás:	magastető, cserépfedéssel
Külső felületek:	nemesvakolat
Belső felületek: *	festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek: *	Műanyag szerkezetű, 2rtg.-ű hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok: *	kerámia lap, laminált padló
Vízhálózat	kiépítve
Elektromos hálózat:	kiépítve
Gázhálózat:	kiépítve
Fűtési rendszer:	kombi gázkazán, vegyes tüzelésű kazán
Melegvíz ellátás:	kombi gázkazán, villanybojler
Közműellátottság	összközművesített
Szobaszám: * (db)	2 szoba + 1 félszoba
Komfortfokozat: *	összkomfortos
Igényszint általában:	átlagos
Fizikai állapot: (%) készültség, avulás, befejezetlenség miatt	80%
Egyedileg értékelendő elem ismertetése(garázs, gk. be- álló stb.)	-

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Nagykarácsony településen található, a település központjában, családi házas környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető.

Az ingatlanon található felépítmény 1970 körül épült, téglafalazatú, magastető, cserépfedéses, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású.

Alaprajzi elrendezése: Az ingatlan a délkeleti homlokzaton kialakított bejáraton át érhető le. A bejáraton át egy közlekedőbe érkezünk. Innen balra a nappali, jobbra pedig a félszoba található. A félszoba mellett került kialakításra a padlófeljáró. A közlekedő végén balra egy szoba, szemben a fürdőszoba, jobbra pedig a konyha-étkező helyiségek kaptak helyet. A kamra a konyhából nyílik.

Az épület északkeleti homlokzatához csatlakozik egy melléképület, amiben tárolók és a vegyes tüzelésű kazán található.

A garázs helyiség nem szerepel a földhivatali térképmásolaton, így az értékelés során nem vettem figyelembe.

Az ingatlan burkolatai, gépészeti berendezései, nyílászárói átlagos állapotúak. A kombi gázkazán újszerűnek mondható.

Az ingatlan mennyezettén több helyen beázás nyomai láthatóak. Ügyfél helyszíni elmondása alapján a tetőszerkezet ázott be, de azt azóta javították.

A falak és a mennyezet felső sarkaiban penészesedés látható, amely hőtechnikai problémákra vezethető vissza.

Az ingatlan fűtését kombi gázkazán és vegyes tüzelésű kazán biztosítja (a vegyes tüzelésű kazán jelenleg le van kötve a fűtési rendszerről). Használati melegvíz ellátását kombi gázkazán és villanybojler szolgáltatja.

A melléképület állapota felújítandó.

4. ÉRTÉKELÉSE**4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt**

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelés során csak a földhivatali térképmásolaton szereplő épületrészeket értékeltem.

A garázs helyiség nem szerepel a földhivatali térképmásolaton, így az értékelés során nem vettem figyelembe.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m ²):	1 889	Besorolása:	Belterület
-------------------------------------	-------	-------------	------------

A környezet fajlagos telekárai

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Nagykarácsony Ady Endre utca	2025.05.14	Építési telek	1470	K	2 490 000	1 694
2.	Nagykarácsony Róbertvölgy	2025.05.14	Építési telek	1654	K	3 000 000	1 814
3.	Daruszentmiklós Daruhegy	2025.05.14	Építési telek	1809	K	3 000 000	1 658
Átlagár:							

* megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

saját adatbázis

A telekérték korrekciója

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (-5%); közművek (+5%)	-5%	1 609,18	Ft/m ²
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); közművek (+5%); beépíthetőség (+5%)	5%	1 904,47	Ft/m ²
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); Daruszentmiklós (+5%)	0%	1 658,37	Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár:			1 724	Ft/m ²

A telekérték megállapítás

TÉ=	1 889	m ² x	1 724	Ft / m ² =	3 256 656	Ft
						Ft
Telek fogalmi értéke :					3 300 000	Ft

Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító adatok

a telekértéket tartalmazóak ☒ X

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat
Irányítószám:	2425	2425	2425	2425
Település:	Nagykarácsony	Nagykarácsony	Nagykarácsony	Nagykarácsony
Utca:	Petőfi Sándor utca 31.	Széchenyi köz	József Attila utca	Petőfi Sándor utca
Ingatlan típusa:	lakóingatlan	Családi ház	Családi ház	Családi ház
Tagolódása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan jellemzés	Nagykarácsonyban, földszintes, 1970-es években épült, teglászervezetes családi há. Átlagos állapotú, öszklőzműves, öszklőkomfortos.	Nagykarácsonyban, földszintes, 1970-es években épült, teglászervezetes családi há. Átlagos állapotú, öszklőzműves, öszklőkomfortos.	Nagykarácsonyban, földszintes, 1970-es években épült, teglászervezetes családi há. Ritkábban felújítandó állapotú, öszklőzműves, öszklőkomfortos.	Nagykarácsonyban, földszintes, 1970-es években épült, teglászervezetes családi há. Jó állapotú, öszklőzműves, komfortos.
Adásvétel helye/vagy kínálat ideje				
Építés éve	1970-es évek	1970	1970	1970
Telek területe (m2)	1889	2100	2158	1528
Összes redukált alapterület:	95	100	85	134
Eladási/kínálati ár (Ft)		27 000 000	20 500 000	31 000 000
Kínálati korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Adásvételi ár (100%) vagy korrigált kínálati ár		25 650 000	19 475 000	29 450 000
Feljogos. ár (Ft/m2)		256 500	229 118	219 776
Környezeti korrekció, [%]				
Infrastrukturális megközelíthetőség [%]	korrekció,			
Állapot korrekció [%]	átlagos		részben felújítandó	jó
Alapterület korrekció [%]	92 m2			134 m2
Telek terület miatti korrekciót [%]				
Komfort fokozat [%]	összklőkomfortos			komfortos
Felavast (%)	szigetlet homlokzat		nem szigetlet	nem szigetlet
Egyéb (%)				
Összes korrekció mértéke (%)		0%	14%	22%
Korrigált feljogos. alapsár (Ft/m2)	261 940	256 500	261 194	268 127
Típus				

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes terület	Redukált terület	a telekértéket tartalmazóak	
Földszint	83	83	261 940	21 647 875
Melléképület	18	13	261 940	3 366 457
Összesen:				25 014 332
Egyéb értékelem				-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:				25 000 000

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ = 1 889 m² x 1 724 Ft / m² = 3 300 000 Ft**Az építményérték megállapítása**

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Földszint	83	500 000	41 322 150	20%	5%	15%	24 793 290
Melléképület	18	150 000	2 754 000	20%	5%	15%	1 652 400
Épületek összesen			-				26 445 690
Egyedileg értékelendő elem	0	-	-	0%	0%	0%	-
Építmények összesen							26 445 690
Ingatlan mindösszesen:							29 700 000

Hozamalapú megközelítés

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		-
Meglévő szerződések szerint számolva	- Ft/m ²	- Ft
Piaci adatok szerint számolva	Ft/m ²	- Ft
Kihasználtság	100	%
Figyelembe vehető bevétel		- Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 10 %-a	- Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 10 %-a	- Ft
Felújítási költség		Ft
Egyéb költségek		- Ft
Éves üzemi eredmény		- Ft
Tőkésítési ráta		10,00 %
Tőkésített érték		- Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege)		Ft
A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú	
	szám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan
Az ingatlan hozadéki értéke		- Ft
		azaz

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést két módszerrel az összehasonlító és a költségalapú módszerrel is elvégeztem. Lakóingatlanok ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A költségalapú módszert ellenőrző céllal szoktam végezni. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	25 000 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint	29 700 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	-	Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	25 000 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	25 000 000	Ft
	azaz	Huszonötmillió Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 113/2 helyrajzi számú, Nagykarcsony Petőfi Sándor utca 31. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. május 12., hétfő fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

25 000 000 Ft

azaz

Huszonötmillió Forint

Dunaújváros 2025. május 14.
Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Címigazoló dokumentum
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x
x
x

HELYISÉGLISTA

Szintek	Padlóburkolat	Falburkolat	Nettó alapterület m2	Hasznos alapterület m2	Egyneműsítési szorzó	Egyneműsített alapterület m2
Földszint			82,6	82,6		82,6
Közeledő	kerámia lap	festett	7,00	7,00	100%	7,0
Nappali	lam. Parketta	festett	21,11	21,11	100%	21,1
Szoba	lam. Parketta	festett	11,26	11,26	100%	11,3
Fürdőszoba	kerámia lap	csempézett / festett	7,29	7,29	100%	7,3
Padlásfeljáró	simított beton	festett	2,68	2,68	100%	2,7
Szoba	lam. Parketta	festett	17,37	17,37	100%	17,4
Konyha-étkező	kerámia lap	csempézett / festett	13,37	13,37	100%	13,4
Kamra	mettlachi	festett	2,57	2,57	100%	2,6
Melléképület			18,4	18,4		12,9
Tároló	simított beton	festett	18,4	18,4	70%	12,9
ÖSSZESEN:			101,0	101,0		95,5

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási Hitelbiztosítéki érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogai szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Fotóoldal



Homlokzat

1



Homlokzat

2



Melléképület

3



Melléképület

4



Udvar

5



Gázóra

6



Vízóra

7



Villanyóra

8

Fotóoldal



Közlekedő



Nappali



Penészesedés



Szoba



Penészesedés



Hőleadó



Padlásteljáró



Szoba

9 10

11 12

13 14

15 16

Fotóoldal



Étkező

17 18



Konyha



Kombi gázkazán

19 20



Villanybojler



Nyílászáró

21 22



Vegyes tüzelésű kazán (melléképület)

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18165/2025

2025.05.12

Szektor: 53

NAGYKARÁCSONY

Belterület 113/2 helyrajzi szám

2425 NAGYKARÁCSONY Petőfi Sándor utca 31. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház , gazdasági épület és közterület

0 1889 0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34076/2018.03.23

eredeti határozat: 41172/1991.10.01

jogcím: megállapodás 41172/1991.10.01

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2425 NAGYKARÁCSONY Petőfi Sándor utca 27.

törzsszám: 15727172

Bejegyzés javítása a 34076/2018. számmal.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47167/2009.12.15

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan közterületté minősítésének átvezetése az I. részen megtörtént.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39,

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.05.12 10:35:13

Helyrajzi szám: NAGYKARÁCSONY belterület 113/2

Megrendelés szám: 7/492/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 26429880002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Nagykarcsony Község Önkormányzat
Polgármestere
Adószám: 15727172-1-07
☒: 2425 Nagykarcsony Petőfi S. u. 27.
☎: 25/507-260, Fax: 25/ 507-260 18. mellék

Iktatószám: N/

Tárgy: Ajánlattételi felhívás önkormányzati
tulajdonú ingatlan értékesítésre

Ajánlattételi felhívás önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre

Nagykarcsony község Önkormányzata ajánlattételi felhívást tesz közzé az Önkormányzat saját tulajdonát képező önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozóan.

Az ingatlan adatai a következő:

113/2 hrsz, belterület, 2425 Nagykarcsony Petőfi Sándor u 31., művelési ága: kivett lakóház, gazdasági épület, közterület, területnagyság: 1889 m².

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban: Nagykarcsony Község Önkormányzata. Az ingatlan per-teher és igénymentes.

Az ajánlati vételár összege:

25.000.000 Ft, azaz huszonötmillió Ft, azzal, hogy az ügyvédi költség és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja vevőt terheli.

Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, hivatalos (cégszerű) aláírással és saját címmel ellátva, az adott pályázatra utaló jelzéssel, személyesen vagy meghatalmazott útján nyújthatják be.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát: a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására, a vételár összegére,

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő adatait, a megajánlott vételárát, a vételi szándékot.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő adatait, a megajánlott vételárát, a vételi szándékot.

Az ajánlatot megfelelően a 2013.évi CCXII. törvény szabályainak, legkésőbb 2025.ig lehet megtenni Nagykarcsony Község Önkormányzat (2425 Nagykarcsony, Petőfi Sándor u 27.) címre levélben, vagy elektronikus formában a polgarmester@nagykarcsony.hu email címre.

Nagykarcsony, 2025. május

Mergl István
polgármester

