

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete korábban döntött az önkormányzat tulajdonát képező 1408/1 hrsz. alatti ingatlan (volt Rencs-féle ház) árverésen történő értékesítéséről.

2023-ban az árverésre nem volt jelentkező, ezért ismételten javasoljuk meghirdetni azt.

Értékbecslés 2023. június 21. napján készült, mely szerint Tököl, 1408/4 hrsz. alatti 657 m² területű, kivett lakóház, udvar 1/1 részének kalkulált forgalmi értéke: **18.972.846,- Ft.** Azonban a Képviselő-testület, már az augusztusi döntése során is ennél magasabb 25 millió Ft értékben határozta meg az induló árat.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 10. § (3) bekezdése alapján „amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az értékesítésnél, illetve hasznosításnál a (2) bekezdésben foglaltaknál régebben (megjegyzés vagyis 3 hónapon túl), de egy éven belül készült forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés, a döntést megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható”.

Az ingatlan értékesítéséhez emiatt szükséges az elkészült értékbecslés aktualizálása is, melyet pótkézbetéssel megküldünk.

Tököl Város Önkormányzat vagyonát képező 1408/4 hrsz. alatti ingatlan tulajdonának értékesítése árverési hirdetmény alapján kerül kiírásra, melyet a határozat melléklete tartalmaz.

A fentiek figyelembe vételével kérjük az alábbi határozati javaslat támogatását.

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Tököl Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tököl, 1408/4 hrsz.-ú ingatlan

- 1) 2023. június 21. napján készült értékbecslésének - árverési hirdetmény megjelentetése előtti - aktualizálására felhatalmazza a polgármestert.
- 2) nyilvános árverésen történő értékesítéséhez hozzájárul az aktualizált értékbecslés szerinti, de legalább 25 millió Ft összegű induló árral.
- 3) az ingatlan Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 15. § (3) bekezdése szerinti nyilvános árverésen való értékesítéséhez szükséges melléklet szerinti árverési hirdetményt elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat melléklete

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Tököl Város Önkormányzata, a Tököl Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezései alapján, mint Kiíró

nyilvános árverést hirdet

Tököl Város Önkormányzata a tulajdonában álló (1408/4 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára) természetben Tököl, Ledina út 4. található ingatlan árverésen történő értékesítésére.

A telkek adatai:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Az ingatlan területe (m2)	Induló ár	Ajánlati biztosíték összeg
1408/4	kivett lakóház udvar	657 m2	25.000.000,-Ft	500.000,-Ft

Licitlépcső: 50.000,- Ft

Az ajánlati biztosítékot forintban Tököl Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nál vezetett 11742252-15393290 számú bankszámlájára kell átutalni és az utalás bizonylatát legkésőbb az árverés kezdetéig be kell mutatni. A közlemény rovatba a „1408/4 hrsz. ajánlati biztosíték” megnevezés kerüljön beírásra. Az árverésen résztvevőknek az árverésen be kell mutatni az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló hivatalos banki igazolást.

A vételárat magyar forintban (HUF) kell megfizetni.

A meghirdetett vételárat bruttónak kell tekinteni.

Az árverés ideje: 2025. december 9. 10.00 óra

Az árverés helye: Tököli Polgármesteri Hivatal (2316 Tököl, Fő utca 117.) Díszterem

Az árverésre előzetesen a (24) 520-900 telefonszámon vagy a hivatal@tokol.hu mail címen az árverező adatainak és elérhetőségének megadásával lehet bejelentkezni, legkésőbb 2025. december 8. napján 12 óráig. Az árverés licitálással történik, a licitlépcső 50.000-Ft-onként emelkedik. Amennyiben az ingatlanra licitálás nem történik, azt a kikiáltási áron kell értékesíteni, tehát az árlejtés nem megengedett. A licitálás győztese az, aki a kérdéses ingatlanra a legmagasabb vételárat ajánlja. A licit győztesének az árverés helyszínén a vételár 10 %-át mint foglalót vételárelőlegként kell befizetnie az Önkormányzat pénztárába.

Az ingatlan vételárat átutalással kell kiegyenlíteni, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben az árverést követő 30 napon belül.

Amennyiben a vevő hibájából szerződéskötésre a megadott határidőig nem kerül sor, úgy a foglaló az eladót illeti.

Az árveréssel kapcsolatban további információk a jegyzői titkárságon kérhetők a 06(24)520-910-es telefonszámon.



INGATLAN CSOPORT
EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft
2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
TEL: 06-30/4699207



Zuglói,
2316 Tököl, Ledina u.
1408/4 hrsz
alatti „kivett lakóház, udvar” forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2023-11-12



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám:13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:06-30-469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Ledina utca, 1408/4 hrsz

alatti „kivett lakóház, udvar,” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$$30.548 \times 657\text{m}^2 = 20.070.036 \text{ Ft}$$

azaz

Húszmillió-hetvenezer-harminchat forint

Janák Farkas

Ingatlan értékbecslő

Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett lakóház, udvar” megjelölésű terület értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Ledina u |
| 2. Tulajdonos neve: | Tököl Város Önkormányzata 1/1 |
| 3. Hrsz: 1408/8 | |
| 4. Felhasznált alapidokumentumok: | tulajdoni lap, telekalakítási helyszínrajz |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 5: A tulajdon jellege: | önkormányzati tulajdon |
| 6: Beépítettsége: | lakóépülettel beépített telek terület |
| 7: Az épület jellege: | 1/1 tulajdonban álló, részben tornácos ház |
| 8: Közműellátottsága: | Víz, gáz és villany közművek bevezetve az épületbe |
| 9: A környék infrastruktúrája: | jó |
| 10: A környék jellege: | jellemzően lakóövezeti környék |
| 11: Telek nagysága: | 657m ² |

12: Az ingatlan bemutatása:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, központi helyen, a Ledina út és a Ledina dűlő sarkán helyezkedik el. A terület bekerített, a Ledina útról nézve az utcafronthoz közelebb, 5 méter előkert után egy kis tornácos, régi építésű lakóépület található. Az utcafronti kerítésen egy gyalogos kapu található.

A vizsgált ingatlan a közelmúltban 1408/1 hrsz alatt állt. A város önkormányzata a Ledina dűlő területén új kerékpárutat épített, a kerékpárúthoz viszont szükség volt a vizsgált ingatlan telek területéből 66m² telek részt „átadni”, így alakult ki az új 1408/4 hrsz, valamint az új 657m² telek terület. Ez a változás a mellékelt telekalakítási helyszínrajzon, valamint a mellékelt szakhatósági állásfoglaláson pontosan nyomon követhető!

A vizsgált ingatlan szemmel láthatóan is hosszú évek óta lakatlan. A telek elhanyagolt, jellemző aljnövényzet a gaz. A ház már kívülről is láthatóan öreg, erősen felújítandó, vagy bontandó állapotban található. A tető már erősen behullámosodott, a vízelvezető csatornák erősen hiányosak, a meglévő szakaszok is öregek, rozsdásak.

Az ingatlanba lépve látható, hogy az összes szaniter, a villamos vezetékek, a burkolatok, és különösen a nyílászárók cserére várnak, már a felújításuk sem elégséges.

A falakon körben vastag penészesedés látható, ami részben a lakatlan állapot miatt, részben a talaj szigetelés részbeni hiányossága miatt alakulhatott ki.

Véleményünk szerint az ingatlan esetében az épületnek értéke nincs, az értéket jelen esetben a telek képviseli.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Előnye az ingatlannak a sarki elhelyezkedés, hátránya pedig a HÉV vasúti sínek közeli elhelyezkedése, illetve a Ledina dűlőn való erősebb forgalom is hátrányosan hat a lakhatásra. Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékoztam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások várhatóan a jövőben is érvényben maradnak
- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerezési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

13: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m2)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
Tököl, Cseresznyé s u	telek terület	1008	28 M Ft 27.777.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 26.388Ft/m²	https://ingatlan.com/33703211
Huszká J u	telek terület	550	18M Ft/m2 32.727.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 31.090Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637
Viola u	telek terület	677	24,9M Ft 36.779- .Ft/m ²	hirdetési ár -5% 34.940Ft/m²	https://ingatlan.com/33604068
Szent Imre u	telek,	670	21M Ft 31.343Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.776Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637

14: Forgalmi érték meghatározása:

Kalkulált fajlagos ár: $26.388 + 31.090 + 34.940 + 29.776 = 122.194 / 4 = 30.548 \text{ Ft/m}^2$

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$30.548 \times 657 \text{ m}^2 = 20.070.036 \text{ Ft}$

15: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Dunaharaszti, 2023-11.12.



Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

EK Autó Kft



Utcakép



Telek kép



Utcakép



Utcakép – a kerítés omladozik



Épület képe az udvarból nézve



Lábazat máladozik, - szigetelés hiányos



Leromlott veranda



Repesztett homlokzat



Repesztett homlokzat



Lakás belső



Lakás belső





Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Verandáról az utca irányába



Vizsgált ház



Vizsgált ház