

# Melléklet

**Tiszaigar Községi Önkormányzat**

**Képviselő-testülete**

**Pénzügyi Bizottsága**



**2025. június 19. napján**

**megtartott ülésének**

**jegyzőkönyvéhez**



**1. napirend**



## **Határozati javaslat**

***a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. szám alatt fekvő  
– a 74/2-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítéséről szóló határozat  
tervezetének véleményezéséről***

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2.  
szám alatt fekvő – a 74/2-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítése”*

című előterjesztést megtárgyalta, és azt a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

### **Értesül:**

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. szám alatt fekvő – a 74/2-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítéséről**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete*  
(a továbbiakban: *Képviselő-testület*)

*Rácz Jenő*

(születési családi és utóneve: ██████████;  
születési helye: ██████████; születési ideje: ██████████;  
anyja születési családi és utóneve: ██████████;  
lakcíme: ██████████;  
a továbbiakban: *Ajánlattevő*)

2025. június 16-án – a TGR/582-2/2025. ügyiratszámom – előterjesztett vételi ajánlatát  
(a továbbiakban: *Ajánlat*) elbírálta.

2. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. szám alatt fekvő  
– a 74/2-es helyrajzi számon nyilvántartott,  
„kivett lakóház, udvar” megnevezésű –  
ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) megvételére irányuló *Ajánlatban* megjelölt  
2 000 000 Ft (azaz kétmillió forint)  
összegű vételárat elfogadja.
3. A *Képviselő-testület* az *Ingatlan*t az *Ajánlattevőnek* eladja.
4. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* Polgármesterét
  - 4.1. az *Ajánlattevővel* megkötendő adásvételi szerződés aláírására, továbbá
  - 4.2. az adásvétel lebonyolításához szükséges intézkedések megtételére felkéri és felhatalmazza.

Felelős: Polgármester

Határidő: Haladéktalanul



**Feladó:** Jenő Rác [REDACTED]  
**Küldve:** hétfő 2025. június 16 12:32  
**Címzett:** hivatal@tiszaiagar.hu  
**Tárgy:** Árajánlat

**DMS Erkeztetoszam:** TGR-2025/1606  
**DMS Iktatas datuma:** 2025-06-16 13:45:27  
**DMS Iktato:** Berecz Klaudia  
**DMS Iktatoszam:** TGR/582-2/2025  
**DMS RegionText:** DMS Iktatószám: TGR/582-2/2025  
**DMS Targy:** Vételi ajánlat - Mátyás király út 2.  
**DMS Ugyintezo:** Berecz Klaudia

Tisztelt Tiszaiagari önkormányzat.

Szeretnék vásárlási szándékkal árajánlatot tenni, a Tiszaiagar, Mátyás király út 2. szám alatti ingatlanra. Az ingatlan állapotára való tekintettel, az árajánlatom.: 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint. Kérem mielőbbi elbírálásukat.

Tisztelettel :

Rác Jenő

[REDACTED]  
[REDACTED]



# *Értékbecslés aktualizálás*

*mely készült  
az*

*5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. sz.  
alatt található ingatlanról  
(hrsz.: 74/2.)*

*ALTRUM INGATLANIRODA KFT.  
1031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09*

*2025. január*

## ALÁÍRÓLAP

5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. sz.  
alatt található ingatlan értékbecsléséhez  
(hrs.: 74/2.)

Az értékbecslést készítette:

ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09

  
Nagy László

Ingyanforgalmi szakértő

Névjegyzék szám: N-14/2001.

Oklevél szám: 1344/1998.

Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2025. január 24.

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház, udvar
Település (város, kerület):	Tiszaigar, belterület
Utca, házszám:	Mátyás király út 2. sz.
Irányítószám:	5361
Hrsz.:	tiszaigari 74/2.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
Tulajdoni hányad:	1/1-ed.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltiség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telek területe összesen:	921 m <sup>2</sup>
Felépítmény (nettó) területe összesen:	94 m <sup>2</sup>
Felépítmény hasznos (korrigált) területe:	84 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, helyi szennyvízkezelés
Jelenlegi funkció:	Lakóház
ÉRTÉKEKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025. január 24.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci, forgalmi érték:	2.000.000.- Ft, azaz Kétmillió forint

Debrecen, 2025. január 24.

Készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09  
Nagy László  
ingatlan értékelő

3

## 1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Tiszaigar Községi Önkormányzatának** (5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.) nevében **Majosi Zoltán Csaba polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, az 5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. sz. alatt található, a tiszaiigari 74/2. helyrajzi számú, lakóház, udvar megjelölésű ingatlanra vonatkozó, az Átrium Ingatlaniroda (4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) által 2024. szeptember 03. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásával.

## 2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

## 3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2025. január 24.-én készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2025. január 24. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthetők érvényesnek.

## 4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja	: 2025. január 14.
A szemlén jelen volt	: Jónás Irén, a megbízó képviselője, : Nagy László, értékbecslő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2025.01.13.),
- közműterkép,
- 2024. szeptember 03.-án készült értékbecslés.

Az ingatlanon 2025. január 14.-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

## 6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Tiszaigar
Besorolás	: belterület
Cím	: ---
Helyrajzi szám	: tiszaiigari 74/2.
Megnevezése	: lakóház, udvar
Telekterület	: 921 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad	: 1/1-ed
Terhek, tények	: önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztás és adásvétel folytán kialakítva a tiszaiigari 74 hrsz-ú ingatlan területéből (bejegyző határozat: 181421/2/2023.04.12.)
Széljegy	: ---
Szolgalmi jog, jogi jelleg	: ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2025. január 13. napján készült E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/298/2025.)

**Az értékbecslés mellékletét képező közműterképen a becslés tárgyát képező épület fel van tüntetve.**

**6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:**

Tiszaigar, község Jász-Nagykun-Szolnok vármegye tiszántúli részén, annak északkeleti, Hajdú-Bihar vármegyével szomszédos határán fekszik, Tiszafüredtől kb. 10 km-re délkeletre. A település közúton a Tiszafüred-Fegyvernek közötti 34-es főúton érhető el. A közúti tömegközlekedést a Volánbusz autóbuszai végzik. Lakossága 700 fő.

**A becsült ingatlannak és környezetének általános jellemzése:**

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszaigar település központjától délnyugati irányban, mintegy 400 m távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázatlan utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak szomszédságában található.

Az ingatlantól mintegy 250 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 200-400 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség az ingatlan udvarán, valamint az ingatlan előtt, közterületen biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy lakóépület található.

A lakóépület alapincézetlen, utcafronton és oldalhatáron álló beépítési módban épült, földszintes kialakítású.

A lakóépület 1922-ben épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával. Építési ideje óta a vizsgált ingatlanon komolyabb felújítási munkákat nem végeztek.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - a lakóépület műszaki állapotáról elmondható, hogy azon látszik a felújítás, karbantartás, korszerűsítés hiánya. A lakóépület teljeskörű felújítást, korszerűsítést igényel mind a külső, mind a belső szerkezeteket tekintve (homlokzat felújítása, tetőszerkezet, héjazat, nyílászárók, fal- és padlóburkolatok, vezetékek cseréje, komfortfokozat növelése stb.).

A lakóépületnek egy bejárata van, amely az épület utca felőli homlokzatán került elhelyezésre.

Az épületben veranda, előtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba-WC, kamra-padlásfeljáró és 2 szoba került kialakításra.

A lakóépület alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek nagyrészt külön nyílnak, jól bútorozhatók, fölösleges, használaton kívüli terek nincsenek.

A lakóépület helyiségeinek átlagos belmagassága: 3,20 m. A benapozottság (tájolás) megfelelő. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnek megfelelően közművesített (villany, víz, gáz, közműhálózatra csatlakoztatva, helyi szennyvízkezelés).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: gyenge.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében átlagosnak tekinthető.

#### **Lehetséges vevőkör:**

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan település központjához közeli elhelyezkedése, mégis csendes, nyugodt, friss levegőjű, vidéki környezetben szeretnének élni, dolgozni, tevékenykedni. Vállalják az ingatlan teljes körű felújításával járó fizikai és anyagi terheket, esetleg az ingatlan telekingatlanként való hasznosításában gondolkoznak.

#### **Környezetszennyezés:**

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a becslésbe vont ingatlanon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

#### **A lakóépület:**

építésének éve	: 1922.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: utcafronton és oldalhatáron álló, alápincézetlen, földszintes épület
alapozás	: falazott téгла sávalap
lábazat	: téгла falazat
szigetelés	: ---
teherhordó szerkezetek	: vályog falszerkezet
válaszfalak	: vegyes (vályog és téгла) falszerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (sátor)
héjazat	: cserép fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: egyszerű, verandával tagolt, festett és kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: fa szerkezetű ajtók, ablakok, hagyományos üvegezéssel, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelben készültek
lépcsők	: előlépcső: helyszínen öntött beton, simított beton burkolattal ellátva

csapadékvíz elvezetés : a tetőn összegyűjtött csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

**A lakóépület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

földszint:

• veranda:	11,55 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• előtér:	10,47 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• közlekedő:	6,58 m <sup>2</sup>	parketta burkolat
• konyha:	11,26 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• fürdőszoba-WC:	6,13 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kamra-padlásfeljáró:	7,18 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	21,21 m <sup>2</sup>	parketta burkolat
• szoba:	19,34 m <sup>2</sup>	parketta burkolat

**A lakóépület helyiségeinek alapterülete:  
82,17 m<sup>2</sup> földszinti helyiségek + 11,55 m<sup>2</sup> veranda  
(összesen: 93,72 m<sup>2</sup>).**

**Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:**

A *falak* jellemzően vakoltak, festettek, a vizes helyiségben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a fürdőszoba-WC-ben 1,40 m magasságig készült csempe burkolat).

A *padló burkolatok* anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (a szobákban parketta, az egyéb helyiségekben kerámia, parketta és simított beton burkolat készült).

A *berendezési tárgyak* száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő.

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: gyenge.

**A bevezetett közművek:**

- villany 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),
- víz (közműhálózatra csatlakoztatva),
- szennyvízelvezetés (helyi szennyvízkezelés),
- fűtés (egyedi – kályha),
- melegvíz-ellátás (villanybojler),
- főzési lehetőség (pb. gáztűzhely).

#### **A telek:**

- területe: 921 m<sup>2</sup>,
- saroktelek,
- alakja: szabálytalan négyszög,
- hosszengelye az utcafronttal párhuzamos,
- az utcafront délnyugati tájolású,
- felszíne sík, egyenletes, rendezetlen, elhanyagolt terület,
- kerített: beton oszlopok között, drótháló és fém szerkezetű kerítés készült.

## **7. ÉRTÉKEKELÉS**

### **7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;

- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2025. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

## **7.2. Az értékelés módszere**

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer és a költségalapú megközelítés alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecslés tényezői közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság; műszaki állapot.

### 7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszaszőlős, 1960-ban épült, 90 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, vályog falszerkezetű, földszintes, felújítandó családi ház, 1790 m<sup>2</sup> telken eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 7,3 MFt, fajlagos érték: 81.111.-Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaszentimre, 96 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, étkezős, vályog falszerkezetű, földszintes, gázkonvektoros, felújítandó családi ház, 1471 m<sup>2</sup> telken eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 9,99 MFt, fajlagos érték: 104.062.-Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaigar, 95 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, vályog falszerkezetű, földszintes, gázkonvektoros, felújítandó családi ház, 1469 m<sup>2</sup> telken eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 7,9 MFt, fajlagos érték: 83.157.-Ft/m<sup>2</sup>,

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 89.443.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- -65% a lakóépület kevésbé jó műszaki állapota és régebbi építése miatt

Fajlagos ár: 89.443.- Ft/m<sup>2</sup> \* 0,25 = 22.360.- Ft/m<sup>2</sup> ~ **22.000.- Ft/m<sup>2</sup>**.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbecslés tényezői mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét **22.000,- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Alapterületi korrekció:

• földszint:	82,17 m <sup>2</sup>	100%	82,17 m <sup>2</sup>
• veranda:	11,55 m <sup>2</sup>	20%	2,31 m <sup>2</sup>
• összesen:	93,72 m <sup>2</sup>		84,48 m <sup>2</sup>

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

84 m<sup>2</sup> \* 22.000,- Ft/m<sup>2</sup> = 1.848.000.- Ft,  
kerekítve: **1.800.000,- Ft.**

### Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

### **A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.**

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszaszentimre, 787 m<sup>2</sup>, közműves (víz a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 990 EFt, fajlagos ár: 1.257.- Ft/m<sup>2</sup>.
- Tiszaörs, 711 m<sup>2</sup>, közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 990 EFt, fajlagos ár: 1.392.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaszentimre, 1219 m<sup>2</sup>, közműves (víz, villany a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 2,5 MFt, fajlagos ár: 2.050.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 1.566.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción:

- - 10% a kínálat ténye miatt
- +5% a magasabb közmuellátottság miatt
- -20% az elhanyagolt, gondozatlan, rendezetlen terület miatt

$$\text{Fajlagos ár: } 1.566.- \text{ Ft/m}^2 * 0,75 = 1.174.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{1.200.- \text{ Ft/m}^2}.$$

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **1.200.- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a vizsgált telekingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$$921 \text{ m}^2 * 1.200.- \text{ Ft/m}^2 = 1.105.200.- \text{ Ft,} \\ \text{kerekítve: } \mathbf{1.100.000.- \text{ Ft.}}$$

Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2<sup>nd</sup> Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2025-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készütségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állapotát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapon számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -60%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt/m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
földszint	82	150	12.300	25	3.075	40	1.230
veranda	12	30	360	25	90	40	36
összesen							1.266

kerekítve : 1.300.000.- Ft.

#### Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület	1.100.000.- Ft
- felépítmény	1.300.000.- Ft
- <b>összesen:</b>	<b>2.400.000.- Ft</b>

#### 7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték:	1.800.000.- Ft x 70 % =	1.260.000.- Ft
Költség alapú módszerrel kapott érték:	2.400.000.- Ft x 30 % =	720.000.- Ft
Összesen:		1.980.000.- Ft

kerekítve: 2.000.000.- Ft.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2024. szeptember 03.-án készült értékelés megfelelően azonosítja az értékelésbe vont ingatlant, elegendő részletességgel ismerteti annak fekvését, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az épületek szerkezeteinek jellemzését, felszereltségét és műszaki állapotát.

Az ingatlan értékelése során alkalmazható értékelési módszerek közül a szakértő a költségalapú módszert és a piaci összehasonlító módszert alkalmazta.

A becslés tárgyát képező 5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. sz. alatt található, tiszaiigari 74/2. helyrajzi számú ingatlan 2024. szeptember 03.-án meghatározott forgalmi értéke: 4.300.000.- Ft.

Az utolsó értékelés időpontja óta - a megbízótól származó információk és a helyszínen tapasztaltak szerint is - az ingatlanon jelentős, a forgalmi értékre pozitív hatást gyakorló beruházások nem történtek. Az elmúlt időszakban a településen és a környező településeken is, az ingatlanforgalom kis mértékű csökkenése tapasztalható, különösen a telekingatlanok iránti érdeklődés mérséklődött, ezen tényező a becsült ingatlan értékét is befolyásolja.

Ennek megfelelően a jelen értékbecslés aktualizálás során a szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 5361 Tiszaigar, Mátyás király út 2. sz. alatt található, tiszaiigari 74/2. helyrajzi számú lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékét a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - a 2025. január 24.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

az ingatlan **tehermentes forgalmi értékét**

**2.000.000.- Ft,**

azaz **Kétmillió** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2025. január 24.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Helyrajzi szám: 33770010/1-09

*Nagy László*

ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),  
település térkép,  
közműtérkép,  
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



A lakóépület utcafronti homlokzata.



A lakóház homlokzata.



Előtér.



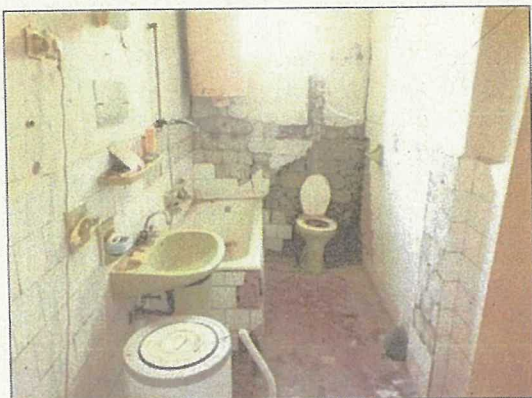
Vakolathullás.



Közlekedő.



Konyha.



Fürdőszoba-WC.



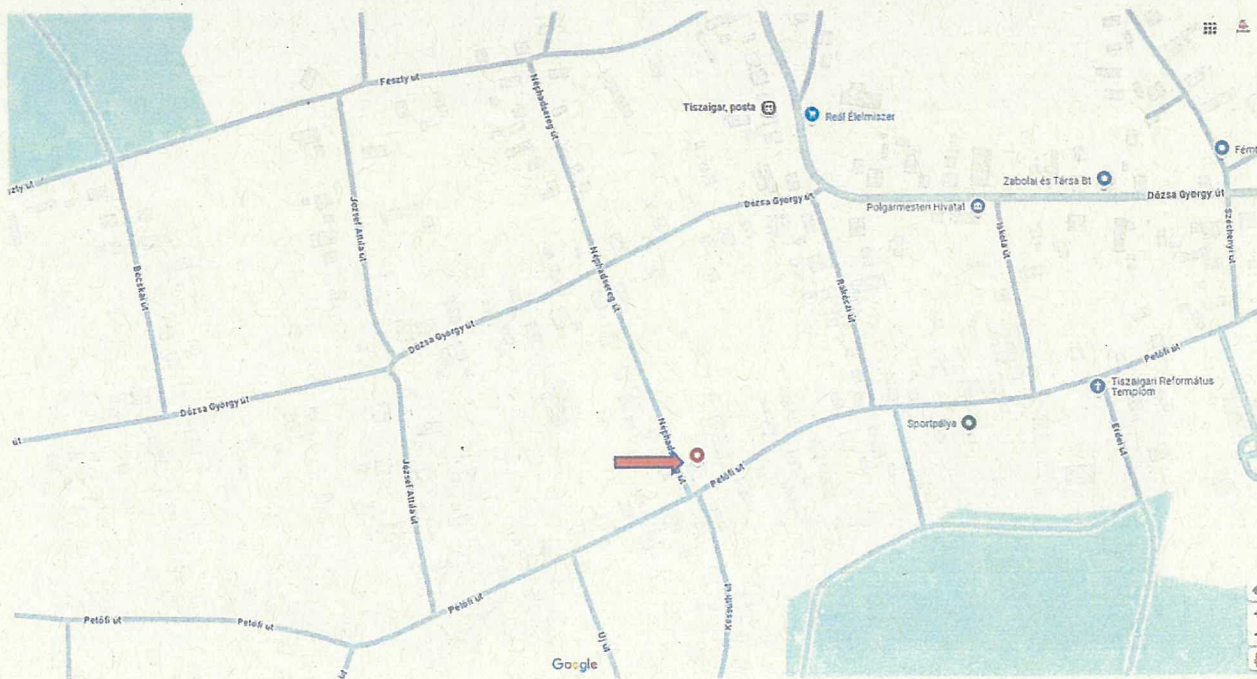
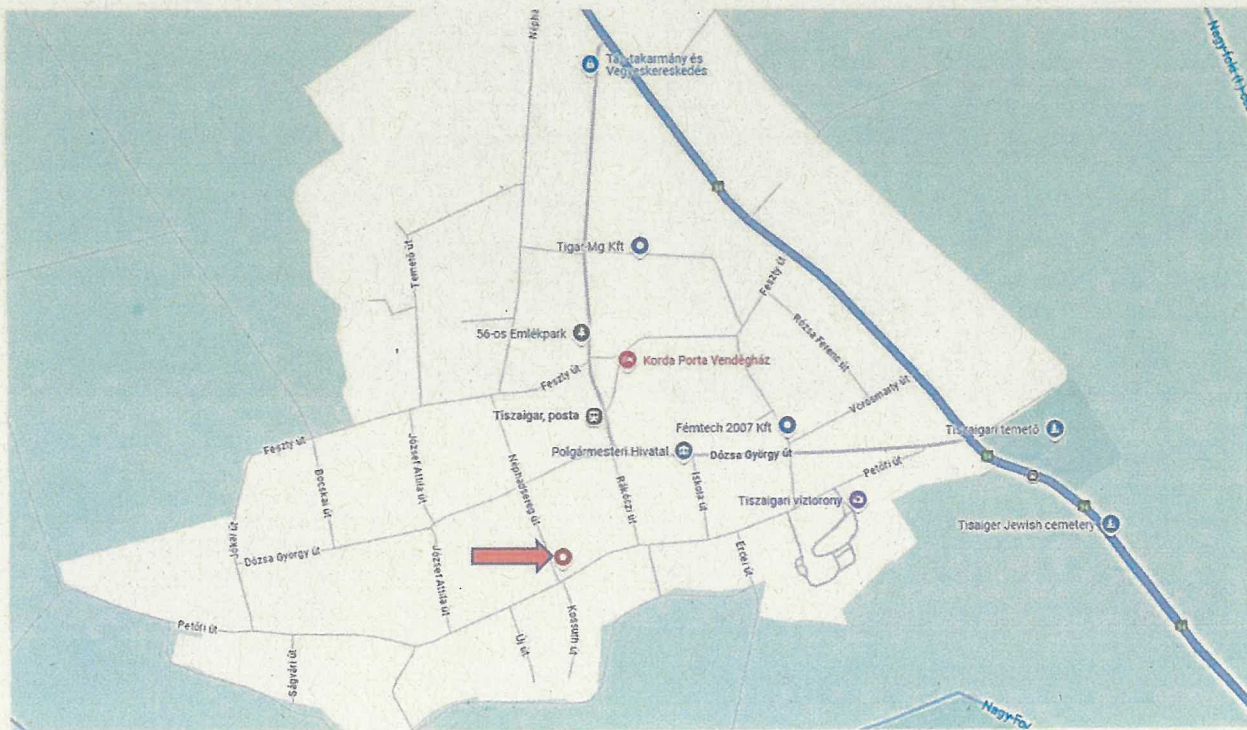
Szoba.

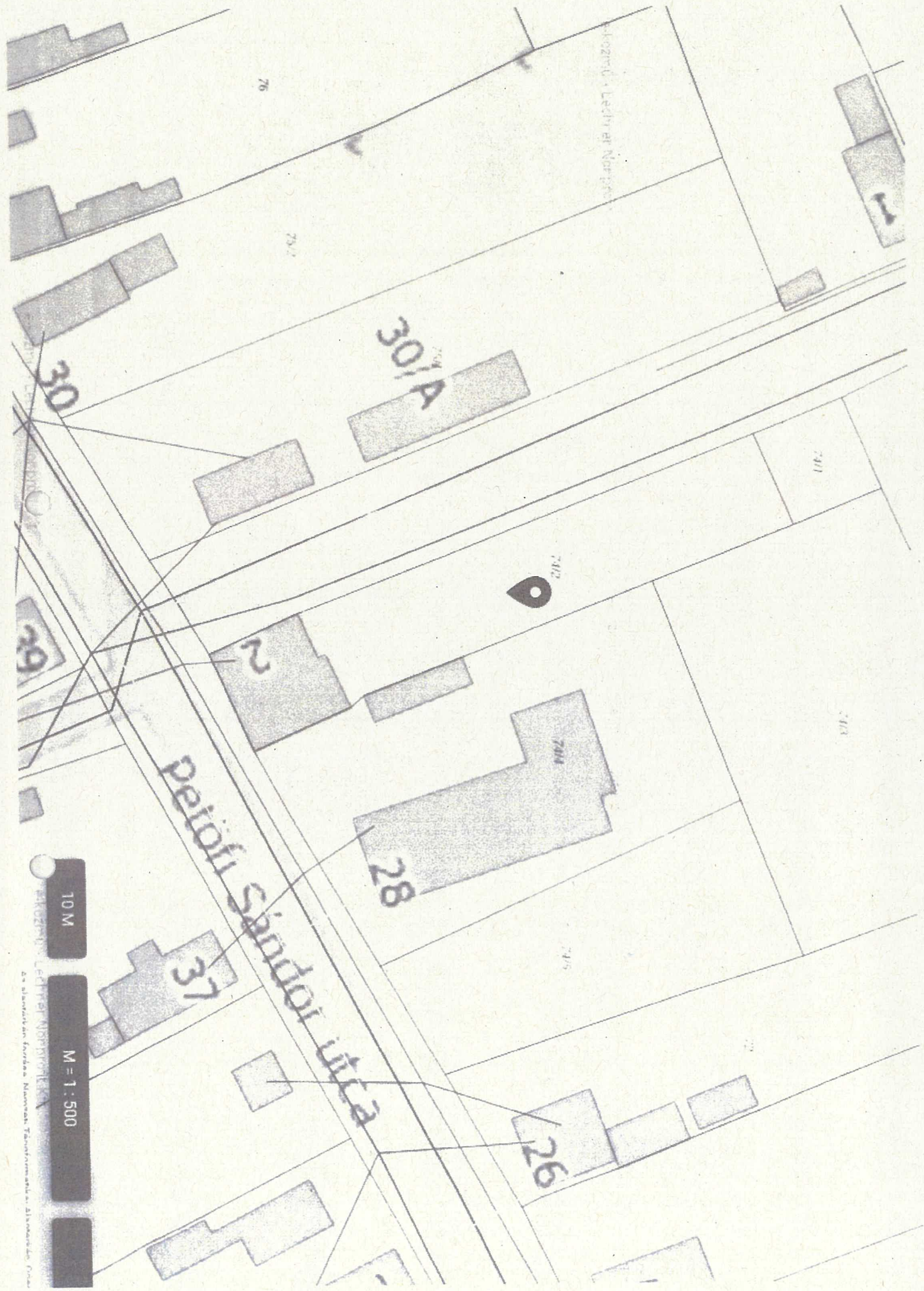


Szoba.



Falrepedés.





Közvetlen Levegő út

1

30/A

30

312

2

311

311

313

Petőfi Sándor utca

28

315

10 M

M = 1 : 500

37

26

az államháztartás feladatainak ellátására



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.  
Tiszafüred 5351. Kossuth tér 1. Pf. 29.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/8333/2024

2024.08.27

**TISZAIGAR**

Szektor: 53

**Belterület 74/2 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

**II RÉS Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

921

0.00

**III RÉS Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181421/2/2023.04.12

eredeti határozat: 32810/1991.07.01

jogcím: tulajdonba kerülés tulajdoni hányad: 1/1 32810/1991.07.01

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

ügállás: tulajdonos

név: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5361 TISZAIGAR Dózsa György utca 19

törzsszám: 15733249

**III RÉS Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 181421/2/2023.04.12

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztás és adásvétel folytán kialakítva a tiszaiigari 74 hrsz-ú ingatlan területéből.

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**





## Határozati javaslat

### ***a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező konténer értékesítéséről szóló határozat tervezetének véleményezéséről***

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező konténer értékesítése”*

című előterjesztést megtárgyalta, és azt a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

#### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

### **a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező konténer értékesítéséről**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete*  
(a továbbiakban: *Képviselő-testület*)

*VIR-SUG 2005 Korlátolt Felelősségű Társaság*

(székhely: 5350 Tiszafüred, Igari út 29.;

cégjegyzékszám: 16-09-016086; adószám: 25084443-2-16;

a továbbiakban: *Ajánlattevő*)

2025. június 2. napján – a TGR/637/2025-es ügyszámon – előterjesztett vételi ajánlatát  
(a továbbiakban: *Ajánlat*) elbírálta.

2. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező  
*konténer*

(a továbbiakban: *Konténer*) megvételére irányuló *Ajánlatban* megjelölt

*400 000 Ft + áfa*

(azaz *négyszázezer forint + általános forgalmi adó*)

összegű vételárat elfogadja.

3. A *Képviselő-testület* a *Konténert* az *Ajánlattevőnek* eladja.

4. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* *Polgármesterét*

4.1. az *Ajánlattevővel* megkötendő adásvételi szerződés aláírására, továbbá

4.2. az adásvétel lebonyolításához szükséges intézkedések megtételére

felkéri és felhatalmazza.

Felelős: Polgármester

Határidő: Haladéktalanul



**Feladó:** Mónika Rézművesné Kolozsvári [REDACTED]  
**Küldve:** csütörtök 2025. június 12 8:15  
**Címzett:** hivatal@tisaigar.hu  
**Tárgy:** Árajánlat

**DMS Erkeztetoszam:** TGR-2025/1549  
**DMS Iktatas datuma:** 2025-06-12 10:06:06  
**DMS Iktato:** Berecz Klaudia  
**DMS Iktatoszam:** TGR/637-1/2025  
**DMS RegionText:** DMS Iktatószám: TGR/637-1/2025  
**DMS Targy:** Árajánlat - konténer  
**DMS Ugyintezo:** Berecz Klaudia

Tisztelt Cím!

Facebook hirdetésükre hivatkozva szeretném megvásárolni az említett konténert. Az ár, ami ajánlok érte 400.000 Ft + ÁFA.

Üdvözlettel: Vir-Sug 2005 Kft.



**Feladó:** Nóra Szűcs [REDACTED]  
**Küldve:** csütörtök 2025. június 5 15:30  
**Címzett:** hivatal@tizzaigar.hu  
**Tárgy:** konténer vételi ajánlat

**DMS Erkeztetozsam:** TGR-2025/1470  
**DMS Iktatas datuma:** 2025-06-10 10:20:52  
**DMS Iktato:** Berecz Klaudia  
**DMS Iktatoszam:** TGR/581-1/2025  
**DMS RegionText:** DMS Iktatószám: TGR/581-1/2025  
**DMS Targy:** Konténer vételi ajánlat  
**DMS Ugyintezo:** Berecz Klaudia

Tisztelt Cím!

Alulírott Szűcs Nóra a Gabona-4 Kft nevében a hirdetésben említett konténerre 350.000 Ft+Áfa vételi ajánlatot teszek.

Elérhetőségeim a lentiekben megtalálhatók:

Szűcs Nóra

[REDACTED]  
[REDACTED]

Üdvözlettel:

*Szűcs Nóra*

*Gabona-4 Kft.*



Gabona-4 Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft.

kereskedelmi vezető

H-3388 Poroszló, 0248/24 hrsz. | Hungary

[REDACTED]



## KOVOBEL konténer 6 m, raktárkonté- ner, lapraszerelt raktár, konténer

1.050.000 Ft + ÁFA

Pest vármegye, 2030 Érd

Megosztás:       



### HIRDETŐ ADATAI

Név **Konténer Hungária Kft.** ✓  
Helység **Pest vármegye  
2030 Érd**   
Webcím **www... Megjelenít**

HIRDETŐ ÖSSZES AJÁNLATA (14)

 KÖVETÉS

Több mint  éve Agroinform partner.

4.3  Powered by Google

### KAPCSOLATFELVÉTEL

Hirdető adatai  
Telefon **+36202 xxxxxx Megjelenít**

 FELHÍVOM

ÜZENETET KÜLDÖK 

### Leírás

Új KOVOBEL konténer 6 m, raktárkonténer, lapraszerelhető

### Leírás

A Kovobel konténer praktikus, költséghatékony megoldást jelent tárolására.

Telephelyi vételár: 1.050.000.-Ft + ÁFA

Telephelyünkön történő összeszerelés: 40.000.-Ft + ÁFA/6 m.

Külső méretek: 6000 x 2200 x 2200 mm (HxSzxM)

- Padló teherbírás: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Kétszárnyú, kulcsos kilincses ajtó (1930 x 1930 mm)
- Lapraszerelt állapotban
- 35 mm vastag, a hordozó profilokhoz csavarokkal rögzített kezeletlen fapadlózat

Szállítási és depó költségeket az ár nem tartalmaz.

További tudnivalókért a megadott elérhetőségen: 0620 262 5173

(Hétköznapokon 8-16-ig), valamint a központi e-mail címünkön (info@kontener.hu) tudja elérni cégünket. Továbbá a kovobel.hu oldalon szerezhethet részletes betekintést a Kovobel konténer családról.

Ajánlatunk érvényessége a készlet erejéig vagy 5 nap.



**HIRDETŐ ADATAI**

Név: Konténer Hungária Kft. ✓  
 Helység: Pest vármegye, 2030 Érd ✓  
 Webcím: www... Megjelenít

HIRDETŐ ÖSSZES AJÁNLATA (14)

KÖVETÉS

Több mint 5 éve Agroinform partner.

4.3 ★★★★★

**KAPCSOLATFELVÉTEL**

Hirdető adatai

Telefon: +36202 xxxxxx Megjelenít

FELHÍVOM

ÜZENETET KÜLDÖK ^

Üzenet küldéshez, kérjük, jelentkezzen be!

**Leírás**

ÚJ KOVOBEL konténer 4m, raktárkonténer, lapraszerelhető

**Leírás**

A Kovobel konténer praktikus, költséghatékony megoldást jelent tárolására.

- Telephelyi vételár: 725.000.-Ft + ÁFA

Telephelyünkön történő összeszerelés: 30.000.-Ft + ÁFA/4m

Külső méretek: 4000 x 2200 x 2200 mm (HxSzxM)

- Padló teherbírás: 500 kg/m<sup>2</sup>

- Kétszárnyú, kulcsos kilincses ajtó (1930 x 1930 mm)

- Lapraszerelt állapotban

- 35 mm vastag, a hordozó profilokhoz csavarokkal rögzített kezeletlen fapadlózat

Szállítási és depó költségeket az ár nem tartalmaz.

További tudnivalóért a megadott elérhetőségen: 0620 262 5173

(Hétköznapokon 8-16-ig), valamint a központi e-mail címünkön (info@kontener.hu) tudja elérni cégünket. Továbbá a kontener.hu oldalon szerezhethet részletes betekintést a Kovobel konténer családról.

## 5 m, ÚJ KOVOBEL lapraszerelt konté- ner, raktárkonténer

910.000 Ft +ÁFA

Pest vármegye, 2030 Érd

Megosztás



### HIRDETŐ ADATAI

Név Konténer Hungária Kft. ✓  
Helység Pest vármegye  
2030 Érd  
Webcím www... Megjelenit

HIRDETŐ ÖSSZES AJÁNLATA (14)

KÖVETÉS

Több mint **5** éve Agroinform partner.

4.3 

### KAPCSOLATFELVÉTEL

Hirdető adatai

Telefón +36301 xxxxxx Megjelenit

FELHÍVOM

ÜZENETET KÜLDÖK ^

Üzenet küldéshez, kérjük, jelentkezzen be!

### Leírás

ÚJ KOVOBEL konténer 5 m, raktárkonténer, lapraszerelhető

#### Leírás:

A Kovobel konténer praktikus, költséghatékony megoldást jelent tárolására.

Telephelyi vételár: 910.000.-Ft + ÁFA

5 m hosszú, új KOVOBEL lapraszerelt raktárkonténer

- Padló teherbírás: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Kétszárnyú, kulcsos kilincses ajtó (1930 x 1930 mm)
- Lapraszerelt állapotban
- 35 mm vastag, a hordozó profilokhoz csavarokkal rögzített kezeletlen fapadlózat

A szállítási és depó költségeket az ár nem tartalmazza.

További tudnivalóért a megadott elérhetőségen 0620 262 5173 hétköznapokon 8-17-ig, valamint a központi e-mail címünkön (info@kontener.hu) tudja elérni cégünket. Továbbá a kontener.hu oldalon szerezhet részletes betekintést a Kovobel konténer családról.

