

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. október 7-én
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Nagy László utca 2324/2 hrsz.-ú ingatlan
értékesítése**

Iktatószám: 11.738 - 16 / 2021. Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SzMSz. 1. melléklet II. C.) 39. pont

Meghívott:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagy László utca 9/A. szám alatti 2324 hrsz.-ú ingatlan épületeiben régebben óvoda, majd rehabilitációs műhely üzemelt. Évekkel ezelőtt az egyik épületben önkormányzatunk 5 lakást alakított ki, majd megkezdődött a másik épület lakásokká alakítása is, a közfoglalkoztatási program keretében.

Ez a 6 lakásos épület még nem készült el teljesen, csak jelentős saját forrás ráfordításával lehetne a kivitelezést befejezni, ennek hiányában indokoltabb lenne a jelenlegi készültségi állapotban értékesíteni.

Az értékesítés érdekében az eredetileg 3921 m² nagyságú ingatlant megosztattuk, ezt követően az értékesítendő épület a 2324/2 hrsz.-ú, 1835 m² nagyságú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanon található. (1. sz. melléklet). Az ingatlanon a 420 m² alapterületű, 394 m² hasznos alapterületű épületen kívül egy 60 m² alapterületű épület (a korábbi hőközpont) található.

A Munkaügyi Központ nyilatkozata alapján 2022. március 2-án jár le a pályázati kötelezettségünk, így a tényleges értékesítés csak ezt követően bonyolítható le.

A lakások 2016. november 24-én kelt építési engedélye lejárt, meghosszabbítására nincs lehetőség, azonban 2022. december 14.-ig kérelmezhető az ingatlan használatba vétele, amennyiben az épület készültségi állapota azt lehetővé teszi.

Emiatt indokolt a licit mielőbbi lebonyolítása és az ingatlan tulajdonjog függőben tartásával történő értékesítése, hogy a licit nyertese birtokba vehesse az ingatlant a használatbavételhez szükséges további munkálatok elvégzése céljából.

A még visszalévő munkálatok közül az épület távhőszolgáltatásba történő bekapcsolásához a Komlói Fűtőerőmű Zrt. beszerzi és beépíti az épület hőközpontját a megfelelő berendezésekkel. Ezt a munkát a lakások gépészeti alapszerelésével egyidejűleg, vagy azt követően tudják elvégezni. Ennek bekerülési költsége 5.910.350 Ft + ÁFA, melyet az értékbecslés összege tartalmaz. A hőközpont új épületben történő elhelyezését követően a melléképületben lévő korábbi hőközpont megszűnik, szabadon hasznosítható lesz.

Az ingatlan jelenleg befejezetlen beruházásként a Városgondnokság könyveiben van nyilvántartva.

Komló város szabályozási terve az ingatlant LnG (nagyvárosi lakóterületi gazdasági) övezetbe sorolja, ahol elsősorban lakóépület létesíthető, de elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, igazgatási és sport rendeltetésű épület is, azonban garázs építmény önállóan nem.

Az értékesítés feltétele, hogy a 2324/2 hrsz.-ú ingatlant a Képviselő-testület értékesítésre kijelölje.

Vagyonrendeletünk értelmében 1 millió forint értékhatár feletti ingatlan értékesítése kizárólag versenytárgyalás útján történhet.

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzata értelmében a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állapítja meg az értékesíteni kívánt ingatlan kikiáltási árát.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 3 bevett becslési módszerrel határozta meg. Ezek közül a legalacsonyabb a hozamszámítási módszer

35.700.000,- Ft + ÁFA értéke. (A 2. sz. mellékletben az értékbecslés kivonata látható, a teljes értékbecslés a képviselők és bizottsági tagok számára hivatali időben megtekinthető a Hivatal II. emeleti 228. sz. irodájában). Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § szerinti adózásra vonatkozó értelmezést a 3. sz. melléklet tartalmazza. E szerint az értékesítés ÁFA köteles.

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját **(190.000,- Ft + ÁFA, azaz 241.300,- Ft)** és a telekalakítás költségeit **(221.200,- Ft + 44.658,- Ft ÁFA, azaz 265.858,- Ft.)** is.

Javaslom, a 4. sz. mellékletben csatolt részletes pályázati kiírásban felsorolt feltételekkel kiírt versenytárgyalás lebonyolítását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. Így a licitet követően az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével vitassa meg és döntsön az ingatlan értékesítésének feltételeiről.

A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság által meghatározott kikiáltási árat a bizottság elnöke szóban terjeszti a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Nagy László utca 2324/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, Nagy László utcában található komlói 2324/2 hrsz.-ú, 1835 m² nagyságú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli és az értékesítés céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el.
2. Az ingatlan kikiáltási árat a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság**Ft + ÁFA** összegben határozta meg.
3. A Képviselő-testület jóváhagyja a speciális licitfeltételeket tartalmazó mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. Vevőnek a licitet követően meg kell térítenie az ingatlan vételárán felül a forgalmi értékbecslés díját **(190.000,- Ft + ÁFA, azaz 241.300,- Ft)** és az ingatlan kialakításával kapcsolatos költségeket **(221.200,- Ft + 44.658,- Ft ÁFA, azaz 265.858,- Ft)** is.

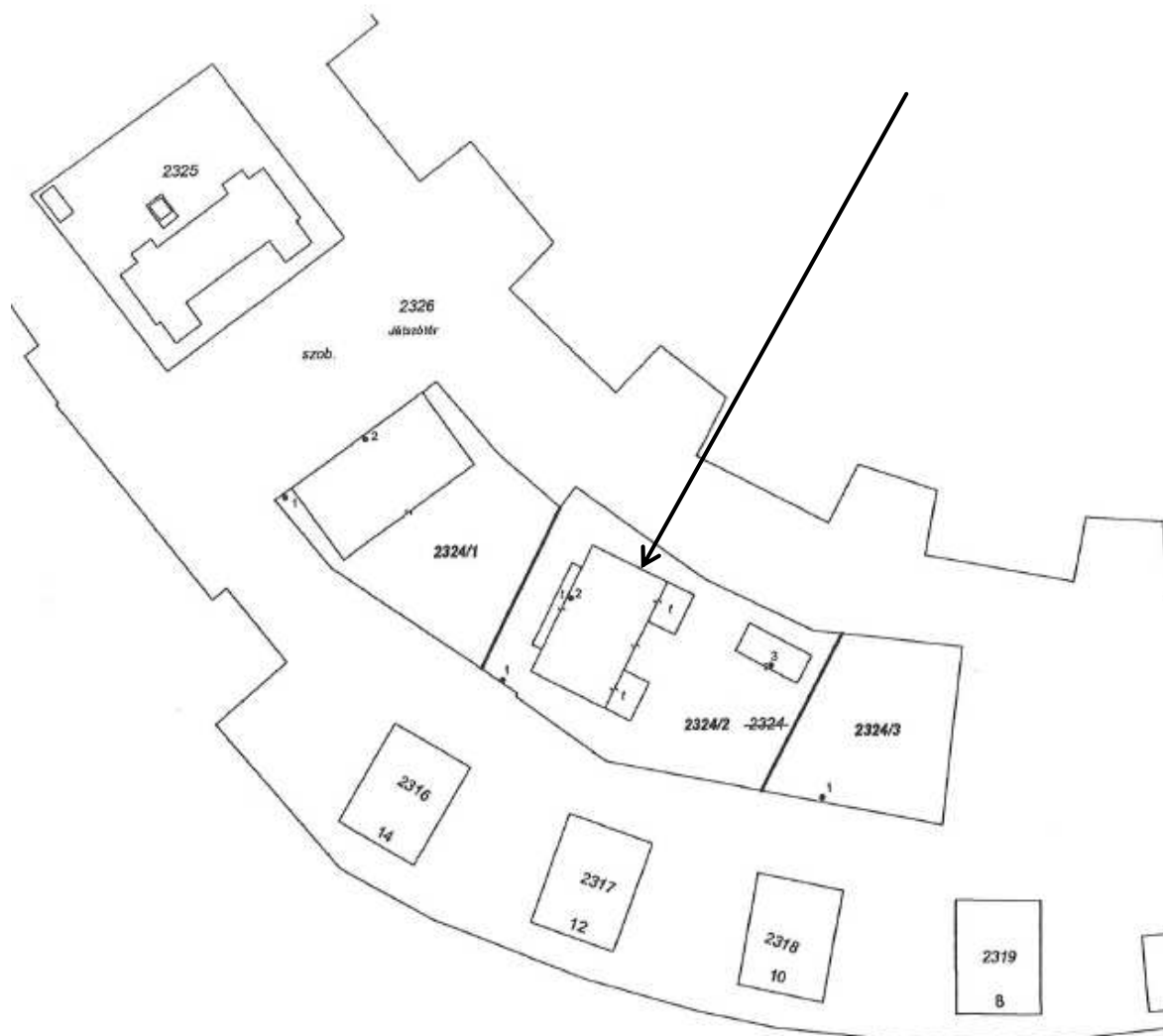
5. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
6. Az adásvételi szerződés elkészítésével járó költségeket a vevő viseli.
7. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, majd az adásvételi szerződés elkészíttetéséről, továbbá a vételár, az értékbecslési díj és a telekalakítási költségek befizettetéséről.
Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. november 20.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2021. október 5.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.

7300, Komló, Március 15. u. 6.
Iroda: 1081, Budapest, Népszínház u. 19.
Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156
E-mail: info@expertuseng.hu

ÉRTÉKBECSLÉS



a

Komló belterületén a Hrsz.: 2324/2 alatti, Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanterületről és a rajta álló lakóház, gazdasági épület (épülő társasház) felépítményről.

Cégjegyzékszám: 02-09-060899, Kiadta: Baranya Megyei Bíróság mint Cégbíróság



Tartalomjegyzék

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2./ MEGBÍZÁS	4
2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban	4
2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása	4
2. 3./ Előzmények	4
2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei	5
2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései	6
3./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ ÉSZREVÉTELEK	8
4./ AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése	9
4. 1.1 Jelenlegi érték:	10
4. 1.2 Várható érték:	11
4. 2./ A felépítmény értékének meghatározása hozamszámítási módszerrel	12
4. 2.1 Jelenlegi érték:	13
4. 2.2 Várható érték:	14
4. 3./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján	15
4. 3.1 Jelenlegi érték:	16
4. 3.2 Várható érték:	16
4. 4./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása	17
4. 4.1 Jelenlegi érték:	17
4. 4.2 Várható érték:	17
4. 5./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés	18
5./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	19
5. 1./ Telekkönyvi adatok	19
5. 2./ Az ingatlan állapotának jellemzése	19
5. 3./ Fekvés, környezet, megközelíthetőség, az ingatlanterület jellemzői	20
5. 4./ Ingatlanpiaci /gazdasági/környezet	20
5. 5./ Az ingatlan övezeti besorolása, építési korlátozások, tilalmak	25
5. 6./ Az ingatlan szerkezeti leírása	26
5. 7./ Közművek	26
5. 8./ Helyiségkönyv	27
6./ MELLÉKLETEK	29
Az ingatlant bemutató fotók	29
Az épület alaprajza méretfeltüntetéssel	37
Metszetek	38
Építési engedély	40
Műszaki leírás	48
Tájékoztató építési engedélyről	57
Fűtőerőmű levél	59
Térképek	60
Tulajdoni lap másolati példány	61

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.

Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT
Szakértő(k) neve:	Karancsi Tamás Értékbecslő Karancsi Attila ellenőrizte

Az értékelés fordulónapja:	2021.09.01.
A vizsgálat célja	Jelenlegi és várható nyílt piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog, tulajdoni hányad:	Tehermentes tulajdonjog 1/1
első vizsgálat ☒	éves felülvizsgálat ☐
	egyéb: ☐

Megrendelő:	Komló Város Önkormányzata
Az ingatlan helyrajzi száma:	2324/2
Az ingatlan címe:	7300 Komló, Nagy László utca
Az ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan hasznosítási formája:	6 lakásos társasház
Telek területe:	1835 m ²
Összes bruttó felépítmény terület:	420 m ²
Beépítettség:	26 %
Felépítmények darabszáma:	1 db

Piaci érték	
Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke:	64,500,000.- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	64,500,000,-Ft, azaz
	Hatvannégymillió-ötszázezer 00/100 Forint

Piaci érték	
Az értékelt ingatlan várható piaci értéke:	99,000,000.- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	99,000,000,-Ft, azaz
	Kilencvenkilencmillió 00/100 Forint

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége			
Könnyen ☐	Átlagos ☒	Problematis ☐	Nehéz ☐
(erős kereslet)	(kiegyensúlyozott piac)	(kínálati túlsúly)	(erős túlkínálat)

EXPERTUS KFT

7300 Komló, Március 15. u. 6.

Adószám: 10670862-2-02

Szlsz.: 12071001-01730567-00106006


Karancsi Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

OKJ 53 341 01

törzslap szám: 106763/5/2016

Névj.:921/2016

2./ Megbízás

2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban

<i>Ir. Szám</i>	<i>Város/falu/község</i>	<i>Útca</i>	<i>bázsorszám.</i>	<i>em./ajtó</i>	<i>Hrsz.</i>
7300	Komló	Nagy László utca			2324/2

2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása

Komló Város Önkormányzata
7300 Komló, Városház tér 3.
Megrendelő

2. 3./ Előzmények

Cégünk felkérést kapott a tárgyi ingatlan értékelési szakvéleményének elkészítésére. Az értékelés során feltételeztük, hogy a vizsgált ingatlanegységeknek nincsenek értéket befolyásoló rejtett hibái. Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő a rendelkezésére bocsátott másolati dokumentációk adatait tényként kezelte, azok validitásáért megrendelő felel. A vagyonértékelés megállapításait a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük, a szakvélemény az értékelés céljától eltérő egyéb célra nem használható fel. A szakvélemény tárgyát képező ingatlan vagyonelemek értékét per- teher- és igénymentes állapotra határoztuk meg. Ahol ezt külön nem emeltük ki ott feltételeztük, hogy az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó beruházások megfelelnek az állami és helyi előírásoknak, szabályozásoknak.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

Tulajdoni lap, építési tervdokumentáció, építési engedély, változási vázrajz, tájékoztató építési engedély érvényességéről, Fűtőerőmű levél. A helyszíni szemle lehetővé tétele verbális kiegészítő információk szolgáltatása.

A helyszíni szemle módja:

Részletes felmérés és fényképes állapotörögzítés. Verbális tájékozódás az ingatlan előtörténetére vonatkozóan az ingatlant bemutató személytől. Helyszíni szemle időpontja: 2021.09.01.

A vagyonértékelés célja:

Az ingatlan jelenlegi és várható nyílt piaci forgalmi értékének meghatározása elegendően hosszú időtartam figyelembe vétele mellett.

2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei

Az értékelési szakvélemény a megrendelő kérése alapján elsősorban a *forgalmi feltételekre* alapuló érték meghatározást irányozza elő 360 napos értékesíthetőség figyelembe vételével. A **forgalmi** érték meghatározásakor alkalmazott feltételek az alábbiak:

1. az eladó hajlandó az eladásra,
2. az adásvételi tárgyalások lebonyolítására, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, elegendően hosszú időtartam (360 nap) áll rendelkezésre,
3. az értékelés fordulónapja és az értékesítési eljárás megkezdése, valamint a tárgyalások időtartama alatt az érték nem változik,
4. a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
5. az ingatlan környezeti adottságaiban meghatározó változás nem áll be, az ingatlan állaga sem természeti, sem mesterséges, sem a tulajdonos által okozott külső behatásokra nem változik meg drasztikus mértékben
6. az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe

2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései

Értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, és az Alapdokumentumokból és Alap információkból meg nem állapítható ténylegesen fennálló jogok tekintetében. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ellenkező bizonyításig korlátlanak tekintendő.

1. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan tehermentesnek tekintendő.
2. Feltételezett a felelős tulajdonlás és a vagyontárgy megfelelő kezelése, azonban, ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlant ezen feltételezést alappal cáfoló állapotban találja, úgy ezt a tényt köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
3. Az ingatlanok forgalmazásával üzletszerűen foglalkozó harmadik személyek által írásban biztosított információ valósnak tekintendők, de azok megbízhatósága nem garantált.
 Feltételezett, hogy a vagyontárggyal kapcsolatos vagyoni értékű jogokra, bérleti jogviszonyokra, műszaki paraméterekre, bérleti díj és üzemeltetési költség hátralékokra, szerződösszegésekre, vitás kérdésekre, illetve egyéb releváns kérdésekre vonatkozóan az Ügyfél és/vagy az Ügyfél jogi vagy más képviselője által átadott információk és dokumentumok helytállóak és valósak.
4. A szakvéleményben esetlegesen található tervdokumentációk és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék a vagyontárgyak feltérképezését.
5. Feltételezett, hogy a vagyontárgy/ingatlan nem rendelkezik olyan rejtett tulajdonságokkal, amelyek értékét csökkentenék, azonban ha az Értékelő helyszíni eljárása során a vagyontárgy vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget és a véleményét alátámasztó indokokat köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
6. Az Értékelő az ingatlan megtekintéssel felmérhető állapotára lesz tekintettel, nem végez teljes műszaki, műszeres vizsgálatot, és nem vizsgálja az egyes ingatlanegységek belsejében található, nem látható részeit. Az Értékelő az ilyen részokről feltételezi, hogy megfelelő állapotban vannak. Az Értékelő nem köteles tesztelni az elektromos rendszert, a gépészeti berendezéseket és, ezek állapotával kapcsolatban elfogadhatja az Ügyfél nyilatkozatát.
7. Feltételezett, hogy a vagyontárgy megfelel valamennyi állami, illetve önkormányzati előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten szerepel.
 Az Értékelő nem vesz számításba semmilyen, az adásvétellel kapcsolatosan felmerülő állami vagy egyéb juttatások, adókedvezmények stb. tárgyában fennálló visszafizetési kötelezettséget, de ezen visszafizetési kötelezettségeket jelentésében megemlíti.
8. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi használatbavételre vonatkozó előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel.

9. Feltételezett, hogy az ingatlanra vonatkozó valamennyi engedély, hozzájárulás és a becsült érték alapján képező akár állami, akár önkormányzati szerv, akár pedig magánszemély részéről szükséges dokumentum beszerezhető illetve megújítható, kivéve, ha ennek ellenkezője a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel. Ha az Értékelő az Alapdokumentumok vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a rendelkezésére álló Alapdokumentáción kívül az erre vonatkozó nyilatkozatához további dokumentum vizsgálata szükséges, úgy erről a Megbízót haladéktalanul értesíti.
10. Amennyiben a Szakvéleményben nem kerül kifejezetten említésre, úgy az Értékelő nem talált veszélyes anyagot, ugyanakkor az Értékelő nem rendelkezik az ilyen anyag felismeréséhez szükséges szakképesítéssel. Megrendelő - igénye szerint - e kérdés eldöntéséhez külön szakértőt vehet igénybe.

3./ Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához kapcsolódó észrevételek

Jelen értékelési szakvéleményben szereplő állítások - amelyeken az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásunk szerint igazak és valóságok.

Semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz, és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes írásos beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az Értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, környezetvédelmi, geodéziai és egyéb műszeres vizsgálatot nem végzett. A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének validitása feltételezi és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak, hasonlóan az ingatlan állagában változás ne álljon be. (árvíz, földrengés, belvíz, súlyos környezetszennyezés, tűzkár, rongálás, stb.)

Jelen értékelési szakvélemény 90 napig érvényes.

4./ Az ingatlan értékének meghatározása

4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, 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 nem vettük figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztuk meg az alapértéket. Ez az alapérték fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztuk.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.*Ingatlanfejlesztés, Értékbecsülés, Ingatlanközvetítés*

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján**4.1.1 Jelenlegi érték:**

Ingatlanok	értékelt ingatlan	1	2	3
Település	Komló	Komló	Komló	Komló
Uta házszám	Nagy László u. 9/A	Május 1. u.	Vértanúk u.	Függetlenség u.
Környezete	lakó	lakó, kereskedelmi	lakó, kereskedelmi	lakó, kereskedelmi
Jelleg, funkció	épülő társasház	lakás	lakás	lakás
Közművesítettség	villany	víz, villany, szv.csat.	víz, villany, szv.csat.	víz, villany, szv.csat.
Megközelíthetőség, útburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Komfortfokozat		összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Telek (m ²)	1835			
Épület	(db)	1	1	1
	(m ²)	394	72	52
Építés éve	2017	1975	1970	1979
Szerkezet	tégla	tégla	tégla	tégla
Állapot	építés alatt	felújított	felújított	felújított
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár (Ft)		15 900 000 Ft	10 000 000 Ft	15 500 000 Ft
(Ft/m ²)		220 833	192 308	242 188
Kínálati ár / Árváltozás korr. %				
Mióta van a piacon / Adásv.dátum (év)		2021.	2021.	2021.
Adat forrása		illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis
Megjegyzés				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Infrastruktúra, közművek miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Apterület miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Építési mód miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Felújítottság karbantartottság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-30%	-30%	-30%
Egyéb: alacsony albetét szám miatt		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		5%	5%	5%
Korrekciók összesen		-25%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		165 625	144 231	181 641
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		163 832		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján		64 549 860 Ft		

Fentiek alapján a Komló Nagy László u. 9/A hrsz 2324/2 ingatlan kerekített piaci értéke összehasonlító adatok alapján	64 500 000 Ft
---	---------------

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.*Ingatlanfejlesztés, Értékbecsülés, Ingatlanközvetítés*

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4.1.2 Várható érték:

Ingatlanok	értékelt ingatlan	1	2	3
Település	Komló	Komló	Komló	Komló
Uta házszám	Nagy László u. 9/A	Május 1. u.	Vértanúk u.	Függetlenség u.
Környezete	lakó	lakó, kereskedelmi	lakó, kereskedelmi	lakó, kereskedelmi
Jelleg, funkció	épülő társasház	lakás	lakás	lakás
Közművesítettség	villany	víz, villany, szv.csat.	víz, villany, szv.csat.	víz, villany, szv.csat.
Megközelíthetőség, útburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Komfortfokozat		összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Telek (m ²)	1835			
Épület	(db)	1	1	1
	(m ²)	394	72	52
Építés éve	2017	1975	1970	1979
Szerkezet	tégla	tégla	tégla	tégla
Állapot	építés alatt	felújított	felújított	felújított
Tranzakció típusa (adásvétel/ kínálat)		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár (Ft)		15 900 000 Ft	10 000 000 Ft	15 500 000 Ft
Kínálati ár / Árvaltozás korr. % (Ft/m ²)		220 833	192 308	242 188
Mióta van a piacon / Adásv.dátum (év)		2021.	2021.	2021.
Adat forrása		illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis
Megjegyzés				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Infrastruktúra, közművek miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Építési mód miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Felújítottság karbantartottság		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		10%	10%	10%
Egyéb: alacsony albetét szám miatt		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		5%	5%	5%
Korrekciók összesen		15%	15%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		253 958	221 154	278 516
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		251 209		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján		98 976 452 Ft		
Fentiek alapján a Komló Nagy László u. 9/A hrsz 2324/2 ingatlan kerekített piaci értéke összehasonlító adatok alapján		99 000 000 Ft		

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.*Ingatlanfejlesztés, Értékbecsülés, Ingatlanközvetítés*

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4. 2./ A felépítmény értékének meghatározása hozamszámítási módszerrel*Hozamszámításon alapuló értékelési módszer rövid ismertetése*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A megtérülési rátát az ingatlan jellegének és elhelyezkedésének, műszaki állapotának függvényében állapítjuk meg. Az ingatlan értékének meghatározása közvetlen tőkésítéssel:

$$\text{Jelenérték} = \text{Tisztá jövedelem} / \text{megtérülési ráta}$$

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel											
	Tárgyi ingatlan		1. összeh.		korr.	2. összeh.		korr.	3. összeh.		korr.
Cím /azonosítás	7300 Komló Nagy László u. 9/A		7300 Komló Szilvás https://maxapro.hu/7475188			7300 Komló Központ https://www.komlo.info/apro/ingatlan/			7300 Komló Körtvélyes https://www.komlo.info/apro/ingatlan/		
Ingatlan rövid bemutatása			Komló szilvási városrészben 54 m2 felújított 2 szobás, erkélyes lakás bútorozott			Gázfűtéses 1 szobás lakás			2 szobás, 4. emeleti lakás		
Bérbeadó terület, m ²	394		54			40			54		
Bérleti díj Ft/hó, EUR/hó			65 000			50 000			48 000		
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó			1 204			1 250			889		
Tranzakció dátuma			2021		-5%	2021		-5%	2021		-5%
Hasznosítás miatt			hasonló		0%	hasonló		0%	hasonló		0%
Műszaki állapot			kedvezőtlenebb		10%	kedvezőtlenebb		10%	kedvezőtlenebb		15%
Lokáció miatt			hasonló		0%	hasonló		0%	hasonló		0%
Alapterület			hasonló		0%	hasonló		0%	hasonló		0%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 185	3,40 €/m2	1 264		5%	1 313		5%	978		10%
Korrektció engedélyezése			ok		5%	ok		5%	ok		10%
Euró árfolyam/MNB középárfolyam		348,43	HUF/€								

4.2.2 Várható érték:

DOCF számítás - piaci bérleti díjjal

DOCF szerinti évek

348,43 Ft/m²

Redukált alapértéket

A. BEVETELEK

Éves növekedési ütem %

PGI = Potenciális bevétel

bérleti díj

alapterület

3.40

394,00 m²

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0

É/év

m²

0</

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.*Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés*

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4. 3./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján*Költség alapú értékelési módszer rövid ismertetése:*

A költség alapú érték-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. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, vagyis olyan esetekben alkalmazzuk, ha más módszer nem áll rendelkezésre, valamint más módszerek ellenőrzésére. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása, avulások számítása
3. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

INGATLANTERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Komló	Komló	Komló	Komló
Utea házszám		Nagy László u. 9/ A	belterület	belterület	belterület
Környezete		lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció		épülő társasház	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közművesítettség		villany			
Megközelíthetőség, útburkolat		aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Telek (m ²)		1835	841	892	1464
Szabályozás	besorolás	Ik	Ik	Ik	Ik
Tranzakció típusa			adásvétel	adásvétel	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)		1 000 000 Ft	1 500 000 Ft	2 231 136 Ft
	(Ft/m ²)		1 189 Ft	1 682 Ft	1 524 Ft
Mióta van a piacon			2020.	2020.	2020.
Adat forrása			illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis
Elhelyezkedés, megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Eszétikai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Infrastruktúra, közművek			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Beépíthetőség, építési korlátozás, megoszthatóság miatt			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Területi adottság, lejtéviszonyok miatt			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Egyéb:			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Korrekciók összesen			0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			1 189 Ft	1 682 Ft	1 524 Ft
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			1 465		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján			2 700 000 Ft		

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.*Ingatlanfejlesztés, Értékbecsülés, Ingatlanközvetítés*

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4.3.1 Jelenlegi érték:

Az épület értékének meghatározása:

épületrész	épületrész megnevezése	alapterület	újraelőállítási költség (Ft/m ²)	készültségi fok/avultság i szint	funkcionális avultság	környezeti avultság	piaci helyzet módosítás	épületrész értéke
a	Lakások	329	330 000 Ft	55%			80%	47 828 880 Ft
b	Teraszok	53	45 000 Ft	70%			80%	1 343 160 Ft
c	Közös helyiségek	37	225 000 Ft	55%			80%	3 653 100 Ft
Az épület/ek értéke				52 800 000 Ft				

Fentiek alapján a Komló Nagy László u. 9/A hrsz 2324/2 ingatlan költségszámításon alapuló értéke alapján	Telek érték	2 700 000 Ft
	Felépítmény érték	52 800 000 Ft
	Összesen	55 500 000 Ft

4.3.2 Várható érték:

Az épület értékének meghatározása:

épületrész	épületrész megnevezése	alapterület	újraelőállítási költség (Ft/m ²)	készültségi fok/avultság i szint	funkcionális avultság	környezeti avultság	piaci helyzet módosítás	épületrész értéke
a	Lakások	329	330 000 Ft	100%			80%	86 961 600 Ft
b	Teraszok	53	45 000 Ft	100%			80%	1 918 800 Ft
c	Közös helyiségek	37	225 000 Ft	100%			80%	6 642 000 Ft
Az épület/ek értéke				95 500 000 Ft				

Fentiek alapján a Komló Nagy László u. 9/A hrsz 2324/2 ingatlan költségszámításon alapuló értéke alapján	Telek érték	2 700 000 Ft
	Felépítmény érték	95 500 000 Ft
	Összesen	98 200 000 Ft

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.
Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés
 7300, Komló, Március 15. u. 6.
 Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4. 4./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

4. 4.1 Jelenlegi érték:

<i>Piaci érték összehasonlító adatok alapján</i>	64 500 000 Ft
<i>Piaci érték költségalapú értékelés alapján</i>	55 500 000 Ft
<i>Az ingatlan piaci érték hozamszámítás alapján</i>	35 700 000 Ft

Piaci érték a kiválasztott módszer(ek) alapján kerekítve:
64 500 000 Ft

4. 4.2 Várható érték:

<i>Piaci érték összehasonlító adatok alapján</i>	99 000 000 Ft
<i>Piaci érték költségalapú értékelés alapján</i>	98 200 000 Ft
<i>Az ingatlan piaci érték hozamszámítás alapján</i>	45 600 000 Ft

Piaci érték a kiválasztott módszer(ek) alapján kerekítve:
99 000 000 Ft

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.
Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés
 7300, Komló, Március 15. u. 6.
 Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 581-156

4. 5./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés

Az értékelt ingatlan a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet /módosítva/ 32/2000(8.29);26/2005(8.11), valamint az EVS iránymutatásainak megfelelően hasonló típusú ingatlanok összehasonlító adatainak alapján piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Ellenőrző módszernek a költségalapú és hozamszámításon alapuló módszert választottuk. A végső értékmeghatározásnál, a piaci módszert választottuk és fogadtuk el.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke

64 500 000 Ft

azaz hatvannégyezeröttszáz 00/100 forint

Az ingatlan várható forgalmi értéke

99 000 000 Ft

azaz kilencvenkilenc ezer 00/100 forint

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően

Komló, 2021. szeptember 01.

EXPERTUS KFT
 7300 Komló, Március 15. u. 6.
 Adószám: 10670862-2-02
 Szlsz.: 12071001-01730567-00100006



Karancsi Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
 OKJ 53 341 01 törzslap szám: 106763/5/2016
 Név: 921/2016
Értékbecslő



Karancsi Attila

Okl. építőmérnök 139/1994
 Felsőfokú magas és mélyépítési műszaki ellenőr:
 Regsz.: ME-ÉM-I-02-50500; ME-É-I-02-50500
 Felsőfokú műszaki értékbecslő Regsz.: 404-24/96
 Pécs MVJ regsz: 07;Mérnökchamara: 02-1113
Ellenőrizte

Forrás: <http://www.adotanacsadas.info/ingatlan-es-az-afa/>

Új ingatlan értékesítése; félkész ingatlan értékesítése

Amennyiben a tudomásulvételi engedély kiadása, az első rendeltetésszerű használatbavétel még nem történt meg, vagy annak kiadása, megtörténte óta nem telt el két év, akkor az ingatlan új ingatlannak minősül. **Új ingatlan értékesítése minden esetben egyenes áfás**, fordított áfás számla kiállítására nincs mód. **Ugyanez áll fenn abban az esetben, ha az ingatlan a használatbavételre még alkalmatlan állapotban kerül értékesítésre**, tehát félkész ingatlan kerül értékesítésre. Az új ingatlan értékesítése fogalmilag eltér a generálkivitelező által kivitelezett ingatlan megrendelő felé történő átadásától.

A 2 év számításának kezdeti időpontja:

- **használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja**;
- tudomásulvételi eljárás esetén a tudomásulvétel napja;
- egyszerű bejelentés alapján történő építés esetén a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napja.

Előfordul olyan eset is, hogy az ingatlan már használatbavételre került, azonban a használatbavételi engedély még nem emelkedett jogerőre. Ebben az esetben akkor is félkésznek minősül az ingatlan (és nem használatnak), ha az ingatlant már jónéhány (kettőnél mindenestre több) éve ténylegesen használják. A használatbavételi engedéllyel egyenértékűnek minősül (áfa szempontból) a fennmaradási engedély.

Meglévő használt ingatlan (ahol a használatbavételi engedély 2 évnél régebben került kiadásra) olyan jellegű átalakítása során, ahol az átalakítás eredményeként az ingatlan új funkciót kap (pl. lakóépületből irodává alakul át) **és mindez új használatbavételi engedély kiadásával jár. Az új engedély jogerőre emelkedésének napjától a 2 év újra indul, ezen időszak lejártáig az ingatlan újnak minősül. Ugyanúgy új ingatlanról beszélünk, ha az albetétek száma növekszik**, pl. egy irodaépületben új üzlethelyiségnek kerülnek kialakításra, természetesen **új használatbavételi engedély(ek) kiadása mellett**. Egy ingatlan 'sima' bővítése nem minősül új ingatlan létrejöttének.

Komló Város Önkormányzat

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000

Szám: 11.738 – 17 / 2021.

Üi.: Kispálné Salamon Éva

**RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

Komló Város Önkormányzata értékesítésre meghirdeti a Komló, Nagy László utcában lévő **2324/2 hrsz.-ú**, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű **1835 m²** nagyságú ingatlant a rajta található épülettel és építményekkel.

Az ingatlan kikiáltási ára:,- Ft + ÁFA,

bruttó Ft.

A versenytárgyalási előleg: a kikiáltási ár 20 %-a (ÁFA nélkül):

.....,- Ft.

A liciten való részvétel feltétele:

a pályázati kiírás megvásárlása,

a regisztráció

versenytárgyalási előleg befizetése az önkormányzat 11731063 – 15331524 számú számlájára történő átutalással (pályázó köteles a licit eljárás előtt vagy a licit eljárás során az átutalásról szóló igazolását bemutatni)

a pályázó írásos nyilatkozata a licit speciális feltételeinek tudomásul vételéről illetve vállalásáról.

A licit eljárás menete:

- A licit Komló Város Képviselő-testülete által elfogadott versenyeztetési szabályzat (licitszabályzat) szerint történik.
- Egyetlen jelentkező esetén az ingatlan kikiáltási áron kerül értékesítésre.
- Több pályázó esetén a kikiáltási árat **50.000 forintonként**, vagy annak többszörösével lehet emelni.
- A legmagasabb ajánlatot tevő pályázó köthet adásvételi szerződést.
- Nyertes pályázó esetén a befizetett előleg a vételárba beszámításra kerül, a vesztes pályázó a versenytárgyalási előleget visszakapja.

- A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa a liciteljárást. A befizetett előleg ebben az esetben a pályázó részére visszafizetésre kerül.

A licit speciális feltételei:

- **Az adásvételi szerződést – a tulajdonjog átruházása tekintetében függőben tartással – a licitet követő 30 napon belül kell megkötni. Ellenkező esetben a befizetett versenytárgyalási előleget a pályázó elveszti.**
- **A tulajdonjog bejegyzés feltétele az Állam elővásárlási jogról történő lemondása.** (A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A törvény 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott szerv az ajánlat vagy szerződés megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. A határidő elmulasztása jogvesztő.)
Nyertes pályázót a 35 napos határidő elteltével értesítjük az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, illetve annak elmaradásáról.
- **A tulajdonjog bejegyzésének további feltétele az önkormányzat pályázati kötelezettségének megszűnése, melynek időpontja 2022. március 2. Vevőnek ezt követő 15 napon belül kell a vételár fennálló részét (80 %, valamint a teljes ÁFA) befizetnie.**
- **Az előző pontokban felsorolt feltételek teljesülését követően eladó külön okiratban adja hozzájárulását (bejegyzési engedély), hogy az ingatlan tulajdonjoga vevő javára bejegyzésre kerüljön.**
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napjától jogosult birtokba venni az ingatlant és azon saját kockázatára munkát végezni. Amennyiben vevőnek felróható okból az adásvétel megghiúsulna, úgy a 20 % előlegén felül az addig teljesült műszaki teljesítés ellenértéke sem jár vissza.
- Vevőnek tudomásul kell vennie a félbemaradt műszaki munkákat és a hőközpont be rendezéseinek beépítésén kívül a hiányzó munkákat el kell végeznie.
- A lakások fűtését csak távfűtéssel lehet megoldani. Az épületben lévő hőközpont beépítését a Fűtőerőmű Zrt. végzi, mely során vevő köteles együttműködni. A kialakított hőközpont a továbbiakban szolgáltatói hőközpontként fog üzemelni. Más fűtési mód igénybevétele súlyos szerződésszegésnek minősül.
- Vevőnek az építési engedély hatályán belül, azaz **2022. december 14-ig be kell fejeznie az építést és használatbavételi engedélyt kell szereznie** a 6 lakásos lakóépületre. Amennyiben ezen időszak alatt a használatbavételi engedélyt nem szerzi meg, úgy az új építési engedély beszerzése a vevő kötelezettsége.

- Az épületben jelenleg egy meglévő (bontandó) villamos csatlakozási pont van, ennek bontása és az új rendszer kiépítése vevő feladata.
- Az ingatlanon keletkező csapadékvizet a meglévő városi rendszerre kell kötni.
- Az önkormányzat semmiféle pótlólagos közmű vagy út kiépítést nem vállal sem most, sem a jövőben.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a 2324/3 hrsz.-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa részére az ingatlan É-i telekhatára mellett 3 méter szélességben átjárási szolgalmat enged. Ennek bejegyzéséhez szükséges vázrajzot el kell készíttetnie és azt be kell jegyeztetnie legkésőbb 2022. március 2-ig.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlanon áthaladó távhővezetésekre a Komlói Fűtőerőmű Zrt. javára szolgalmi jog bejegyzéséhez hozzájárul.

Egyéb információk:

- Az ingatlant értékesítéséről és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a/2021. (X.) sz. határozatával döntött.
- A meghirdetett ingatlan a Kökönyösi városrészben, a Nagy László utcában, tömbházas és családi házas környezetben, sík kialakítású, részben körbekerített, füves területen fekszik. Az ingatlan minden járművel – aszfalt burkolatú úton – jól megközelíthető.
- Az ingatlanon lévő épületet 2017-ben kezdték építeni, jelenleg is építés alatt van.
- A 394 m² hasznos alapterületű felépítmény földszintes kialakítású, beton sávalapra emelt, téglafalazatú, kontyolt nyeregtetővel kialakított, beton cserépfedéssel ellátott 6 lakásos társasház, mely jelenleg szerkezetkész állapotú. Az alapozás, a függőleges teherhordó és válaszfalak, valamint a tetőszerkezete már elkészült. Homlokzati nyílászárók nagyrészt beépítésre kerültek. Az épületgépészeti berendezések még nem kerültek kialakításra. Az épület készültségi foka 55 %. Az elkészült és még elvégzendő munkálatok részletes leírása a pályázati csomagban megtalálható.
- Közművek: az épület egyelőre részlegesen közművesített, de valamennyi közműre ráköthető (lásd közműtérkép).

Jelenleg egy ideiglenes vízóra bekötés van az ingatlanon, mely az építéshez szükséges vizet biztosítja. A végleges vízbekötés a vevő feladata.

Az épület szennyvizének bekötését a városi szennyvíz hálózatra a vevőnek meg kell oldani.

A Komlói Fűtőerőmű Zrt. vállalja, hogy az épület távhőszolgáltatásba történő bekapcsolásához beszerzi és beépíti az épület hőközpontját a szükséges berendezésekkel. A

munkák elvégzését a lakások gépészeti alapszerelésével egyidejűleg, vagy azt követően tudják elvégezni.

A hőközpont új épületben történő elhelyezését követően a melléképületben lévő korábbi hőközpont megszűnik, régi funkcióját elveszíti, az szabadon hasznosítható lesz.

- Komló város szabályozási terve az ingatlant LnG (nagyvárosi lakóterületi gazdasági) övezetbe sorolja, ahol elsősorban lakóépület létesíthető, de elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, igazgatási és sport rendeltetésű épület is, azonban garázsépítmény önállóan nem helyezhető el. A telek 60 %-a beépíthető.

(A teljes helyi építési szabályrendelet megtalálható az önkormányzat honlapján: www.komloonk.hu/rendezesi-terv)

- **Az ingatlan beépítése során be kell tartani a településkép védelméről szóló 3/2021. (I. 28.) sz. önkormányzati rendelet előírásait is.**

(A rendelet és az eljárás leírása megtalálható az önkormányzat honlapján, az alábbi linken: <http://www.komloonk.hu/telepuleskepi-arculati-kezikonyv-tak>)

- Az ingatlan – előzetes időpont-egyeztetés után – megtekinthető.

A szerződéskötés feltételei:

- „A licit speciális feltételei” részben felsoroltak.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismerte, a rácsatlakozás lehetséges módzataival tisztában van, az ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó e tekintetben semmilyen kötelezettséget nem vállal.
- Az adásvételi szerződéssel és szolgalmi jog bejegyzéssel járó költségek (bejegyzési, vagyonátruházási illeték, ügyvédi ellenjegyzés munkadíja) a vevőt terhelik.
- Vevőnek külön megállapodás alapján az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecsülés díját (190.000,- Ft + ÁFA, azaz **241.300,- Ft**) és a telekalakítás költségeit (221.200,- Ft + 44.658,- Ft ÁFA, azaz **265.858,- Ft.**) is.
- Eladó és vevő a birtokba adást követő 15 napon belül vállalják a közüzemi mérőórák (víz és áram) átjelentését.

Egyéb információ kérhető:

- a Komlói Közös Önkormányzati Hivatalban a II. emeleti 228. sz. irodában vagy telefonon: 584-000/4424. sz. melléken és a 06-30/6280-157 telefonszámon, illetve a vagyon@komlo.hu e-mail címen Kispálné Salamon Évától.

Komló, 2021. október ...

Polics József
polgármester