

## FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



2900 Komárom, belterületi,  
1385/181; 1385/215 és 1385/216 hrsz- ú  
telekhatár rendezéssel érintett ingatlanokról.

Készült: Tata, 2019. január 28- án 2 példányban

Készítette:

Lengyel Barnabás  
Ingatlanvagyon - értékelő  
névjegyzék szám: 216/2003;12/2010

**TARTALOMJEGYZÉK:**

1.	Fedőlap	1. oldal
2.	Tartalomjegyzék	2. oldal
3.	Korlátozó feltételek	3-4. oldal
4.	Értéktanúsítvány	5. oldal
5.	Összesítő adatok	6-7. oldal
6.	Előzmények	7-8. oldal
7.	Tulajdoni adatok	8-9. oldal
8.	Környezet ismertetése	9-10. oldal
9.	Ingatlan bemutatása. közművek	10-11. oldal
10.	Értékelési módszerek bemutatása	11-12. oldal
11.	Értékelés	12-13. oldal
12.	Értékmeghatározás	14. oldal
13.	Fényképek	15. oldal
14.	Térkép az elhelyezkedésről	16. oldal
15.	Megrendelés	17. oldal
16.	Tulajdoni lapok	18-21. oldal
17.	Helyszínrajz, változási vázrajz	22. oldal
18.	Telekvásárlási ajánlat	23. oldal

## **KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA:**

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres diagnosztikai vizsgálat nem készült.
- Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el.
- Nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat.
- A vizsgálat nem terjedt ki az eltakart földfelszín alatti részekre, ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
- Az értékelés csak egészként kezelendő, abból részleteket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni nem szabad!
- Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.
- Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az érték meghatározásnál figyelembe vettem volna!
- Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
- A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan értékesítése esetén az értékesítést az érvényes jogszabályok szerinti mértékű ÁFA terheli.
- A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.
- A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.
- Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amellyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi, országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.
- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt szerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő.
- Az esetlegesen fennálló, de a szemrevételezés vizsgálatával nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl. talajszint alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

- Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
- A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.
- Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Az értékbécslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Lengyel Barnabás  
ingatlanvagyon értékbécselő  
névjegyzék szám: 216/2003; 12/2010

## **ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY:**

### **Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai**

Az ingatlan megnevezése:	kivett áruház, udvar ; kivett közpark ; kivett közterület
Település:	2900 Komárom
Utca, házszám:	Klapka György út 6/A. „felülvizsgálat alatt”; címkézés alatt
Hrsz.:	1385/181; 1385/215; 1385/216
Földhivatal:	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatala

### **Tulajdonviszonyok**

1385/181 hrsz. ingatlan tulajdonos neve, címe:	B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft. Budapest, Akadémia utca 9. IV/3A
1385/215, 216 hrsz. ingatlan tulajdonos neve, címe:	Komárom Város Önkormányzata Komárom, Szabadság tér 1.
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	rendezett
Érdekelt érdekeltiség:	tulajdonos
Idegen teher:	vezetékjog

### **Az ingatlan főbb jellemzői**

Telek területek összesen:	4004 m <sup>2</sup> ; 14 060 m <sup>2</sup> ; 19 163 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság:	összközműves környezet
1385/181 hrsz. ingatlan jelenlegi funkció:	áruház, udvar
1385/215 hrsz. ingatlan jelenlegi funkció:	közpark
1385/216 hrsz. ingatlan jelenlegi funkció:	közterület

### **Értékelés**

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító értékelés
Értékelés fordulónapja:	2019. 01. 16. +180 nap

### **Megállapított érték**

A 1385/181; 1385/215; 1385/216 hrsz.-ú ingatlan földterület fajlagos nettó forgalmi értéke:	<b>15 800 Ft/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

Lengyel Barnabás  
ingatlanvagyon- értékbecslő  
névjegyzékszám: 216/2003; 12/2010

## **ÖSSZESÍTŐ ADATOK:**

<b>Tulajdonos:</b>	B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft. Komárom Város Önkormányzata
<b>Cím:</b>	1054 Budapest, Akadémia utca 9. IV/3A 2900 Komárom, Szabadság tér 1.
<b>Belterület hrsz.:</b>	1385/181; 1385/215; 1385/216
<b>Telek nagysága:</b>	4004 m <sup>2</sup> ; 14060 m <sup>2</sup> ; 19163 m <sup>2</sup>
<b>Besorolása:</b>	kivett áruház, udvar; kivett közpark; kivett közterület

Az értékelt ingatlanok Komáromban, belterületen, az Igmándi út- Mártírok útjai körforgalomtól nyugatra 0,2 km távolságra helyezkedik el. Megközelítése a Klapka György útra csatlakozó az áruház parkolójához vezető, valamint az Igmándi útra csatlakozó aszfaltos közúton keresztül egyaránt lehetséges. Az ingatlan környezete infrastruktúrális szempontból városközponti terület, környezetében többszintes társasházi lakások, és garázsok találhatóak.

Komárom Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2010. évi 3. számú (II. 19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Komáromi Építési Szabályzat (KÉSZ) - hatályos 2010. március 1. napjától – szerint: Az ingatlan területe a KÉSZ szerint, 0481 sorszámú Gksz jelű, Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezetben helyezkedik el. Erre a területre a KÉSZ 39. §-ban foglalt előírások vonatkoznak.

Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)

39. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet nem jelent, s zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb árusítóterű: kiskereskedelmi épületeket (nem ide számítva a vásárcsarnokokat).

(2) A területen az (1) bekezdésben szereplőn túl elhelyezhet,:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

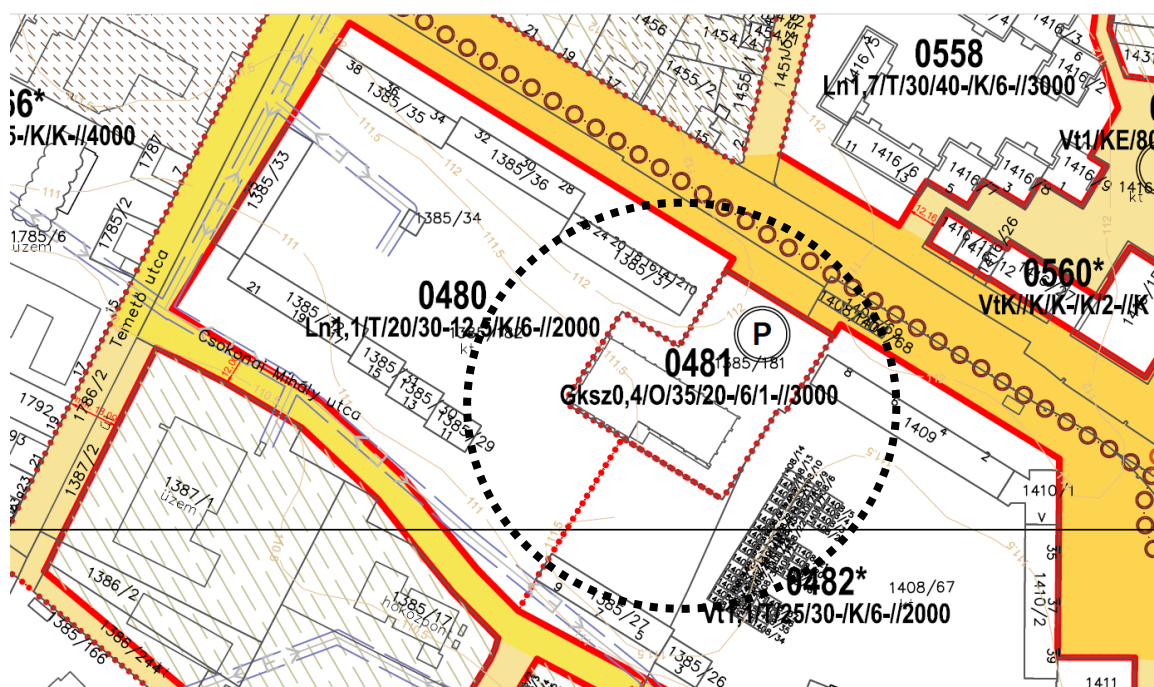
(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszer: használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő, használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- lakó-, szálláshely szolgáltató épület.

(4) A területen lakó- és szálláshely szolgáltató épület csak meglévő, korábban munkásszálló vagy iroda rendeltetésű épület újrahasznosítása érdekében helyezhető el feltéve, ha a környezeti viszonyok a lakófunkció működését nem akadályozzák.

0481 Gksz0,4/O/35/20-/6-/3000 Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet övezeti előírása:

Gksz	0,4	/	O	/	35	/	20	-	6	/		-		/		/		3000	
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekhasznátltság		Megengedett beépítési mód		Megengedett legnagyobb beépítettség		Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke		Megengedett legkisebb építménymagasság		Megengedett legnagyobb építménymagasság		Megengedett legnagyobb szintszám		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége		Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége		Kialakítható telek megengedett legkisebb területe



## ELŐZMÉNYEK:

**Megrendelő:** Komárom Város Önkormányzata

**Megrendelés kelte:** 2019. 01. 07.

**Helyszíni szemle:** 2019. 01. 16.

**Megrendelés tárgya:** Komárom Város Önkormányzata és a B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonában lévő ingatlanok (földterületek) fajlagos forgalmi értékének meghatározása. A megrendelő azért kérte a földterületek fajlagos forgalmi értékének megállapítását, mert a B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft. a tulajdonát képező 1358/181 hrsz. ingatlan telekhatárait a mellékelt vázrajzon feltüntetett módon, területcsere és területvásárlással kívánja rendezni. A megrendelő kéri az értébecslőt, hogy a fenti ingatlanok fajlagos forgalmi értékének meghatározása során a területek övezeti besorolását Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezetként vegye figyelembe.

**A szakértői vizsgálat módszere:**

Az értékelés piaci adatokon alapuló, pótlási költségen, valamint piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával Az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerekkel, az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

**TULAJDONI ADATOK :**

**Hrsz.: 1385/181**

Tulajdonos: B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft.  
Ingatlan helye: Komárom, Klapka György út 6/A. „felülvizsgálat alatt”;  
Helyrajzi száma: Komárom, belterület hrsz.: 1385/181  
Kiadás dátuma: 2019. 01. 15.  
Minősítés: kivett áruházzal, udvar

**Hrsz.: 1385/215**

Tulajdonos: Komárom Város Önkormányzata  
Helyrajzi száma: Komárom, belterület hrsz.: 1782/222  
Kiadás dátuma: 2019. 01. 15.  
Minősítés: kivett közpark

**Hrsz.: 1385/216**

Tulajdonos: Komárom Város Önkormányzata  
Helyrajzi száma: Komárom, belterület hrsz.: 1385/216



Kiadás dátuma: 2019. 01. 15.

Minősítés: kivett közterület

Az ingatlan terheinek részletezése a tulajdoni lap III. részében található.

**Megjegyzés: Az értékbecslés során az ingatlant terhelő jogokat figyelembe vettem, és az erre vonatkozó forgalmi érték került megállapításra.**

### **A tulajdonjog tartalma**

A tulajdonjog az ingatlannal kapcsolatos jogosultságok teljes körét biztosítja a tulajdonos számára. A tulajdonost illeti a birtoklás joga és a birtokvédelem, a használat és a hasznok szedésének joga, valamint a rendelkezési jog. E teljes körű, s mindenkivel szemben érvényesülő jogosultságainak mintegy ellentételezéseképp, a tulajdonos viseli a tulajdonában álló ingatlanban bekövetkezett olyan károkat, amelyek megtérítéséért a polgári jog szerint senki sem felel, s őt terhelik az ingatlan közterhei is.

### **KÖRNYEZET ISMERTETÉSE:**

Komárom a Kisalföld keleti szélén, a Duna folyam 1768. folyamkilométernél, a folyó jobb partján fekvő város. Közúti és vasúti híd köti össze a Szlovákiához tartozó Komárommal. Korábban fontos vasúti, és egyben az ország nyugati folyami határállomása is volt, a schengeni zónába való belépésünk óta a határ ellenőrzés nélkül, szabadon átléphető. Komáromnál torkollik a Dunába a Vág és ezzel a Csallóközi Duna-ág is.

Komáromban mindig kiemelkedő kereskedelmi és stratégiai szerepet játszott a kedvező dunai átkelés lehetősége a római kor óta, a folyón haladó vízi és a mellette lévő szárazföldi közlekedési utak miatt.

A 11. században a mai Csillagerőd területén jött létre Rév Komárom, egy picinyke település, melynek lakói a rév körüli teendőket látták el. A Dunán a komáromi várba történő átjutást biztosították, illetve feleltek a biztonságos átkelésért.

A települést a 16. században a törökök pusztították el. A török hódoltság korát követően kb. 1 km távolságra nyugat felé, a mai Erzsébet híd táján lévő hajóhídnál épült újjá Rév Komárom Szőny településrészeként.

Rév Komárom 1777-ben Szőnytől elszakadva Új Szőny néven önálló községgé vált. 1838-ban újabb hajóhíd létesült. A szabadságharcban szinte teljesen elpusztult Új Szőny fejlődését a vasútnak köszönhette. 1856-ban kötötték össze a Győr-Bécs vasútvonallal. 1860-ban Székesfehérvárral, 1884-ben Budapesttel. 1891-ben megnyílt az Almásfüzitő-Esztergom vasútvonal. A vasút létesítésével nagyobb számú vasutas telepedett itt le. Iparosok, kereskedők érkeztek a környékről illetve a Duna túlsó partjáról. Az erőd építkezéseinek folytatása 1850 és 1878 között élénkítette a község életét. 1890 körül már 1800-an laktak itt.

1919-ben a csehszlovák hadsereg elfoglalta az északi városrészt. Április 30-án egy eredménytelen kísérlet volt az elszakított városrész visszafoglalására.

A trianoni békeszerződés szentesítette a kialakult állapotokat: a Duna bal parti része, az észak-komáromi rész Komárno néven a Csehszlovák Köztársaság része lett.

A déli pedig Komárom-Újváros néven 1923-ig Csonka Komárom vármegye székhelye volt.

1928-tól Alapy Gáspár kormányfőtanácsos, polgármester irányításával folyt az állami kölcsön segítségével megindult városfejlesztés. 1920-ban bevezették a villanyt, 1927-ben megoldódott a vízellátás is Észak-Komáromból. 1930-ban járási székhely lett.

1927-ben népkönyvtárral, 1930-ban városi filmszínházzal, 1937-ben magán zeneiskolával és strandfürdővel gazdagodott a város. Megnőtt az iskolai férőhelyek igénye is. Egy református és egy katolikus elemi iskolával, valamint állami polgári iskolával gyarapodott. Az egyesületi élet is fejlődésnek indult. (Önkéntes Tűzoltó Testület, Football Club, Levente Egyesület, Katolikus Kör stb.) 1938-ra a hétutcás településből 40 utcás város lett.

Az 1938-as első bécsi döntés (november 2.) a Felvidéket visszacsatolta Magyarországhoz. Így a két Komárom újra egy város lett, és megyeszékhely lett. A II. világháborúban több bombatámadás érte Komáromot. (Olajipari vállalat, a vasút, a hidak megsemmisítési kísérlete).

A II. világháború után az északi városrész újra Csehszlovákiához került, a déli pedig ismét az önálló fejlődés útjára lépett. Megindult az újjáépítés, a hivatalok visszatértek és folytatták működésüket. A lakáshiány enyhítésére az 1960-as évektől többszintes (általában 2-4 emeletes) lakóházak, lakótelepek épültek. Bővült az üzlethálózat, a kulturális, sport- és turisztikai létesítmények köre.

A járáások megszűnéséig (1983-ig) Komárom járási székhely volt, majd 2013-tól újra a Komáromi Járási székhelye.

1965-ben a Lengyár áztatóüzeméhez vízforrást kerestek. A kutatóforrásból 64 °C-os termálvíz tört fel. Később gyógyvíznek minősítették, amely Komárom városát Európa szerte híressé tette. Vize mozgásszervi (reumatológiai betegségek), nőgyógyászati, bőrgyógyászati problémák kezelésére ajánlott.

Külföldiek szívesen töltik szabadságukat, nyugdíjas éveiket a városban, miközben egészségük ápolása érdekében naponta használják a gyógyfürdőt.

A rendszerváltás után megalakult önkormányzat egyre nagyobb hangsúlyt adott a városkép újraformálására, rendezett virágos kisváros kialakítására. Önkormányzati és vállalkozói formában bevásárlóközpontok és szupermarketek nyíltak. (Kalmár köz, Duna áruház, TESCO).

**Szőny (Őszöny)** 1971-ben nagyközség lett. Komárommal 1977-ben egyesült. Az utcák szabályos rácsos szerkezetben futnak. 3 hosszabb 1,2 km hosszú utca van egymással párhuzamosan észak-déli irányban. Ezeket keresztezik az utcák, amiből szám szerint nyolc van és 700 m hosszúak kelet-nyugati irányban. A szabályos rácsszerkezet alól kivételt 2 utca képez, amelyek átlósan szelik a rácsszerkezetet. Ebben a városrészben működik Komárom város kórháza, a Selye János Kórház.

Megállapítható az a tény, hogy a város környezetében lévő ingatlanok iránti kereslet az utóbbi a bekövetkezett pénzügyi és gazdasági válság okozta recesszió miatt csökkent. A város és térségének ingatlanpiaca az országos átlagnak megfelelő.

Demográfiai adatok:

A 2017.01.01. népszámlálás alapján a városnak 18 805 lakosa volt.

Népsűrűsége: 268,76 fő/km<sup>2</sup>

Területe: 69,09 km<sup>2</sup>

### **AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:**

Az értékelt ingatlanok, belterületen, a város középső részén többszintes társasházak beépítésű nagyvárosias (Ln) és központi vegyes (Vk) építési övezetben, a Budapest – Bécs összekötő 1. számú fő közlekedési útra (Klapka György útra) csatlakozó rendőrlámpával védett az áruház parkolójába vezető közút mellett, a főúttól déli irányban 50 méterre található. Közvetlen környezetében többszintes társasházak és telepszerűen épített személyautó garázsok találhatóak. Kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok a környezetben cca. 200 méterre találhatóak.

A Polgármesteri Hivatal 700 méterre, a vasútállomás 70 méterre a távolsági buszpályaudvar 500 méterre található.

A telekterületek szabálytalan sokszög alakúak, rendezettek, többnyire burkoltak és füvesített zöldterületek. a felszínük viszonylag síkfelületű. Infrastrukturális és közművesítettség szempontjából kiemelten jó központi terület

### **KÖZMŰELLÁTOTTSÁG:**

A városrész összközművel ellátott, a területen a közművek nyomvonalai megtalálhatóak.

### **ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA ÉS AZ ALKALMAZOTT MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA ( The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség ( azonnali fizetésű ) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

#### ***1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

#### ***2. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

#### ***3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

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

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni.

A kivett beépítetlen terület esetében a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak megfelelően **a piaci összehasonlító adatokon alapuló, értékelés módszerével végeztem el.**

### **ÉRTÉKELÉS:**

#### ***Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése:***

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok tényleges eladási árát, adatait vettem figyelembe.

Az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket szem előtt tartva megállapítjuk az értékelt ingatlan fajlagos négyzetméterenkénti értékét, majd a hasznos alapterületet figyelembe véve teszünk megállapítást az ingatlan piaci értékére.

A város területén értékesítésre került, hasonló elhelyezkedésű, közmű ellátottságú és adottságú ingatlanok figyelembevételével megállapítható:

#### **A telekhatár rendezéssel érintett ingatlanok (földterületek) fajlagos értékének megállapítása:**

Az ingatlan földterületének fajlagos értékét a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok valós adásvételi áraiból, illetve kínálati áraiból képzett korrigált fajlagos árakból vezetjük le, azok átlagolásával.

#### **Összehasonlító adatok:**

Cím, hrsz, utca	"R/K"	Funkció	Telek (m <sup>2</sup> )	Piaci ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Komárom, Dobó István u.	"R"	beép.ter.	969	6 690 000	6 904
Komárom (Szöny), Ady Endre u.	"R"	beép.ter.	761	4 890 000	6 426
Komárom, Madách Imre u.	"R"	beép.ter.	800	5 900 000	7 375
Komárom, belváros	"R"	beép.ter.	597	4 800 000	8 040
Komárom, hrsz.: 794	"R"	közter.	7	350 000	50 000
Komárom, 795/51	"R"	közpark	1	50 000	50 000
Komárom, Csillag 817/1478hrs	"R"	közter.	1	7 730	7 730
Komárom, hrsz.: 795/51	"R"	közter.	45	3 375 000	75 000 *
Komárom, Kalmár köz 698/2hrs.	"R"	közter.	1 302	7 551 600	5 800
Komárom, Csokonai u. 1434 hrs.	"R"	udvar	421	1 894 500	4 500 *

Komárom, Termálfürdő mellett	"K"	kiv beép. ter	932	19 500 000	20 923
Komárom, Madách Imre u.	"K"	kiv beép. ter	447	8 900 000	19 911
Komárom, Térfy Gy. utca	"K"	kiv beép. ter	789	7 800 000	9 886
Komárom, Székely B. utca	"K"	kiv beép. ter	2 160	18 000 000	8 333
Komárom, Koppány Vezér u.	"K"	kiv beép. ter	767	7 000 000	9 126
Komárom, Budai Nagy Antal u.	"K"	kiv beép. ter	684	7 000 000	10 234

<b>Átlagos fajlagos ár</b>		<b>15 763</b>
<b>korrekció</b>	<b>melléklet szerint %</b>	<b>0%</b>
<b>korrekció</b>	<b>egyéb, infláció, stb. %</b>	

**Az összehasonlító adatok közül a két szélső értéket nem veszem figyelembe!**  
**Ezeket az értékeket a táblázatban csillaggal jelöltem!**

<b>Korrigált átlagos fajlagos ár</b>	<b>15 763</b>
<b>Korrigált átlagos fajlagos ár kerekítve</b>	<b>15 800</b>

**Telekérték korrekció:**

Részletezés	%-os eltérés
kínálati ár	-5%
beépíthetőség	
beépítettség	
alak, forma, területi méret	
fekvés	
elhelyezkedés	5%
megközelíthetőség	
domborzati viszonyok	
infrastruktúra	5%
esztétikai benyomás	
környezeti szennyezettség	
meglévő közművek	
kerítettség	
gazdasági környezet	
hatósági előírások	
hasznosíthatóság	
egyéb, szolgalmi jog	-5%
<b>korrekció összesen %:</b>	<b>0%</b>

**Az érintett ingatlanok területének a piaci bázisértékekből, valamint a korrekciós tényezők alkalmazásával kialakult fajlagos értéke: 15 800.-Ft/m<sup>2</sup>**

### **ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:**

Az értékelt ingatlanok belterületen, a körforgalom közelében attól nyugatra 0,2 km távolságra helyezkednek el. Az ingatlanok környezete infrastruktúráls szempontból városközponti terület, megközelítésük jó, a kialakuló terület a KÉSZ szerint, a rendezési terv módosításával Gksz jelű, Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezetben helyezkedik el.

Az érintett földterületek fajlagos forgalmi értékét a vonatkozó előírások figyelembevételével a piaci összehasonlítás módszerével állapítottam meg.

Az értékbecslés során az óvatosság elvét követtem, a fajlagos forgalmi értéket az alábbiakban állapítottam meg.

A 2900 Komárom, belterületen található, hrsz: 1385/181, 1385/215 és 1385/216  
ingatlanok földterületének  
per-, teher-, és igénymentes fajlagos kerekített nettó forgalmi értéke

**15 800 Ft/m<sup>2</sup>**

**azaz: tizenötezer- nyolcszáz forint.**

### **MEGJEGYZÉS!**

Az értékbecslés eredménye kizárólag a korlátozó feltételekkel együttesen érvényes. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam. Jelen értékbecslés a helyszíni szemle időpontjában rögzített állapotra, valamint az értékbecslésben rögzített körülmények jelentős változásáig érvényes. Az értékbizonyítványban rögzített helyszíni szemle dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

Az értékbecslés nem másolható, nem sokszorosítható, és 23 számozott oldalból áll.

Tata, 2019. január 28.

Készítette és kiadta:

Lengyel Barnabás  
ingatlanvagyon- értékbecslő  
névjegyzékszám: 216/2003; 12/2010





Ázsia Kincse környezet



Ázsia Kincse környezet



Ázsia Kincse környezet



Ázsia Kincse környezet



telekalakítással érintett terület



telekalakítással érintett terület









KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

H-2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tel.: +36 34 541-300

Elektronikus kapcsolattartás, hivatali kapu:

Név: KOMAROMONK KRID: 459034169

KOMÁROM  
34/541-300 : WWW.KOMAROM.HU

Szám: KP/619-2/2019

Tárgy: Megrendelő

Ea.: Szokolai Katalin

Tel.: 06-34/541-351

LB Ingatlanközvetítő és Hitel Iroda

Lengyel Barnabás

Tata, Pf.: 96.

2890


Tisztelt Lengyel Barnabás Úr!

Megrendeljük Öntől Komárom Város Önkormányzata tulajdonában lévő komáromi 1385/215, 1385/216, valamint a B+GY+Zs Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonában lévő 1385/181 hrsz-ú ingatlanok telekalakítással érintett részei fajlagos értékének megállapítását és az ehhez szükséges értékbecslői munka elvégzését.

Mellékeljük a Különút Mérnöki Iroda Kft. által készített tervezett telekalakítást.


Komárom, 2019. január 07.

Tisztelettel:

  
dr. Baksa-Ströcker Renáta  
jegyző



  
dr. Molnár Attila  
polgármester

  
Pénzügyi ellenjegyző  
Szatmári Zsuzsanna  
Gazdasági vezető



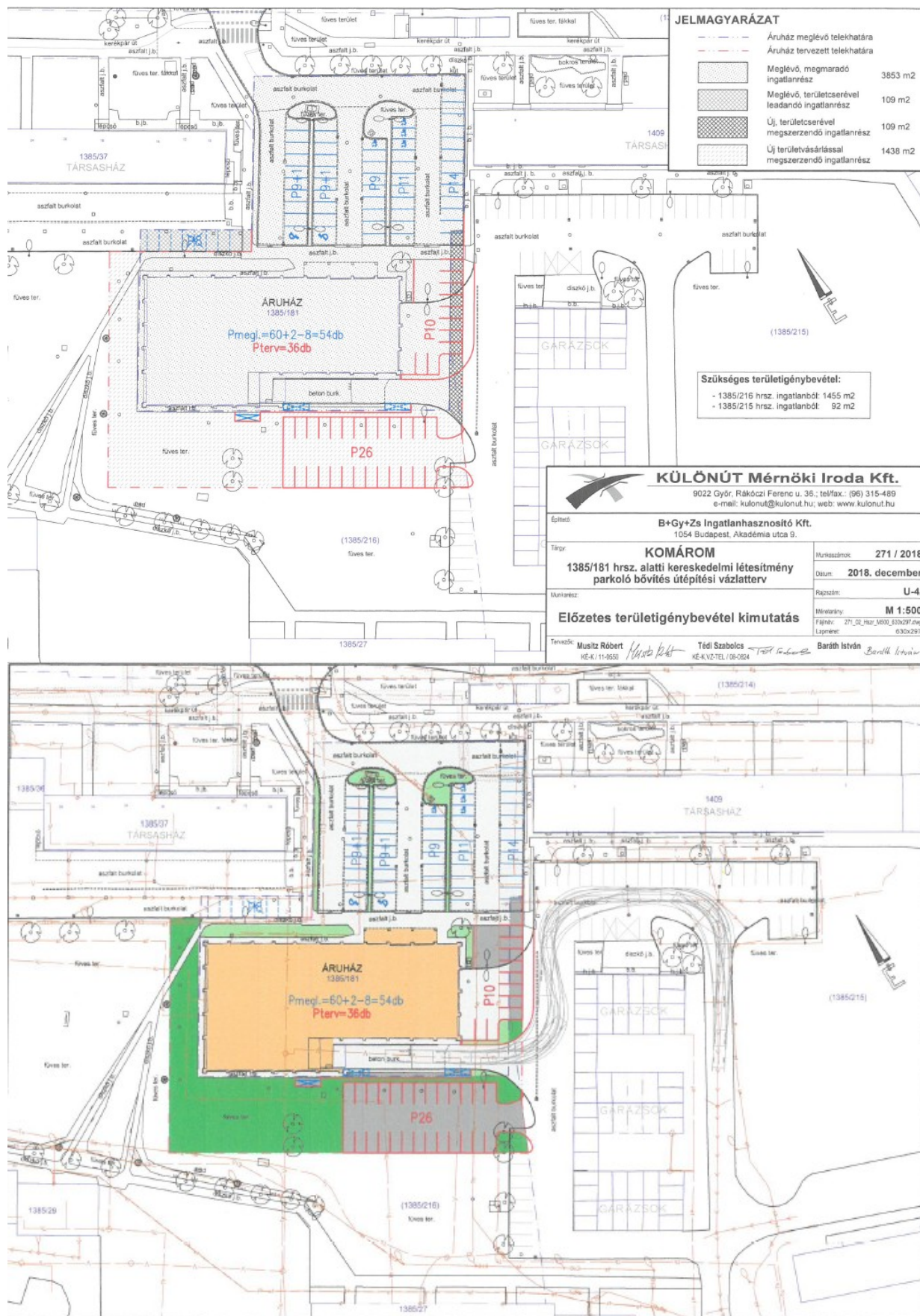
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatali Kormányati Jármi Hivatala		Oldal: 1/1	
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. F113.			
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat			
Megrendelés szám: 30005/181/2019			
2019.01.15			
KOMÁROM		Szektor : 53	
Beltérület 1385/215 helyrajzi szám			
"címképrék alatt"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrajzi adatok			
mővelési ág/kivett megnevezés/			
min. a			
terület ha m2			
kat. t. jöv. k. fill.			
alrajzi adatok			
ha m2			
k. fill.			
Kivett közpark			
0			
I. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 31674/2017.02.28			
eredeti határozat: 30734/2005.01.20			
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 24260/24969			
31045/1991.02.21			
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 709/24969			
30734/2005.01.20			
jogállás: tulajdonos			
név: KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2900 KOMÁROM Szabadság tér 1.			
törzsszáma: 15729624			
II. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31674/2017.02.28			
Önálló köztervezési bejegyzés telekalkuláció eljárás során a 1385/182, 1400/67, 1414/1, 1414/2			
hrszú ingatlanokkal összevonva , majd megosztva a 1385/212 hrszú 1805 m2, 1385/213 hrszú			
8682 m2 , 1385/214 hrszú 9312 m2, 1385/215 hrszú 1,4060 m2, 1385/216 hrszú 1,9163 m2,			
1385/217 hrszú 1039 m2 területű ingatlanokra.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31674/2017.02.28			
eredeti határozat: 34118/5/2010.05.07			
Vezetéki jog			
1601 m2 területre vonatkozóan. A bejegyzés az MKM-SZEPENSI/2025-2/2010/MF. számú jogerős			
határozata, az 8059/21/2009. munkaterv-vázraja és terület-kimutatás alapján történt.			
jogtul: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖTŐS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:			
10741980			
cím : 9027 Győr Mándó Kálmán utca 11-13.			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31674/2017.02.28			
eredeti határozat: 36792/2020.09.22			
Vezetéki jog			
281 m2 területre vonatkozóan. A bejegyzés az SZEPENSI/3292-2/2011/MF. számú jogerős határozata,			
az 8005/2011/1. munkaterv-vázraja és terület-kimutatás alapján történt.			
jogtul: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖTŐS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:			
10741980			
cím : 9027 Győr Mándó Kálmán utca 11-13.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

TAKARNET v5.2	Felhasználó	ROM1483 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormányi Állami Hivatala		
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf. 13.		
Cikksal: 1/2		
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		
Megrendelés szám: 30005/1382/2019		
2019.01.15		
Szektor: 58		
KOMÁROM		
Belterület: 1385/216 helyrajzi szám		
"címkézés alatt"		
1. Az ingatlan adatai:		
alírási adatok		
mővelési ág/kivett megnevezés/		
min. o		
terület ha m2		
kat. t. jöv. k. fill.		
alírási adatok		
kat. jöv. k. fill.		
Kivett kisterület		
0		
1.9163		
0.000		
2. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érzékeny idő: 31674/2017.02.24		
eredeti határozat: 31045/1991.02.21		
jegyző: jogutódlás 31045/1991.02.21		
jegyző: tulajdonos		
név: KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
cím: 2900 KOMÁROM Szabadság tér 1.		
törzsszáma: 15729624		
3. bejegyző határozat, érzékeny idő: 31674/2017.02.24		
eredeti határozat: 31045/1991.02.21		
Vezeték jog		
20 kv-os léghvezeték 2 m2 területre a 3067-2915-3/2006. számú jogerős Helyi Önkormányzat		
alappján.		
jogtul: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÖS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:		
10741980		
cím: 9027 GÜÖR Károly Kálmán utca 11-13.		
4. bejegyző határozat, érzékeny idő: 31674/2017.02.24		
eredeti határozat: 31045/1991.02.21		
Vezeték jog		
2003 m2 területre vonatkozóan. A bejegyzés az 3067-2915-3/2006. számú jogerős		
határozata, az 3067/21/2009. munkaszámú vázrajz és terület-kiemítés alapján történt.		
jogtul: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÖS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:		
10741980		
cím: 9027 GÜÖR Károly Kálmán utca 11-13.		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatala					
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf. 13.				Oldal: 2/2	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat					
Megrendelés szám: 30005/1383/2019					
2019.01.15					
KOMÁROM		Szektor : 50			
Belterület 1385/216 helyrajzi szám					
Folytatás az előző lapról					
HIRESE					
4. bejegyzés határozat, ékesedési idő: 31674/2019.02.24					
eredeti határozat: 36792/2/2011.08.22					
Vesetési jog					
1629 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan. A bejegyzés az 6379068/1292-2/2011/HU. számú jogterh					
határozata, az 8005/2011/1. munkaszámú vátrajzi és terület-kiemelés alapján történt.					
Jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁLLVÁNYÁLLÁSI ÉS KÖZLEKÉSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG					
10741900					
cím : 9027 Győr, Károlyi Kálmán utca 11-13.					
TULAJDONI LAP VÉGE					





619-1 / 2019

## B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft.

1054 Budapest, Akadémia utca 9., M:06-20-922-0259,  
e-mail: bathory.bgyzs@gmail.com

Komárom Város Önkormányzata

Dr. Molnár Attila

Polgármester Úr részére

Tárgy: Telekvásárlás

Tisztelt Polgármester Úr!

A B+Gy+ZS Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonát képezi a komáromi 1358/181 hrsz. 3962 m<sup>2</sup> nagyságú telken elhelyezkedő kereskedelmi létesítmény (eredetileg Plusz, majd később Spar élelmiszer áruház jelenleg Ázsia Kincse ruházati bolt).

A létesítményt a jövőben a városközponti elhelyezkedésnek megfelelő, magasabb színvonalra kívánjuk fejleszteni (külső-belső felújítás, parkoló bővítése és korszerűsítése, zöldterület növelése, fásítás) a vásárlók jobb kiszolgálása érdekében és jogszabályváltozás folytán (10 m<sup>2</sup>/parkoló) a jelenlegi 63db parkolón felül további 27 parkolóhelyre lenne szükség, ezért az övezeti előírásokra figyelemmel további 1438 m<sup>2</sup> szeretnénk a Komáromi Önkormányzattól megvásárolni a mellékelt *Területkimutatásban* ábrázolt részletezés szerint.

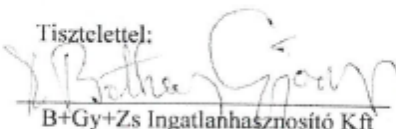
A Területkimutatás szerint az Önkormányzat tulajdonát képező 1385/216 hrsz. ingatlanból 1346 m<sup>2</sup>-t és az ugyancsak az Önkormányzat tulajdonát képező 1385/215 hrsz. ingatlanból 92 m<sup>2</sup>-t szeretnénk megvásárolni. Az adásvételen túlmenően – előzetes műszaki egyeztetés alapján – telekesere engedélyezését kérnénk oly módon, hogy a mi tulajdonunkat képező 1385/181 hrsz. ingatlanból átadnánk az Önkormányzat tulajdonát képező 1358/216 hrsz. ingatlan javára 109 m<sup>2</sup>-t és ennek fejében egy másik helyen a 1385/216 hrsz. ingatlanból 109 m<sup>2</sup> a tulajdonunkat képező 1385/181 hrsz. ingatlan javára kerülne átadásra.

Kérjük, hogy T. Polgármester Úr fentiekben leírt telekvételt és cserét engedélyezni szíveskedjen, mert az az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok hasznosítását nem korlátozza.

Jelezni kívánjuk, hogy fenti jogügyletek a Komáromi Építési Szabályzat szerint a területrendezési előírások módosítását teszik szükségessé, és amennyiben Önkormányzat a fenti jogügyletet (telek eladása, illetve cseréje) engedélyezi, akkor a szakértői értébecslést követően az 1438 m<sup>2</sup> nagyságú telket az Önkormányzattól attól függő hatállyal kívánnánk megvásárolni, hogy a rendezési terv módosítását a mellékelt rajzokon ábrázolt módon az Önkormányzat illetékes hatósága jogerősen engedélyezi. **A rendezési terv elkészítésének költségeit vállaljuk.**

Budapest, 2018. 12. 11.

Tisztelettel:



B+Gy+Zs Ingatlanhasznosító Kft.  
Képviseli: Dr. Báthory György ügyvetető