

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat
Polgármesterétől
Öcsöd, Kossuth tér 1.

MEGHÍVÓ

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete **2026. szeptember 30. (szerda) 14:30 órakor rendkívüli ülést** tart, melyre ezúton hívom meg a Tisztelt Címzettet.

Az ülés helye: Tanácskozó terem

Napirend

1. Pályázat benyújtása a 2026/2027. évi fűtési idényre a települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásra
Előadó: Molnár András polgármester
2. Előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítéséről
Előadó: Molnár András polgármester
3. Az Öcsödi Községgondnokság és Könyvtár intézményvezetői (magasabb vezetői) munkakörének betöltéséről pályázat elbírálása
Előadó: Molnár András polgármester

Öcsöd, 2026. szeptember 25.


Molnár András
polgármester



Javaslat kiegészítése
a Képviselő-testületnek

a 2026/2027. évi fűtési idényre a települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag
vásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásra

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2026/2027. évi fűtési idényre beadható pályázattal kapcsolatban a korábban kiadott testületi ülés anyagát az alábbiakkal egészítem ki:

A maximálisan igényelhető mennyiség 1.809 q.

Javaslom, hogy a maximális mennyiséget igényeljük.

Számított támogatás összege: $1.809 \text{ q} \times 4.699,- \text{ Ft} = 8.500.491,- \text{ Ft}$

Számított önerő összege: $1.809 \text{ q} \times 1.270,- \text{ Ft} = 2.297.430,- \text{ Ft}$

Kérem a Képviselő-testületet a pályázat benyújtásáról szóló javaslat megvitatására és jóváhagyására.

...../2026. (.....). számú képviselő-testületi határozat

2026/2027. évi fűtési idényre beadható pályázathoz önerő biztosításáról

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy pályázatot nyújt be a 2026/2027. évi fűtési idényre a települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatásra.

Öcsöd Nagyközség a kedvezményezett települések besorolásáról és a besorolás feltételrendszeréről szóló 105/2015. (IV. 23.) Kormányrendelet 2. melléklete alapján nem tartozik a jelentős munkanélküliséggel sújtott települési önkormányzatok közé, így az igényelhető támogatáshoz az 1.000,- Ft/q + ÁFA önrészt vállalja.

Az igényelt támogatás 1.809 q szén.

A vállalt önrész 1.809 q szénre vonatkozóan ÁFA-val együtt 2.297.430 Ft.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a szociális rászorultság és a 2026. évi igénylés részletes feltételeit – a jogosultak részére támogatást megállapító önkormányzati döntés és a kiosztás előtt hatályba lépő – rendeletben szabályozza akként, hogy

- a Szoc. tv. Szerinti aktív korúak ellátásra, időskorúak járadékára, vagy – tekintet nélkül annak természetbeni vagy pénzbeli formában történő nyújtására – települési támogatásra (e támogatásban részesülők közül különösen a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viselésével kapcsolatos támogatásban részesülők) jogosult előnyt élvezzen,
- a Gyvt-ben szabályozott halmozottan hátrányos helyzetű gyermeket nevelő család élvezzen előnyt, és
- előnyben részesíti a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő családokat,
- az egyszülős háztartások élvezzenek előnyt,
- azt a családot, amelyikben rokkantsági ellátásban részesülő él élvezzen előnyt,
- a 65 év feletti, egyedül élő nyugdíjasok, akiknek a nyugdíja nem éri el a 150.000 Ft-t élvezzenek előnyt,
- előnyben részesíti a 3 vagy több gyermeket nevelő családokat és
- háztartásonként legfeljebb 5 erdei m³ tűzifa vagy 10 q szén biztosítására kerüljön sor, valamint
- vállalja, hogy a szociális célú tüzelőanyagban részesülőtől semmilyen ellenszolgáltatást nem kér.

A szén szállításából – ideértve a rászorulókhöz való eljuttatást is – származó költségek nem a települési önkormányzatot terhelik.

Erről értesül: - Polgármester

Öcsöd, 2026. szeptember 24.


Dr. Kerekes Etelka PhD
jegyző




Molnár András
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat (5451 Öcsöd, Kossuth tér 1.) az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 14/2015. (V.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonderrendelet) alapján

nyilvános pályázatot hirdet az alábbi ingatlan értékesítésére:

öcsödi 298/1 helyrajzi számú, 589 m² alapterületű lakóház, udvar, gazdasági épület és a 298/2 helyrajzi számú, 374 m² alapterületű lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok megvásárlására, amely ingatlanok a természetben 545 Öcsöd, Köztársaság út 12. szám alatt található, 9.700.000 Ft induló áron. Az ingatlanokat együttesen, mint dologösszesség akarja az Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat értékesíteni.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy az ingatlanok **lakatlanul, jelenlegi állapotukban** kerülnek értékesítésre.

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2026. október 30. 11:00 óra

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat
5451 Öcsöd, Kossuth tér 1.
Titkárság

A beérkezett ajánlatok bontása: 2026. november 6. 11:00 óra

A beérkezett ajánlatok elbírálásának tervezett határideje: 2026. november 13.

Az ajánlatkérő hiánypótlásra egy alkalommal, teljes körben ad lehetőséget, azonban a hiánypótlás a megajánlott vételárat nem érintheti.

Bírálati szempont

Az önkormányzat az ajánlatokat a következő bírálati szempont szerint bírálja el:

az összességében legelőnyösebb ajánlati szempont.

A pályázatok értékelése oly módon történik, hogy a legelőnyösebb pályázat kap 100 pontot az adott részszerpont tekintetében, a következő pályázatokat pedig ehhez arányosítja az ajánlatkérő oly módon, hogy a legjobb ajánlathoz viszonyítva ahány %-kal kedvezőtlenebb a vizsgált pályázat, arányosan annyi %-kal kap kevesebb pontot.

Részszerpont	Súly (szorzó) szám
1. az ingatlan vételára	95

Részszerpont	Súly (szorzó) szám
2. teljes vételár kifizetésének legkorábban vállalt határnapja (a szerződés aláírását követő naptári napok száma alapján)	5

A részszerpontok tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: **1–100 pont**.

A teljes vételár megfizetésére ajánlatkérő maximum az adásvételi szerződés aláírását követő **180 napig** biztosít lehetőséget. A teljes vételár kifizetésének igazolásáig az ajánlatkérő nem adja hozzájárulását a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséhez.

A Képviselő-testület a részletekben történő vételár kifizetés vállalása esetén az adásvételi szerződés aláírásának feltételeként a vételár maximum **10%-ának megfelelő összegű foglalt** megfizetését előírhatja.

A nyertes ajánlattevő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

Elővásárlási joggal kapcsolatos információk

Amennyiben a Képviselő-testület eredményesnek nyilvánítja a pályázati eljárást, úgy a **Magyar Államot** elővásárlási jog illeti meg.

A Magyar Államot az elővásárlási jog gyakorlására az aláírt adásvételi szerződés egy másolati példányának megküldésével kell felhívni.

Az elővásárlási jogra való nyilatkozattételi határidő **35 nap**.

A pályázati kiírás egyéb rendelkezéseit a Vagyonrendelet 5. mellékletét képező Pályázati és licitálási szabályzata tartalmazza. A Vagyonrendelet letölthető a Nemzeti Jogszabálytár oldaláról az önkormányzati rendeletek menüpont alatt.

Csatolandó nyilatkozatok

- Az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy az ajánlati felhívásban szereplő feltételeket megismerte, a pályázati kiírás szabályait magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- A jogi személy ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy nem áll végelszámolás alatt, vagy ellene csőd, illetve felszámolási eljárás nincsen folyamatban, továbbá büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkoznia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül.
- Az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy nem rendelkezik egy évet meghaladó központi adó-, illeték-, helyi adóhátralékkal.

Ajánlatukban a természetes azonosító adataikon kívül kérjük, tüntessék fel telefonos és elektronikus elérhetőségüket is.

Az ajánlatokat **zárt borítékban, 2 példányban** (egy eredeti és egy másolat) kell benyújtani.

A borítékra kérjük írják rá:

„Pályázat! Határidő előtt tilos felbontani! Ingatlanértékesítés”

Tájékoztatjuk, hogy érvényes ajánlat esetén az ajánlattevő ajánlatához az elővásárlási joggyakorlásra rendelkezésre álló határidő lejártát követő **30 napig kötve marad**.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek az ajánlattevőt terhelik.

Bővebb információ a Kunszentmártoni Közös Önkormányzati Hivataltól kérhető az **56/510-001-ös telefonszámon**.

Az ajánlatkérő fenntartja a jogát az eljárás eredménytelenné nyilvánítására.

Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat



"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

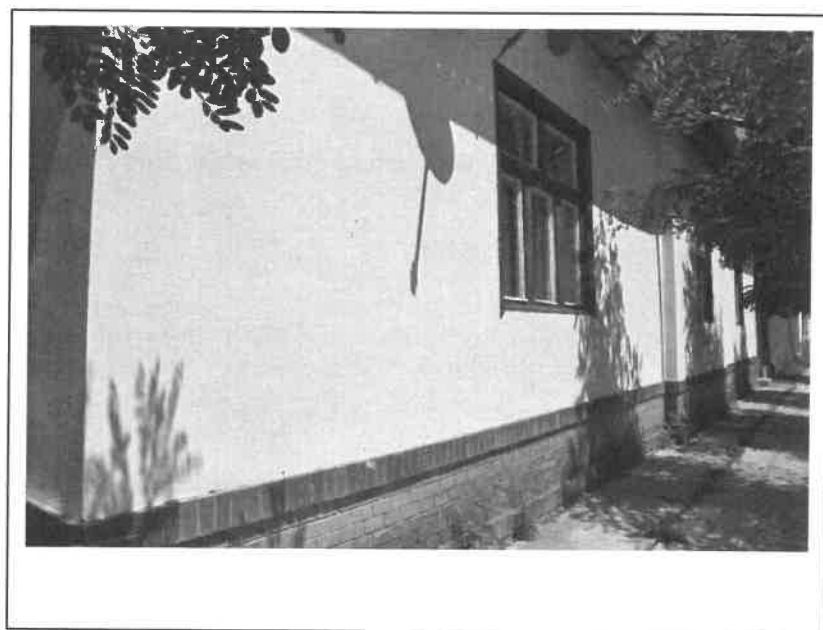
Igazságügyi Szakértő Cég

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Öcsöd, Köztársaság út 12.

sorszám alatti ingatlanról.



Törökszentmiklós, 2026.07.22



TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
1. Előzmények	5
2. Helyszíni szemle	5
3. A vagyonértékelés módszertana.....	5
4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása.....	6
5. Az ingatlan természetbeni adatai	6
6. Az ingatlan környezete, megközelíthetősége	7
7. A telek általános jellemzői	7
8. Az ingatlan közművesítettsége	8
9. Az építmény szöveges jellemzése és értékelése.....	8
10. Az épület műszaki adatai.....	9
11. Helyiséglista.....	11
12. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
13. Költségalapú értékelés	13
14. A különböző módszerekkel számolt értékek egyeztetése és a végső piaci érték meghatározása	14
15. Alapfeltételek, korlátozások.....	15
<u>Mellékletek:</u>	16
Fényképek	
Tulajdoni lap másolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5451 Öcsöd, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5451 Öcsöd
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Köztársaság út 12.
Helyrajzi szám:	298/1
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Teherlap bejegyzés:	nincs
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	589 m ²
A lakótér nettó alapterülete:	144,26 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	144,26 m ²

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:		8'300'000 Ft
1.	lakás Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:	3'800'000 Ft
2.	lakás Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:	4'500'000 Ft
(A megállapított érték ÁFA-t tartalmaz, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)		

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2026. 07.21
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Értékesíthetőség:	360 napon túl
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2026.07.22
Az értékelő szervezet:	„INVESTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g ①
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyoneértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

1. ELŐZMÉNYEK:

A Megbízó az ingatlan forgalmi érték meghatározására kért vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2026. 07.21

Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyonértékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értébecslések a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai alapján készülnek.

A forgalmi érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- 1. Az alaphalmaz kiválasztása adásvételi/kínálati adatokból.
- 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
- 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
- 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- 6. Végso érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.

b) Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen számítási mód a valóságtól sok esetben jelentősen eltér -hisz a bérleti díjak alkalmazása és a tulajdonosok információ adásának hiánya miatt nem kapunk a valóságnak megfelelő értékmeghatározást-, így a vagyonértékelések során ezt a módszert kivételes esetekben alkalmazzuk.

c) Költségalapú értékelés

A költségalapú 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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.
2. A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása.
3. Avulások (fizikai, funkcionális, környezeti), piaci viszonyok miatti korrekció számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

Ingatlan címe	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Helyrajzi száma	298/1
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek mérete	589 m ²
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Tetherlap bejegyzés	nincs bejegyzés
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2026. 07.14

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Megnevezés/művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTÉSE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Kunszentmárton és Békésszentandrás között található, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye déli részén a Hármas-Körös mellett.
Település jellemzése	Öcsöd 3220 lakosú nagyközség, közvetlenül a 44. számú főközlekedési út mentén fekszik. A megye keleti kapuja a Hármas-Körös bal partján. Alföldi, mezőgazdasági jellegű település. Folyami átkelőhely, északi irányban a Körös-hídon áthaladó 4627-es út köti össze a megye északabbra fekvő vidékeivel.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település Ny-i részén, a központtól 650 m távolságra, Körös-től 850 m távolságra, szabályozott, kiépített utcában
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	falusias lakó
Környezete	környezetében kertes családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 600 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:

Kialakítása	saroktelek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	utcai homlokzata Ny-i és, D-i

Beépítés módja	oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség	.%

Kerítettsége	teljesen körbekerített
Kerítés típusa	pala és léckerítés
Fák, telepítmények	fás, bokros, rendezetlen udvar
Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	nincs

8. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Biztosított.
Vízellátás	Biztosított.
Szennyvízelvezetés	Közcatornába történik.
Gázellátás	Nincs
Csapadék elvezetése	Szikkasztóárókba történik.
Egyéb	Nincs

9. AZ ÉPÍTMÉNY SZÖVEGES JELLEMZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE:

A lakóépület sarok telekre épült, melyben két külön bejáratú lakás lett kialakítva. A lakóház az 1930-es években épült, polgári épület, hagyományos építési módban, vályog falszerkezettel, földszintes, magastetős kivitelben. Az épület gyenge műszaki állapotú, jelentős építészeti és épületgépészeti felújítást igényel! A kisebb alapterületű lakás jobb műszaki állapotú, melyet a fajlagos négyzetméter ár is tükröz.

Legcélszerűbb hasznosítás: lakóház

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:**ÁLTALÁNOS ADATOK**

Építés éve	1930-es évek
Épület szintszáma	1
Építési mód	hagyományos
Kivitelezés minősége	átlagos
Építészeti kialakítása	átlagos
Komfortfokozata	félkomfortos
Közművesítettsége	elektromos áram, szennyvíz, víz

ALAPOZÁS

Alapozás	tégla alap
Alapozás állapota	megfelelő
Alapozási hiba leírása	nincs

TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	nincs
Szigetelés állapota	megfelelő
Szigetelési hiba leírása	nincs
Hőszigetelés	nincs

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Függőleges teherhordó szerkezet	vályog falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	fa földém
Teherhordó szerkezet állapota	átlagos
Szerkezeti hiba leírása	nincs

VÁLASZFALAK

Válaszfalak	vegyes falazat
-------------	----------------

TETŐ

Tető kialakítása	nyeregtető
Tető szerkezete	ácsolt fa tetőszerkezet
Tető fedése	cserépfedés
Tetőszerkezet/tetőfedés állapota	felújítandó
Tetőszerkezet/tetőfedés jellemzése	teljeskörű felújítást igényel

HOMLOKZAT

Homlokzatburkolat	vakolt, festett
Homlokzatburkolat állapota	az utcafronton megfelelő, udvari részen felújítandó
Lábazatburkolat	tégla burkolat

NYÍLÁSZÁRÓK

Ablakok szerkezete	fa gerébtokos, felújítandó
Ablakok üvegezése	két rétegű, egy rétegű
Bejárati ajtók szerkezete	fa szerkezet
Belső nyílászárók szerkezete	fa szerkezet

ÉPÜLETGÉPÉSZET

Fűtés típusa	nincs
Hőleadó felületek	nincs
Melegvízellátás	fatüzelésű bojler
Egyéb épületgépészeti berendezés	nincs

11. HELYISÉGLISTA: LAKÓÉPÜLET

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	hasznos alapterület (m ²)	korrekció	redukált alapterület (m ²)	padozat burkolata	falfelület képzés	belmagasság
1. Lakás	61,30	61,30	100	61,30	pvc, beton,parketta	festett, csempe	3,50
2. Lakás	82,96	82,96	100	82,96	pvc, beton, parketta	festett, csempe	3,50
Összesen:	144,26	144,26		144,26			

12. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

1. LAKÁS:

Az ingatlan értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	5451	5451	5451
Település:	Öcsöd	Öcsöd	Öcsöd
Utca, házszám (hrs.):	Hunyadi	belterület	belterület
Telek területe (m²):	800	954	1000
Ingatlan típusa:	családi ház	családi ház	családi ház
Épület/lakás területe (m²):	90	50	90
Építés éve:	n.a.	n.a.	n.a.
Eladás/kínálat éve:	2026.	2026.	2026.
Eladási/kínálati ár:	7'500'000 Ft	4'900'000 Ft	8'000'000 Ft
Fajlagos m² ár:	83'333 Ft	98'000 Ft	88'000 Ft
Elhelyezkedési korrekció:			
Infrastruktúra korrekció:			
Minőségi korrekció:	-10%	-10%	-10%
Területi korrekció:	-10%	-10%	-10%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen:	-30%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos m² ár:	58'333 Ft	68'600 Ft	61'600 Ft
Korrigált átlagos m² ár:	62'844 Ft		
Az ingatlan értéke:	61,30 m² × 62'844 Ft/m² =		3'852'337 Ft
Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:			3'800'000 Ft

2. LAKÁS

Az ingatlan értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	5451	5451	5451
Település:	Öcsöd	Öcsöd	Öcsöd
Utca, házszám (hrsz.):	Hunyadi	belterület	belterület
Telek területe (m²):	800	954	1000
Ingatlan típusa:	családi ház	családi ház	családi ház
Épület/lakás területe (m²):	90	50	90
Építés éve:	n.a.	n.a.	n.a.
Eladás/kínálat éve:	2026.	2026.	2026.
Eladási/kínálati ár:	7'500'000 Ft	4'900'000 Ft	8'000'000 Ft
Fajlagos m² ár:	83'333 Ft	98'000 Ft	88'000 Ft
Elhelyezkedési korrekció:			
Infrastruktúra korrekció:			
Minőségi korrekció:	-10%	-10%	-10%
Műszaki korrekció:	-10%	-10%	-10%
Területi korrekció:	-10%	-10%	-10%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Egyéb korrekció:			
Korrekció összesen:	-40%	-40%	-40%
Korrigált fajlagos m² ár:	49'999 Ft	58'800 Ft	52'800 Ft
Korrigált átlagos m² ár:	53'866 Ft		
Az ingatlan értéke:	82,96 m² × 53'866 Ft/m² =		4'468'723 Ft
Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:			4'500'000 Ft

Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték összesen:	
1. Lakás	3'800'000 Ft
2. Lakás	4'500'000 Ft
Összesen:	8'300'000 Ft

13. A KÜLÖNBÖZŐ MÓDSZEREKKEL SZÁMOLT ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE ÉS A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításakor a valós összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást tartottuk mérvadónak.

Kiegészítő, ellenőrző számításként a költségalapú módszert nem alkalmaztuk az ingatlan 30 millió Ft alatti értéke miatt.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	8'300'000	100	8'300'000
Költségalapú értékelés		0	
Összesen			8'300'000

15. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

A vagyonértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban.

Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyonértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette, statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

A megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

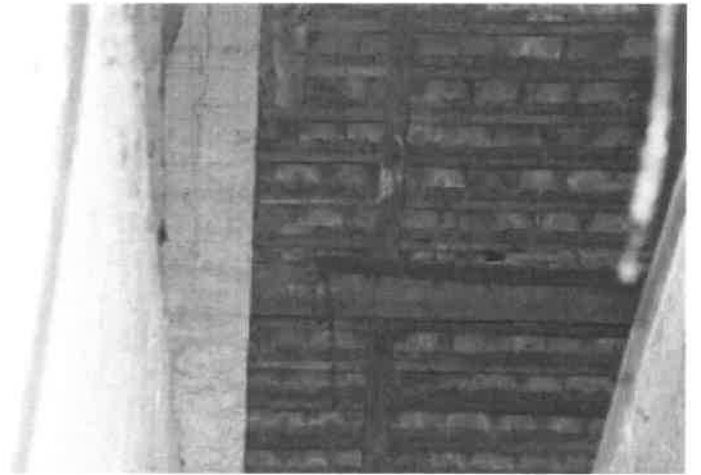
Törökszentmiklós, 2026. 07.22

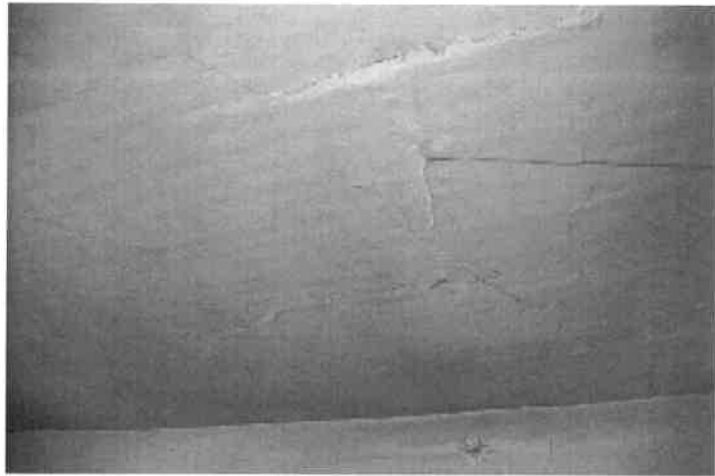
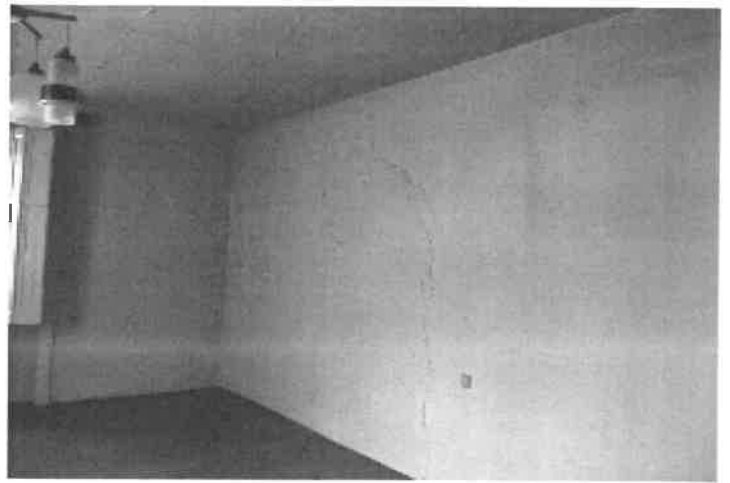
"INVESTÁCIÓS 2000" KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g ①
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)



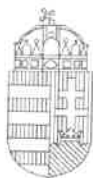












Jász-Nagykun-Szolnok
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Magyarország 5200
Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út
135/A.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260714/18077
2026.07.14

Öcsöd
Belterület, 298/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1

5451 ÖCSÖD, KÖZTÁRSASÁG ÚT 12.
Öcsöd, Belterület, 298/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999999/1993.03.23				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	589	0	

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31925/1991.08.14				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: tulajdonba adás, 31925/1991.08.14					
Név: ÖCSÖD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT					
Jogosult címe: 5451 ÖCSÖD, Kossuth Lajos tér 1.					

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

Igazságügyi Szakértő Cég

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Öcsöd, Köztársaság út 298/2 hrsz.

alatti ingatlanról.



Törökszentmiklós, 2026.07.22



MAGYAR IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐI KAMARA



TELJESÍTÉSGAZOLÁSI
SZAKÉRTŐI SZERV

MAGYAR SZAKÉRTŐI ÉS ORVOSKAMARA



JÁSZ-NAGYKÚN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KERESKEDELMI ÉS PARKAMARA

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
1. Előzmények	5
2. Helyszíni szemle	5
3. A vagyonértékelés módszertana	5
4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása.....	6
5. Az ingatlan természetbeni adatai	6
6. Az ingatlan környezete, megközelíthetősége	6
7. A telek általános jellemzői	7
8. A telek közművesítettsége	8
9. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	9
10. A végső piaci érték meghatározása.....	10
11. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározása	10
12. Alapfeltételek, korlátozások.....	11
<u>Mellékletek:</u>	12
Fényképek	
Tulajdoni lap másolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGRENDELŐ**

Megrendelő neve:	Öcsöd Nagyközségi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5451 Öcsöd, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5451 Öcsöd
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Köztársaság út 12.
Helyrajzi szám:	298/2
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Teherlap bejegyzés:	nincs
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Megnevezés/művelési ág:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	374 m ²
---------------	--------------------

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	1'400'000 Ft
(A megállapított értékek ÁFÁ-t tartalmaznak, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)	

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2026. 07.21
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Értékesíthetőség:	360 napon túl
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2026.07.22
Az értékelő szervezet:	„INVESZTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESZTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g ①
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

1. ELŐZMÉNYEK:

A Megbízó az ingatlan forgalmi érték meghatározására kért vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2026. 07.21

Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyonértékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értébecslések a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai alapján készülnek.

A forgalmi érték meghatározása telek értékelés esetén kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása adásvételi/kínálati adatokból.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

Ingatlan címe	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Helyrajzi száma	298/2
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek mérete	374 m ²
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Telherlap bejegyzés	nincs bejegyzés
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2026. 07.14

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	5451 Öcsöd, Köztársaság út 12.
Megnevezés/művelési ág	üres építési telek
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTÉSE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Kunszentmárton és Békésszentandrás között található, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye déli részén a Hármas-Körös mellett.
Település jellemzése	Öcsöd 3220 lakosú nagyközség, közvetlenül a 44. számú főközlekedési út mentén fekszik. A megye keleti kapuja a Hármas-Körös bal partján. Alföldi, mezőgazdasági jellegű település. Folyami átkelőhely, északi irányban a Körös-hídon áthaladó 4627-es út köti össze a megye északabbra fekvő vidékeivel.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	A település Ny-i részén, a központtól 650 m távolságra, Körös-től 850 m távolságra, szabályozott, kiépített utcában
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	falusias lakó
Környezete	környezetében kertes családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 600 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:**TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK**

Kialakítása	közbenső telek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	utcai homlokzata Ny-i

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség	0.%
Építési alkalmasság	építésre alkalmas

Kerítettsége	léckerítéssel lehatárolt
--------------	--------------------------

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	lakóház, udvar, gazdasági épület. A valóságban üresépítési telek
Fák, telepítmények	többnyire füves terület
Talajszerkezet	kötött terület

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	nincs

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Közterületről biztosítható.
Vízellátás	Közüzemi hálózatról biztosított.
Szennyvízelvezetés	Közcatornába történik.
Gázellátás	Közterületről biztosítható.
Csapadék elvezetése	Szikkasztóárokba történik.
Egyéb	-

9. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKÉLÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	5451	5451	5451
Település:	Öcsöd	Öcsöd	Öcsöd
Utca, házszám (hrsz.):	belterület	belterület	belterület
Telek területe:	800	1030	750
Eladás/kínálat éve:	2026.	2026.	2026.
Eladási/kínálati ár:	3'500'000 Ft	3'590'000 Ft	2'500'000 Ft
Fajlagos m ² ár:	4'375 Ft	3'485 Ft	3'333 Ft
Minőségi korrekció:	-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedési korrekció:			
Infrastruktúra korrekció:	5%	5%	5%
Területi korrekció:	10%	10%	10%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Egyéb korrekció:			
Korrekció összesen:	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos m ² ár:	4'375 Ft	3'485 Ft	3'333 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	3731 Ft		

A telek értéke:	374 m ² × 3731 Ft/m ² = 1'395'394	1'400'000 Ft
-----------------	---	--------------

10. A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításakor a telek jellegéből adódóan kizárólag a valós összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást alkalmaztuk.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbi:

1'400'000 Ft

11. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

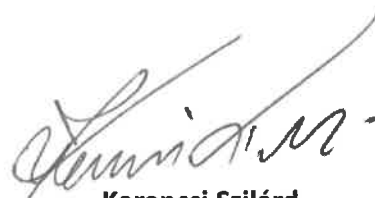
A vagyonértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyonértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

A megállapított érték nem tartalmazza az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2026.07.22.



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

"INVESTÁCIÓS 2000" KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



Jász-Nagykun-Szolnok
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út
135/A.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260714/18573
2026.07.14



Oldal 1/1

Öcsöd
Belterület, 298/2 helyrajzi szám

5451 ÖCSÖD, KOZTÁRSASÁG ÚT 12. 2. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Öcsöd, Belterület, 298/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999999/1993.03.23				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	374	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31925/1991.08.14				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: tulajdonba adás, 31925/1991.08.14				
	Név: ÖCSÖD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 5451 ÖCSÖD, Kossuth Lajos tér 1.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

