



1.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2018. február 7. napján tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/226-25/2018.
Tárgy:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat által megvásárolni kívánt Törökszentmiklós - Szakállas, 10701/1 helyrajzi szám alatti ingatlanról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	határozat-tervezet tulajdoni lap
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Farkas Sándor műszaki osztályvezető
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2018. február 2.

Tisztelt Képviselő - testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) 26. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat feladatellátásához szükséges, más személy vagy szervezet tulajdonában lévő vagyon bérbe, használatba vagy vagyonkezelésbe vételéről - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a tulajdonosi jogok 15. § (3) bekezdésében meghatározott gyakorlója dönt.

A Törökszentmiklós településen megvalósuló „Közép- és Kelet-Magyarországi szennyvízelvezetési és -kezelési fejlesztés 1. (KKMO1)” (KEHOP-2.2.2-15-2015-00013) projekt” részeként megvalósuló szennyvízcsatorna hálózat kiépítése érinti Berényi Tibor 1/1 részben tulajdonában lévő 10701/1 hrsz.-ú saját használatú út megnevezésű 1ha 6726 m² területű ingatlant.

Az ingatlanon létesítendő szennyvízcsatorna hálózat megvalósításával kapcsolatban a tulajdonost megkerestük, a közcélú vízi létesítmény elhelyezéséhez szükséges nyilatkozat aláírása céljából.

A tulajdonos a nyilatkozatot nem írta alá, kezdeményezte az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos hozzájárulás megadását.

A hozzájárulást tulajdonos nem adta meg, s azt javasolta az Önkormányzatnak, hogy 15 millió Ft-os vételáron azt vásárolja meg.

E kezdeményezést követően a város ingatlanvagyon kataszterében található hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok adatai alapján a tulajdonos részére 3.500.000.- Ft ingatlanárat és az azon lévő felépítmény árát ajánlottuk meg. Ezen ajánlatot Berényi Tibor úr jogi képviselője útján 2017. december 21-i levelében nemhogy nem fogadta el, de az ingatlan vételárára vonatkozóan a korábbi 15 millió Ft eladási ajánlati árat megduplázta, azaz 30 millió Ft-ra emelte.

Ezt követően került sor az ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészíttetésére, melyben Karancsi Szilárd - felsőfokú ingatlanvagyon értékelő, igazságügyi szakértő - az ingatlan forgalmi értékét, a telekárak, piaci összehasonlító adatok elemzése, valamint az útfelépítmény értékének pótlási költségen történő megállapításával, 9.400.000.- Ft forgalmi értéket állapított meg.

A forgalmi értékbecslésben leírtak alapján a Berényi Tibor urat képviselő, dr. Varga D. Tamás ügyvéd Úrral, mint jogi képviselővel személyes egyeztetést kezdeményeztünk. A tárgyaláson vételi ajánlatot tettünk az ingatlanra vonatkozóan előbb az értékbecslésben szereplő 9,4 millió Ft-os vételáron, majd miután ezt nem fogadta el, 12 millió Ft-al. Ügyvéd úr a tárgyalás folyamán előbb 20, majd 17,5 millió ajánlatot tett.

A költségvetés előkészítése folyamán körvonalazódtak lehetőségeink a kérdés rendezése ügyében, és azzal a javaslattal hívtuk ismételt tárgyalásra az Ügyvéd urat, hogy az eredetileg megajánlott 12 millió Ft-os vételár kifizetésével a tulajdonjog megszerzését támogatnánk, ellenkező esetben a vezetékjog iránti bejegyzése felé mozdulnánk el. A beruházás megvalósításához vezetékjog bejegyzésével is vagy kisajátítási eljárás keretében történő tulajdonszerzéssel is beszerezhető a szükséges hozzájárulás, de Berényi Úr képviselője egyértelműen jelezte, hogy ezen eljárások esetében is magas összegű ellenszolgáltatásra tartanak igényt, és ennek elérése érdekében bírósághoz fognak fordulni, azonban látva az Önkormányzat fejlesztési szándékát eladási ajánlatukat, mint végleges ajánlatot 15 millió Ft-ra mérsékeltek.

Tisztelt Képviselőtestület!

A pályázat megvalósításához elengedhetetlen a terület tulajdonosának hozzájárulása, hiszen az adott ingatlant érintő csatornaszakasz engedélyezési eljárása sem tudott még megindulni a tulajdonjog rendezetlensége, illetve a nyilatkozat kiadásának hiánya miatt. A projekt megvalósításával

kapcsolatosan a STRABAG akadályközlési igényét jelezte, mivel a szerződésben vállalt kötelezettségünket, azaz az engedélyek kiadásához a tulajdonosi hozzájárulást nem tudtuk az eredetileg vállalt határidőre biztosítani. Gyors és megnyugtató rendezése az ügynek a tulajdonjog megszerzése lenne, mely mind a szennyvíz, mind a külön eljárásban megvalósítandó ivóvízhálózat kivitelezését nagymértékben meggyorsíthatná.

Fentiek alapján javasoljuk az ingatlan 15 millió Ft vételáron történő megvásárlását.

A területvásárlás költséget a 2018. évi költségvetésben terveztük.

Kérem a fenti előterjesztés megvitatását és az ingatlanvásárlással kapcsolatos döntés meghozatalát.

Törökszentmiklós, 2018. február 2.



Markó Imre
Polgármester

___/2018. () Kt. számú

Határozat

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat által megvásárolni kívánt Törökszentmiklós - Szakállas, 10701/1 helyrajzi szám alatti ingatlanról

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) 26. § (1) bekezdés értelmében az Önkormányzat feladatellátásához szükséges, más személy vagy szervezet tulajdonában lévő vagyon bérbe, használatba vagy vagyonkezelésbe vételéről - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a tulajdonosi jogok 15. § (3) bekezdésében meghatározott gyakorlója dönt.

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete, a Berényi Tibor (5000 Szolnok, Madách utca 1/fsz./5.) tulajdonában lévő **Törökszentmiklós 10701/1 helyrajzi szám** alatt található, „saját használatú út” megnevezésű ingatlant a kialakított 15.000.000.- Ft vételáron **meg kívánja vásárolni.**
2. Az Önkormányzat az **ingatlan vásárlásának fedezetét a 2018. évi költségevis terhére** biztosítja.
3. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges szerződéseket aláírja.
4. A Képviselő-testület kéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlanok tulajdonjog - változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását az ingatlanvagyon felvétele és forgalomképesség szerinti besorolása érdekében.

Felelős: Farkas Sándor Műszaki osztályvezető

Határidő: 2018. február 28.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Révi Attila alpolgármester
3. Dr. Libor Imre jegyző
4. Műszaki Osztály
5. Közpénzügyi Osztály
6. Berényi Tibor tulajdonos
7. Dr. Varga D. Tamás ügyvéd
8. Irattár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökcsentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökcsentmiklósi Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25474/2017

2017.10.12

Szektor : 61

TÖRÖKCSENTMIKLÓS

Zártkert 10701/1 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alcsatlakozás

kat.jöv.

adatok

ha m2

k.f.ill.

. Kivett saját használatú ót

H.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41.771/2/2006.(10.17.)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Berényi Tibor

szül. : 1988

a.név : Tóth Erzsébet

cím : 5000 SZOLNOK Madách utca 1. sz.5.

A Tiszatáj Mezőgazdasági Szövetkezet "VA" közbenns tulajdonostól.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.771/2/2006.(10.17.)

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Berényi Tibor

szül. : 1965

a.név : Kelemen Hajnalka

cím : 1180 BUDAPEST XVIII.KER. Egressy utca 32. B.ép. I/3.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31745/3/2013.01.28

Vezetékjog

0.4 kv-os külsős légvetésekre és/vagy földkábelre a vázrajznak és a területkimutatásnak megfelelően 890 m²-re.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTTŐRŐEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



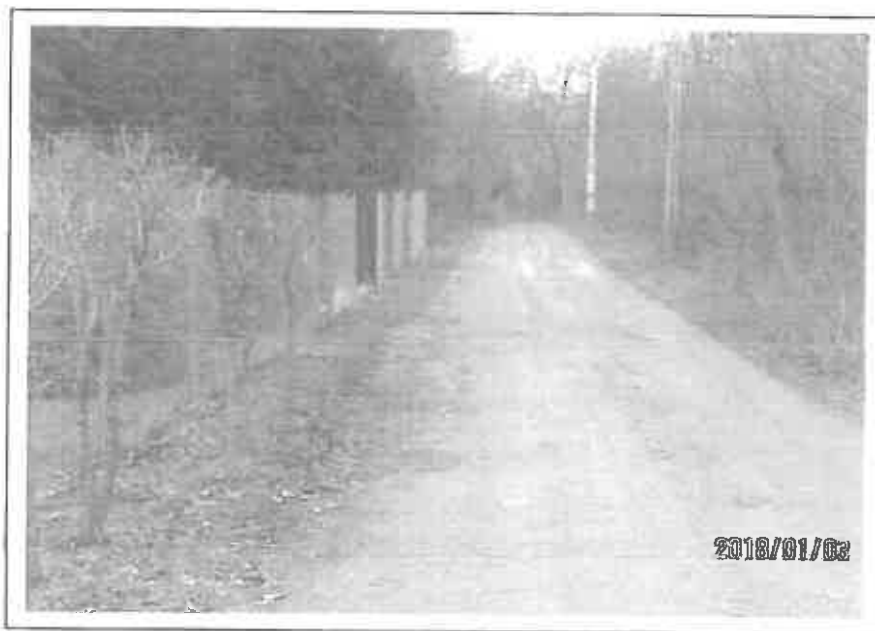
"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, 10701/1 hrsz.

alatti ingatlanról.



H-5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73
T: 56/390-431
F: 56/590-692
M: 30/9387-130
www.investacios.hu
investacios@t-online.hu
Cégszám: 16-09-005374
Adószám: 11508313-2-16



Törökszentmiklós, 2018. január 12.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. Előzmények	5
2. Helyszíni szemle.....	5
3. A vagyoneértékelés 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. Alapfeltételek, korlátozások	11
<u>Mellékletek:</u>	12
Fényképek	
Ingatlan leíró adatai	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5200 Törökszentmiklós
Utca, házsám, emelet, ajtó:	zártkert
Helyrajzi szám:	10701/1
Megnevezés/művelési ág:	saját használatú út
Teherlap bejegyzés:	tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	tulajdoni lap szerint

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5200 Törökszentmiklós, Szakállas
Megnevezés/művelési ág:	saját használatú út
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	1 ha 6'726 m ²
---------------	---------------------------

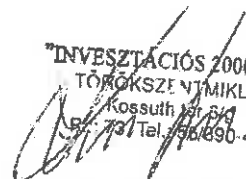
MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	9'400'000 Ft (A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.)
---	---

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2018. 01. 03.
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Értékesíthetőség:	360 napon túl
Kiinduló adatok, információk:	Ingtalan leíró adatai.
Az értékbecslés fordulónapja:	2018. január 12.
Az értékelő szervezet:	„INVESZTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:


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

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

1. ELŐZMÉNYEK:

A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat megbízásából az ingatlan forgalmi érték meghatározására kértek vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2018. január 3.

Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyonértékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotörögztítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotörögztítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékbecslések 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

4. **AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:**

Ingatlan címe	5200 Törökszentmiklós, zártkert
Helyrajzi száma	10701/1
Az ingatlan fekvése	zártkert
Megnevezés/művelési ág	saját használatú út
Telek mérete	1 ha 6'726 m ²
Széljegy bejegyzés	tulajdoni lap szerint
Teherlap bejegyzés	tulajdoni lap szerint
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2018. 01. 12.

5. **AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:**

Cím	5200 Törökszentmiklós, Szakállas
Megnevezés/művelési ág	saját használatú út
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

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

Területi elhelyezkedés	A településrész Jász-Nagykun-Szolnok megye központi részén, a megyeszékhelytől 30 km távolságra, a 4. számú főút É-i oldalán.
Település jellemzése	mezőgazdasági jellegű város

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település Szakállas településrészén, a központtól 10 km távolságra
Építési övezet	üdülő
Építési övezet típusa	hétvégi házas
Környezete	környezetében hétvégi házak és a Holt-Tisza található
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	korlátozott hasznosíthatóság

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	földúton lehetséges, aszfaltozott út 300 m-re van
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 300 m-re

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

Kialakítása	közbenső telek
Alakja	szabálytalan
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	nem jellemző adat

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	nem jellemző adat
Jelenlegi beépítettség	0%
Építési alkalmasság	építésre nem alkalmas

Utcafront hossza	nem jellemző adat
Kerítettsége	nincs

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	saját használatú út
Fák, telepítmények	nem jellemző adat
Talajszerkezet	kötött

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	Az út 3 m sávszélességű, egy nyomsávosnak tekinthető, szórt zúzottkő alappal, fedőréteg nélkül. Az út elszennyeződött, közlekedésre alkalmas, de jelentős felújítást igényel. Az út szerkezeti elemeit felbontás nélkül csak becsülni lehet.

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Nem biztosított.
Vízellátás	Nem biztosított.
Szennyvízelvezetés	Nem biztosított.
Gázellátás	Nem biztosított.
Csapadék elvezetése	Gravitációsan történik.
Egyéb	-

9. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	5200	5200	5211
Település:	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós	Tiszapüspöki
Utca, házszám (hrsz.):	Surjány	Óballa	zártkert
Telek területe:	1'440 m ²	1'097 m ²	873 m ²
Eladás/kínálat éve:	2018.	2018.	2018.
Eladási/kínálati ár:	800 000 Ft	750 000 Ft	450 000 Ft
Fajlagos m ² ár:	556 Ft	684 Ft	515 Ft
Környezeti korrekció:	0%	0%	0%
Elhelyezkedési korrekció:	0%	0%	0%
Infrastruktúra korrekció:	0%	0%	0%
Területi korrekció:	0%	0%	0%
Egyéb: korlátozott hasznosíthatóság	-50%	-50%	-50%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen:	-60%	-60%	-60%
Korrigált fajlagos m ² ár:	222 Ft	273 Ft	206 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	234 Ft		

A telek értéke:	$16'726 \text{ m}^2 \times 234 \text{ Ft/m}^2 = 3'913'884 \text{ Ft}$	3'900'000 Ft
-----------------	---	--------------

Az út értéke pótlási költségen: (tükör kiemeléssel, altalaj tömörítéssel, zúzottkő alap készítéssel 15 cm vastagságban) $16'726 \text{ m}^2 \times 1'650 \text{ Ft/m}^2 = 27'597'900 \text{ Ft}$ Használhatósági fok: 20% Az út becsült értéke: 5'519'580 Ft ~	5'500'000 Ft
---	--------------

Az ingatlan értéke:	$3'900'000 \text{ Ft} + 5'500'000 \text{ Ft} =$	9'400'000 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, az út értékét azonban a pótlási költség alapján határoztuk meg.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbi:

9'400'000 Ft

11. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

A megállapított érték nem tartalmazza az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót.

Törökszentmiklós, 2018. január 12.

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

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



Öröksemmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Öröksemmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Ingtatlan leíró adatai

2018.01.12

ÖRÖKSZENTMIKLÓS

terület 10701/1 helyrajzi szám

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

I. rész Ingtatlan adatai:

I. részlet adatai

terület / k. fill. / k. fill. / k. fill.

m²

terület

ha m²

k. fill.

alosztály adatai

ter. kat. jöv.

ha m² k. fill.

terület / k. fill. / k. fill. / k. fill.

0

1.6725

0.00