

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

### **Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. szeptember 26-i ülésére**

**Mezőhék Község Önkormányzata tulajdonában lévő 5453 Mezőhék, külterületi 0198/4 hrsz-ú, 0 ha 3341 m<sup>2</sup> területű kivett tanya megnevezésű ingatlan értékesítéséről**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Mezőhék Község Önkormányzata tulajdonában lévő 5453 Mezőhék, külterületi 0198/4 hrsz-ú, 0 ha 3341 m<sup>2</sup> területű kivett tanya megnevezésű ingatlant Mezőhék Község Önkormányzata értékesíteni kívánja.

Nevezett ingatlan Mezőhék Község Önkormányzatának forgalomképes ingatlanát képezi. Az ingatlan Mezőhék külterületén található. Az ingatlan földútról közelíthető meg, közművel nem rendelkezik. Elhanyagolt, cserjés, fás terület, amelyen egy rossz műszaki állapotú felépítmény található, ami értéket nem képvisel jelen vagyonértékelés során. Az értékbecslés során a becslő általi megállapított érték 700.000,- Ft, azaz Hétszázezer forint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát törvényben vagy helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár felett versenyeztetés útján lehet átruházni.

Mezőhék Község Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 7/2012. (IV.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) 16. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló csak olyan ingatlant lehet értékesítésre kijelölni, amely 6 hónapnál nem régebbi, ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecsléssel rendelkezik.

A rendelet 16. § (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a kijelöléssel egyidejűleg meghatározza az értékesítés módját, a minimális értékesítési árat és megjelöli az eladással megbízott szervet is.

Fentieket figyelembe véve, kérem az alábbi határozati javaslat megtárgyalását és elfogadását.

**Mezőhék, 2023. szeptember 20.**

**Fórizs Ágnes Karolina**  
**polgármester**

**Mezőhék Község Önkormányzata**  
**.../2023. (IX.26.) képviselő-testületi határozata**

**Mezőhék Község Önkormányzata tulajdonában lévő 5453 Mezőhék, külterületi 0198/4 hrsz-ú, 0 ha 3341 m<sup>2</sup> területű kivett tanya megnevezésű ingatlan értékesítéséről**

Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ra, a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésére, valamint Mezőhék Község Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 7/2012. (IV.25.) önkormányzati rendeletében foglaltakra,– az alábbi határozatot hozza:

1. Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Mezőhék Község Önkormányzata tulajdonában lévő 5453 Mezőhék, külterületi 0198/4 hrsz-ú, 0 ha 3341 m<sup>2</sup> területű ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki. Az ingatlanra vonatkozó pályázati felhívást a határozat **1. melléklete**, a pályázati kiírást a határozat **2. melléklete** tartalmazza. Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete fenntartja a jogot a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítására.
2. A pályázatot a helyben szokásos módon, és az önkormányzat honlapján meg kell hirdetni.

**Felelős:** Fórizs Ágnes Karolina polgármester

**Határidő:** azonnal

**A határozat végrehajtásában közreműködik:**

*Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Mezőhéki Kirendeltség*

**A képviselő-testület határozatáról értesül:**

1. Fórizs Ágnes Karolina polgármester, Helyben
2. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
3. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
4. A képviselő-testület tagjai, Helyben

**Mezőhék, 2023. szeptember 26.**

**Fórizs Ágnes Karolina**  
**polgármester**

**dr. Enyedi Mihály**  
**jegyző**

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Mezőhék Község Önkormányzata (5453 Mezőhék, Kossuth Lajos út 1.) egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesítésre meghirdeti az 5453 Mezőhék, külterületi 0198/4 hrsz-ú, 0 ha 3341 m<sup>2</sup> területű kivett tanya megnevezésű ingatlant.

**A pályázati kiírás megtekinthető:** [www.mezohek.hu](http://www.mezohek.hu) honlapon

**Az ajánlat benyújtásának határideje:** 2023. október 20. 12.00 óra

**A pályázati kiírás átvételének és az ajánlat benyújtásának a helye:**

Személyesen: 5453 Mezőhék, Kossuth Lajos út 1.

Postai úton: 5453 Mezőhék, Kossuth Lajos út 1.

**Ajánlatok elbírálása:** Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete az ajánlatokat a soron következő testületi ülésen bírálja el.

Az ajánlatokat a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően kell benyújtani.

**Mezőhék Község Önkormányzata fenntartja azt a jogát, hogy érvényes ajánlat/ok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse.**

Bővebb felvilágosítás az 56/314-001-es telefonszámon, valamint az ajánlat benyújtásának helyén kapható.

**Fórizs Ágnes Karolina**  
polgármester

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS

### INGATLANRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK INGATLAN ADATAI:

Természetbeni fekvés: Mezőhék külterület

Hrsz, Ingatlan területe: 0198/4 hrsz. – 0 ha 3341 m<sup>2</sup>

Művelési ág: kivett tanya

Az ingatlan Mezőhék község külterületén helyezkedik el. Elhanyagolt, cserjés, fás terület, amelyen egy rossz műszaki állapotú felépítmény található, ami értéket nem képvisel jelen vagyoneértékelés során.

### PÁLYÁZATRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

HIVATALOS NYELVE: Magyar

MINIMÁLIS ELADÁSI ÁR: 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint

ELBÍRÁLÁS SZEMPONTJAI:

*A beérkezett pályázatok alapján Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete mérlegel és dönt.*

Nyertes: az önkormányzat szempontjából legelőnyösebb ajánlatok közül a legmagasabb árajánlat.

ELŐNY:

Azonos ajánlatok esetén rövidebb fizetési határidő vállalása.

**ELBÍRÁLÁSRA JOGOSULT: Mezőhék Község Önkormányzata Képviselő-testülete**

*Mezőhék Község Önkormányzata fenntartja azt a jogát, hogy érvényes ajánlat/ok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse.*

### PÁLYÁZÓT TERHELŐ KÖTELEZETTSÉGEK:

Az ajánlattevők pályázati ajánlataikat zártan, cégjelzés nélküli borítékban minden oldalon (összes mellékletekkel együtt) eredeti (cégszerű) aláírással, 1 példányban nyújthatják be az ajánlatok beadására nyitva álló időpontban/határidőben és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel.

A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező nyilatkozatát:

- a pályázati felhívás, kiírás tartalmának megismerésére vonatkozóan,
- a pályázati felhívásban, kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,
- arra vonatkozóan, hogy a pályázó nem áll végelszámolás alatt, nincs ellene csőd- felszámolási-, vagy végrehajtási eljárás folyamatban
- a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére vonatkozóan, a fizetési határidő és a finanszírozás módjának meghatározása mellett

A pályázathoz **eredetiben** csatolni kell (melyek a pályázati ajánlat részét képezik):

- a pályázati kiírásban, felhívásban meghatározott egyéb nyilatkozatokat, igazolásokat, mellékleteket.
- igazolást arról, hogy nincs egy évnél régebben lejárt adó és társadalombiztosítási járulékfizetési tartozása

**A pályázó köteles:**

- Cég esetén a cégbírósági bejegyzés 30 napnál nem régebbi igazolását, és aláírási címpéldányát, egyéni vállalkozó esetén vállalkozói igazolvány meglétét, magánszemély esetén személyazonosságának igazolására vonatkozó iratokat csatolni,
- A pályázati anyagban feltüntetni - a pályázat eredményhirdetésére tekintettel - kapcsolattartó személy nevét, telefonos elérhetőségét, valamint a pályázó levelezési címét,

Az ajánlattevő ajánlatához az ajánlat benyújtásától a nyertessel való szerződéskötésig, illetve az eljárás eredménytelenné nyilvánításáig kötve van.

A pályázati felhívásban, kiírásban közölt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése, valamint az ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye a pályázat érvénytelenségét vonja maga után, melynek tudomásul vételéről a pályázó köteles nyilatkozni.

***Mezőhek Község Önkormányzata fenntartja azt a jogát, hogy érvényes ajánlat/ok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse.***

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.  
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.  
Telefon: 06/20-384-1387  
Email: melinda@ertekbecsek.hu  
web: ertekbecsek.hu

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

**A mezőhéki 0198/4 hrsz-ú ingatlanról**



Készítette:

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.

Adószám: 21812844-1-16

Kovács Melinda

Ingatlanvagyon-értékelő

Nysz. 48/2012.

## Tartalomjegyzék

Főoldal	1
Tartalomjegyzék	2
1. Értékelési bizonyítvány	3
2. A megrendelő adatai, utasításai	4
3. Az értékelés célja	4
4. Az ingatlan adatai	5
4.1. Az ingatlan környezete	6
4.2. Észak-alföldi régió	6
4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség	6
4.4. Mezőhék község	7
4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége	7
4.4.2. Az ingatlan bemutatása	7
4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota	8
4.4.4. Az ingatlan természetbeni leírása, bemutatása	8
5. Fényképek	8
6. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosítási lehetőségei	8
7. Értékelési módszerek	9
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	9
7.2. Költség alapú értékelési módszer	12
7.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	13
8. Végső érték megállapítása	14
9. Nyilatkozat	15
10. Felhasznált források	17
11. Mellékletek jegyzéke	17
11.1. Tulajdoni lap	18



## 1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan címe: 5453 Mezőhék, 0198/4 hrsz.  
Az ingatlan hrsz-a: 0198/4  
Az értékelés célja: Piaci (forgalmi) érték megállapítása  
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító módszer  
Megállapított érték:

**700.000,-Ft**

azaz

**Hétszázezer forint**

Helyszíni szemle időpontja: 2023. április 03.

Az értékelés időpontja: 2023. augusztus 21.

Az értékelés érvényessége:

A megállapított forgalmi érték 2023. augusztus 21. napjától 90 napig érvényes.

Az ingatlanvagyon értékelést más célra csak annak készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

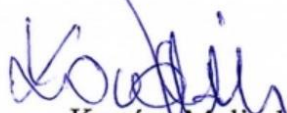
Törökszentmiklós, 2023. augusztus 21.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**

Törökszentmiklós

Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.

Adószám: 21812844-1-16

  
Kovács Melinda  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Nysz. 48/2012.

## **2. A megrendelő adatai, utasításai**

Megrendelő neve: Mezőhék Község polgármestere, Fórizs Ágnes Karola

Cím: 5453 Mezőhék, Kossuth Lajos út 1.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal:

tulajdonos

A megrendelő utasításai: az ingatlan forgalmi értékét kéri megállapítani

## **3. Az értékelés célja**

A mezőhéki 0198/4 hrsz-ú ingatlan piaci értékének meghatározása helyszíni szemlével.

A helyszíni szemlére 2023. április 03. napján került sor, azonban az ingatlanvagyon értékelés elkészítésére a megbízást a vagyoneértékelés elkészülte előtt pár nappal kaptam.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan állagában változás nem történt, melyet a mepar.hu-n látható kép is bizonyít, így újabb helyszíni szemlére nem volt szükség.

#### **4. AZ INGATLAN ADATAI** 2023. július 03-ai állapot szerint

<b>Cím:</b>	5453 Mezőhék, 0198/4 hrsz.
<b>Helyrajzi szám:</b>	0198/4
<b>Helye:</b>	külterület
<b>Ingtatlan-nyilvántartási megnevezése:</b>	kivett tanya
<b>Használata a valóságban:</b>	nincs hasznosítva
<b>Tulajdonos:</b>	Mezőhék Község Önkormányzata (1/1 tulajdoni arány)
<b>Telek területe:</b>	0 ha 3341 m <sup>2</sup>
<b>A lakóépületek hasznos alapterülete:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Közművek:</b>	nincs
<b>Széljegy:</b>	nincs
<b>Teher:</b>	nincs

#### **4.1. Az ingatlan környezete**

Az értékelt ingatlan a község keleti részén helyezkedik el külterületen mezőgazdasági ingatlanok között.

#### **4.2. Észak-alföldi régió**

A régió Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéket foglalja magában

A régió központja Debrecen, de a két másik megyeszékhely, Szolnok és Nyíregyháza is komoly szerepet vállal.

Az Észak-alföldi Régió Magyarország északkeleti részén fekszik. Határos Szlovákiával, Ukrajnával, valamint Romániával. Területe 17729 km<sup>2</sup>, amely hazánk területének 19,1%-át teszi ki; a magyarországi népesség 15,3%-a, azaz kb. 1,56 millió fő él itt. A Régiót Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye közigazgatási területe alkotja.

A terület legfontosabb természeti kincsei a nagy kiterjedésű, helyenként kiváló minőségű szántóterület, a természetes gázmezők, a szén-dioxid-, a termásvíz- és az agyag-készletek.

Közlekedés földrajzi szempontból a Régió kulcsfontosságú jelentőségű, csomóponti szereppel bír (vasút, közút, regionális repülőterek). Nagy jelentőségű a vasútvonal: ezen érhető el a legkönnyebben a főváros, a fővonal érinti mindhárom megyeszékhelyet és egyben a Régió legfontosabb közlekedési tengelyében halad. A regionális repülőterek a gazdaság élénkítésében kulcsszerepet játszhatnak. A debreceni regionális nemzetközi repülőtér és a nyíregyházi, a szolnoki, valamint a kunmadarasi repülőterek erősítik a Régió vonzerejét.

A Régióban a nagyobb beruházási dinamika 1997-től indult meg, s üteme azóta nem marad el a nemzeti folyamatokétól, így a Régió korábbi időszakból felhalmozódott lemaradása nem növekszik tovább. A külföldi befektetők közül az amerikai, az osztrák, az olasz és a német befektetői csoportok jutottak meghatározó részesedéshez.

Az Észak-Alföld régió mindhárom megyéje számos nemzetközi együttműködési megállapodással rendelkezik.

#### **4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség**

A Mezőtúri kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja Mezőtúr. A Mezőtúr megyebeli vonzáskörzetének tekinthető kistérséghez 5 település tartozik.

A Mezőtúri kistérség teljes területe kb. 72574 hektár, amelyen nagyjából 27953 fő lakos él, kb. 13274 darab lakásban. Területének népsűrűsége körülbelül 39 fő/km<sup>2</sup>. A kistérség központja Mezőtúr és összesen 5 településből és 75 hozzájuk kapcsolódó településrészből áll.

#### 4.4. Mezőhék község



Mezőhék



Mezőhék címere

Mezőhék község az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Mezőtúri járásban. Az Alföldön, a megye déli részén található, a Tiszától kb. 10 km-re észak felé, a Nagykunsági-főcsatorna mellett. Tiszaföldvártól 10 km-re keletre, Mezőtúrtól 18 km-re nyugatra található. Legközelebbi település: Mesterszállás (6 km-re, délkeletre). Szomszédos települések: Martfű, Mezőtúr, Mesterszállás, Öcsöd, Tiszaföldvár. Közúton a Tiszaföldvárt Mezőtúrral összekötő harmadrendű főúton érhető el, illetve a Martfűt Öcsöddel (44) összekötő alsóbbrendű úton. Vasútvonal nem vezet át a településen, a legközelebbi vasútállomás Mezőtúron vagy Tiszaföldváron található.

##### 4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége

Mezőtúr felé haladva, balra lekanyarodva a dűlőútra, melynek bal oldalán, a második tanyahely az értékelt ingatlan

Az értékelt ingatlan szűkebb környezetében mezőgazdasági ingatlanok találhatók.



##### 4.4.2. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan megnevezése kivett tanya. A helyszíni szemle alkalmával megállapítható, hogy az ingatlan sík felületű, elhanyagolt cserjés, fás terület, melyen található egy használaton kívüli, rossz műszaki állapotú felépítmény.

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

##### 4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota

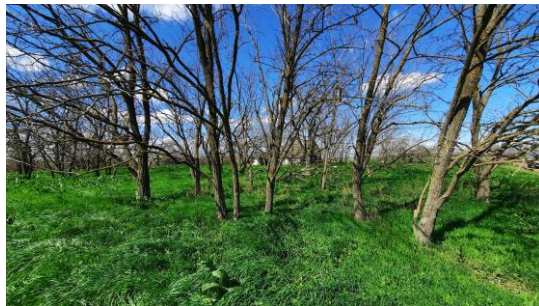
Helyrajzi száma: 0198/4  
Megjelölése: kivett tanya  
Területe: 0 ha 3341 m<sup>2</sup>.  
Tulajdonos: Mezőhék Község Önkormányzata



#### 4.4.4. Az ingatlan természetbeni leírása, bemutatása

Az ingatlan földútról közelíthető meg. Közművel nem rendelkezik. Elhanyagolt, cserjés, fás terület, melyen egy rossz műszaki állapotú felépítmény található, ami értéket nem képvisel jelen vagyoneértékelés során.

#### 5. Fényképek



#### 6. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei

Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva. A későbbiek során mezőgazdasági ingatlanként hasznosítható.

#### 7. Értékelési módszerek (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen értékbecslés elkészítése során alkalmazott módszerek. E módszerek közül az értékbecslésénél a piaci értéken alapuló és az újraelőállítási (nettó pótlási) költség alapú értékelési módszert alkalmaztam.

### **7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi szerződéses ajánlatok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása,
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

A terület ingatlanpiaci elemzése

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye északi részén fekszik.

A település ingatlanforgalma alacsony.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben kell vizsgálni:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezés),
- használati szempontok,
- telek adottságok,
- infrastruktúra,
- környezeti szempontok,
- alternatív hasznosítás szempontjai,
- jogi szempontok, hatósági szabályozás,
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, illetve az azt terhelő esetleges jogok.

Az összehasonlításnál hasonló korú és építésű ingatlanokat vettem figyelembe, melyeknek a településen belül elfoglalt helye, a telek megközelíthetősége, központtól, üzlettől, vasútállomástól, buszmegállótól való távolsága közel azonos.

Az értékelt ingatlan Mezőhék keleti részén helyezkedik el külterületen. Földúton közelíthető meg, közművel nem rendelkezik.

Tekintettel arra, hogy kivett tanya az értékelés tárgyát képező ingatlan, azonban azon egy rossz műszaki állapotú felépítmény található, mely funkcióját veszítette, így az fás, cserjés telekként funkcionál, nem a hirdetmeny.magyarorszag.hu-n kifüggesztett adásvételi szerződéseket veszem alapul, hanem az interneten fellelhető mezőgazdasági ingatlanokat veszem figyelembe, azon belül is az április 04-én a mezőhéki 0210/2 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelésénél felhasznált adatokat (mely ingatlanok jelen értékelés elkészítésének napján is piacon vannak).



	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3
Cím	Mezőhék, 0198/4 hrsz.	Kétpó www ingatlan.com 33118728	Tiszaföldvár www ingatlan.com 33474878	Tiszaföldvár www ingatlan.com 33295615
Telek területe m <sup>2</sup>	3341	6973	103459	25000
Ár Ft		1.500.000	31.300.000	12.900.000
Fajlagos felépítmény ár Ft/m <sup>2</sup>		215	302	516
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs
Beépített, fásított	nem	nem	nem	igen
Korrekción				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Telek területe		-5%	-15%	-10%
Beépített, hasznosítás		0%	0%	-40%
Összes korrekció		-20%	-30%	-65%
Módosított fajlagos ár - Ft/m <sup>2</sup>	205	172	211	232
Piaci összehasonlításon alapuló érték	<b>684.905</b>			

Az ingatlan értéke kerekítve: 700.000,-Ft

A hirdetmeny.magyarorszag.hu oldalon 2 eladó szántó ingatlan van,

a HEK/417/2023 iktatószám alatt a mezőhéki 083/15 hrsz és  
 a HEK/402/2023 iktatószám alatt a mezőhéki 0204/3 hrsz.

Mindkét ingatlan esetében 2.000.000,-Ft/ha a vételár, így a fentebb számoltak és ha szántóként venném figyelembe a forgalmi értéket közel azonos érték jön ki.

Korrekciónzhatnám negatívan azt, hogy szántóként nem hasznosítható – még -, azonban pozitívan korrekcionzhatnám, mert kivett területet, így a korrekcionk kiütnék egymást, és maradna ugyanúgy a fentebb jelzett ha ár.

## 7.2. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők, stb. értékelése).

A módszer fő lépései:

- a telekérték meghatározása,
- a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása,
- avulások számítása,
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonás és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

Az újraelőállítási költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a belső építészeti elemek, a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket s tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költség az avulással csökkentve és a telek-értékkel növelve adódott eredmény a költségalapon számított forgalmi érték.

**A hitelbiztosítéki érték esetében az újraelőállítási költség csak kivételes alkalmakkor használható, ha az értékbecslőnek a pótlási költséget kell alkalmazni.**

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20%-ot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos és ezért alkalmazását nem javaslom.

**Tekintettel arra, hogy az ingatlan kivett tanya, és nincs értékelhető felépítmény rajta, ezért költségalapú értékelési módszerrel nem számoltam.**

### **7.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése,
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként,
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként,
- a tőkésítési kamatláb meghatározása,
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása,
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

**Tekintettel arra, hogy az ingatlan kivett tanya, így ezzel a módszerrel nem számoltam értéket.**

## 8. Végző érték megállapítása

Az ingatlant csak piaci összehasonlító módszer alkalmazásával lehetett csak számolni. Javaslom, hogy a piaci összehasonlító módszerrel számolt értéket fogadja el a megbízó.

Az ingatlan végző értéke:

**700.000,-Ft**  
azaz  
**Hétszázézer forint**

Törökszentmiklós, 2023. augusztus 21.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844-1-16

  
Kovács Melinda  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Nysz. 48/2012.

## 9. Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyonértékelés vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek megfelelően készült el. Kijelentem, hogy jelen ingatlanvagyon értékelés készítésére jogosult vagyok.

Az ingatlan értékelőjeként felhívom a megbízó figyelmét, hogy a jelen ingatlanvagyon értékelésben leírtak olyan ingatlanpiacon kerül sor, amelyen a szabályok lényegesen eltérhetnek a jövőben szabályoktól. Jelen ingatlanvagyon értékelésben az ingatlan értékére vonatkozó megállapítások a jelenlegi helyzetben érvényes.

Jelen ingatlanvagyon értékelésben szereplő adatok a legjobb tudásom szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más forrásból szereztem be. Ezen adatok szűrőpróbaszerűen nem kerültek ellenőrzésre, így azokért garanciát és felelősséget nem vállalok.

Felhívom a megbízó figyelmét, hogy a földterületekre vonatkozó és más által szolgáltatott adatokat – melyek jelen ingatlanvagyon értékelésben felhasználásra kerültek – jogi szakértő, valamint földmérő külön nem hitelesítette, nem vizsgálta.

Jelen ingatlanvagyon értékelés során a teljességre törekedtem, azonban nem került sor talajelemzésre, vagy geológiai vizsgálatokra, tekintettel arra, hogy ez nem képezte a megbízás tárgyát.

A környezeti helyzettel kapcsolatban feltételezem és számításba veszem, hogy a hatályos jogszabályokat, a vonatkozó törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket az ingatlan tulajdonosa teljes mértékben betartja. Feltételezem továbbá, hogy az üzemszerű működéshez szükséges engedélyek, jóváhagyások, egyéb felhatalmazások a tulajdonos az országos, illetve helyi hatóságoktól, szervezetektől, magánszemélyektől beszerezte, azok a tulajdonában vannak, illetve azokat be tudja szerezni, valamint meg is tudja újítani. Tekintettel arra, hogy megbízásom bármilyen környezetvédelmi vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, így a fentebb írt feltételezéseket elfogadom az értékelési szakvélemény elkészítéséhez.

Az ingatlan értékelése során az ingatlan tulajdoni lapját felülvizsgáltam, az ott leírtakat értelmeztem, az abban foglaltakra felhívom a megbízó figyelmét. A valósággal való egyezőséget nem vitatom, azok külön vizsgálat tárgyát nem képezik.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek minden esetben tehermentes ingatlanokra vonatkoznak.

**Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazzák.**

A megállapított forgalmi érték kizárólag az ingatlan jelenlegi funkciója, műszaki állapota, illetve a vagyonértékelő által figyelembe vett használat módja esetén érvényesek. A körülmények változása az ingatlan forgalmi értékét nagyban módosíthatja. A forgalmi értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és megállapítások a helyszíni bejárás napján

rögzített állapotra vonatkoznak, s jelen ingatlanvagyon értékelés kiadásától számított 90 napig van érvényben.

Az ingatlanvagyon értékelés megállapításai, valamint az abban leírt feltételezéseken alapul, és kizárólag ingatlan értékesítés esetén érvényes. Jelen ingatlanvagyon értékelés 1 számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználására kizárólag a vagyonértékelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen értékelési szakvélemény tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan az értékelést megrendelő jogosult.

Vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy jelen megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekem, valamint a megállapított forgalmi érték és a díjazás között sincs semmiféle összefüggés. Nyilatkozom továbbá, hogy a forgalmi/likvidációs érték az vagyonértékelő szakmában szokásos módszerekkel, többször módosított 25/1997.(VIII.01) PM rendelet, valamint a megbízó iránymutatásainak megfelelően, valamint a TEGOVA által javasolt (EVS 2009) módszertan alapján került megállapításra. Elismerem, hogy a leírt következtetések, számadatok abszolút módon nem garantálhatóak és nem bizonyíthatóak, azokért felelősséget nem vállalok.

Törökszentmiklós, 2023. augusztus 21.

**LATIFUNDIUM 2003 BT**  
Törökszentmiklós  
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.  
Adószám: 21812844-1-16



Kovács Melinda  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Nysz. 48/2012.

## **10 Felhasznált források**

[www.wikipedia.hu](http://www.wikipedia.hu)  
[www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com)  
[www.mepar.hu](http://www.mepar.hu)

## **11. Mellékletek jegyzéke**

11.1. Tulajdoni lap

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

Mezőtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/9585/2023

2023.07.03

**MEZŐHÉK**

Szektor: 53

**Külterület 0198/4 helyrajzi szám****I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett tanya

0

3341

0.00

**II R É S Z**

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 33699/2001.10.09

bejegyző határozat, érkezési idő: 364/1962.01.28

törlő határozat: 33699/2001.10.09

jogcím: földrendezés

jogállás: tsz. földhasználati jog

név: "FA" MEZŐHÉKI TÁNCICS MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET

cím: 5452 MESTERSZÁLLÁS -

törzsszám: 10071029

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 34488/2001.12.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 33699/2001.10.09

törlő határozat: 34488/2001.12.11

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: "FA" MEZŐHÉKI TÁNCICS MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET

cím: 5452 MESTERSZÁLLÁS -

törzsszám: 10071029

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34488/2001.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MEZŐHÉK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5453 MEZŐHÉK Kossuth Lajos út 1

törzsszám: 15412555

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30769/2/1993.07.21

Önálló szöveges bejegyzés a 198/1 hrsz.megosztásából.

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/9585/2023  
2023.07.03

**MEZŐHÉK**

Szektor: 53

**Külterület 0198/4 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z**

---

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32804/1999.07.12

törlő határozat: 34488/2001.12.11

Végrehajtási jog 66 446 821 FT, azaz hatvanhatmillió-négyszáznegyvenhatezer-nyolcszázhuszonegy FT adótartozás és járulékai erejéig.

jogosult:

név: ADÓ ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL törzsszám: 15303086  
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi út 2

---

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.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

---