



18.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2018. február 22. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

| | |
|--|--|
| Előterjesztő megnevezése: | Markót Imre polgármester |
| Iktatószám: | TM/226-49/2018. |
| Tárgy: | 5200 Törökszentmiklós Táncsics Mihály út 6. szám alatti 1070 hrsz. ingatlan megvásárlásáról |
| Előterjesztés jellege: | Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló |
| Melléklet: | határozat-tervezet, tulajdoni lap, Értékbecslési szakvélemény, térképmásolat |
| Döntéshozatal módja: | Egyszerű többség |
| Készítette: | Farkas Sándor műszaki osztályvezető Egei Petra vagyongazdálkodási ügyintéző |
| Véleményezésre megküldve: | a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére |
| Törvényességi véleményezésre bemutatva: | 2018. február 14. |

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) 26. § (1) bek. 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 **TOP-2.1.2-15 Zöld város** c. projekt részeként megvalósuló piac felújítás érinti **Bana Imréné 1/1** részben tulajdonában lévő **5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály út 6. szám alatti, 1070 hrsz-ú lakóház** megnevezésű 525 m² alapterületű ingatlant.

A tulajdonos kettő alkalommal is történt megkeresése alkalmával azt nyilatkozta, hogy az ingatlant nem kívánja eladni. Bana Imréné hozzátartozóin keresztül került sor egy polgármesteri fogadónapon történt egyeztetetésre, melyen az a megállapodás született, hogy az Önkormányzat elkészített egy forgalmi értékbecslést. Erre az „INVESTÁCIÓS 2000” Kft-t bíztuk meg, aki az ingatlan forgalmi értékét **8.700.000.- Ft**, azaz Nyolcmillió-hétszázezer forintban állapította meg.

Az Önkormányzat az értékbecslési szakvéleményben szereplő forgalmi értéknek megfelelő, **8.700.000.-Ft**, összegben vételi ajánlatot tett a tulajdonos felé az ingatlan megvásárlását illetően.

A tulajdonos úgy nyilatkozott, hogy bár az ingatlan eladása nem állt szándékában, de hajlandó az ingatlant **25.000.000.- Ft**, azaz Huszonötmillió forint vételáron értékesíteni az Önkormányzat számára. Azért határozta meg ekkora összegben az eladási árat, mivel elmondása szerint ezen összeg bír kellő kompenzációval azon sérelmének elszenvedése okán, hogy a több évtizeden keresztül az életterét nyújtó ingatlant a közösségi érdek alapján el kell hagynia. Ezen igényét egy kisajátítási eljárás során is érvényesíteni kívánta.

Ezt az ajánlatot az **Önkormányzat a költségvetés adta lehetőségek ismeretében nem tudta elfogadni**, és egy új, 10.000.000.- Ft összegű vételi ajánlattal élünk, tájékoztatva tulajdonost, hogy amennyiben a felajánlott vételárat nem fogadják el, úgy az ingatlan megszerzésével kapcsolatosan a 2007. évi CXXIII. tv. 2.§ (b) pontja szerinti indokkal kisajátítási eljárást kezdeményezünk.

Ezt követően ismételt **személyes megbeszélésre került sor** a tulajdonjog átruházásának lehetőségeiről Bana Imréné tulajdonos hozzátartozóival, akik jelezték, hogy a tulajdonos lelki és egészségügyi állapotát nem kívánják kitenni hosszú ideig tartó, és jelentős traumatikus hatással bíró hatósági, vagy bírósági eljárásnak az ingatlan tulajdonviszonyainak rendezése okán, ezért mindenképpen szeretnének konszenzussal történő megállapodás irányába elmozdulni, de kérték, hogy az Önkormányzat vegye figyelembe a felajánlott vételár tekintetében, hogy Bana Imréné több évtizeden át lakott a megvásárolandó ingatlanban. Rengeteg emlék és érzelm köti a házához, amely tekintetében nem jelent kellő kompenzációt a felajánlott 10 millió forint vételár. Ez alapján kértük, hogy a tulajdonos állapítson meg egy olyan eladási árat, amely kellő kompenzációval bír a jelentkező emocionális hatások csökkentésére. Ennek tükrében Bana Imréné kérelemmel élt az Önkormányzat felé és akként nyilatkozott, hogy az ingatlan vételárát **15.000.000.- Ft** összegben határozza meg.

A fenti összeg az értékbecslésben szereplő vételárhoz képest lényegesen magasabb, azonban az ingatlan megvásárlása nélkülözhetetlen a projekt megvalósításához, amellyel megszűnik az a jelenleg fennálló akadály, amely a beruházás pontos kivitelezését gátolja. Továbbá biztosíthatóvá válik, hogy a projektben vállalt határidőre a munkálatok befejeződnek.

A fentiekén kívül azonban jogos elvárása lehet mindenkinek – megértve azt, hogy a közösségi érdekek elsőbbséget élveznek az egyéni érdekeknél -, hogy az az érzelmi kötődés, amely a több évtized alatt kialakul a saját életterünkkel kapcsolatban megfelelően kompenzációra kerüljön. Ennek okán szükséges, hogy a kompenzáció összege igazodjon az elszenvedett sérelemhez – ne csak a piaci értékhez – is.

A tulajdonjog rendezésének másik lehetséges módja a kisajátítási eljárás megindítása lehet, mely időben hosszabb, költségeiben esetleg kevesebb is lehet, de az ingatlanban több mint 50 éve bentlakó személy szempontjából elfogadhatatlan eljárási mód lenne.

Tisztelt Képviselő testület!

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére javaslom a megegyezéssel megoldást. Ehhez kérem a fenti előterjesztés megvitatását és a mellékelt határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2018. február 14.



Markót Imre
Polgármester

___/2018. () Kt. számú

Határozat

5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály út 6. szám alatti 1070 hrsz. ingatlan megvásárlásáról

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete a **Bana Imréné 1/1** részben tulajdonában lévő **5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály út 6. szám alatti, 1070 hrsz-ú** lakóház megnevezésű 525 m² alapterületű ingatlant, a kialakított 15.000.000.- Ft vételáron **meg kívánja vásárolni.**
2. Az Önkormányzat az **ingatlan vásárlásának fedezetét a 2018. évi költségvetés terhére** biztosítja úgy, hogy a már beépített 10 millió Ft további 5 millió Ft-tal történő megemelését a 2017. évi zárszámadást követően a felhalmozási célú pénzmaradványból finanszírozzák.
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. március 31.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Bana Imréné tulajdonos
6. Irattár

"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, Táncsics Mihály utca 6.

szám 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
Cégj.szám: 16-09-005374



2018. január 11.

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. A különböző módszerekkel számolt értékek egyeztetése és a végső piaci érték meghatározása | 13 |
| 14. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározása | 13 |
| 15. Alapfeltételek, korlátozások | 14 |
| Mellékletek: | 15 |
| Fényképek | |
| Tulajdoni lap másolat | |
| Térképmásolat | |

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, házszám, emelet, ajtó: | Táncsics Mihály utca 6. |
| Helyrajzi szám: | 1070 |
| Megnevezés/művelési ág: | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Teherlap bejegyzés: | haszonélvezeti jog |
| Széljegyek: | - |

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

| | |
|----------------------------|--|
| Cím: | 5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály utca 6. |
| Megnevezés/művelési ág: | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Ingatlan várható címe: | - |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |

INGATLAN TERÜLETI ADATAI

| | |
|---|--------|
| Telek mérete (m ²): | 525 |
| A lakótér nettó alapterülete(m ²): | 96,98 |
| A lakótér hasznos alapterülete(m ²): | 0,00 |
| Felépítmények nettó alapterülete(m ²): | 156,98 |
| Felépítmények redukált alapterülete(m ²): | 132,98 |
| Felépítmények bruttó alapterülete(m ²): | 204,07 |

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------------|
| Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: | 8 700 000 Ft | A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz. |
|---|---------------------|-----------------------------------|

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

| | |
|-----------------------------------|---|
| Értékelés típusa: | Elsődleges értékelés |
| Helyszíni szemle dátuma: | 2018. január 3. |
| Az értékbecslés érvényessége: | 90 nap |
| Értékelés célja: | Forgalmi érték meghatározása. |
| Értékelés alapja: | Helyszíni szemle felméréssel. |
| Értékesíthetőség: | 360 napon túl értékesíthető. |
| Kiinduló adatok, információk: | Tulajdoni lap másolat, térképmásolat. |
| Az értékbecslés fordulónapja: | 2018. január 11. |
| Az értékelő szervezet megnevezése | „INVESTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g |

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Pl.: 73/71, 56/390-431

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

1. ELŐZMÉNYEK:

Törökszentmiklós Város Önkormányzatának megbízásából forgalmi érték meghatározására kértek vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

| | |
|-----------------|---|
| Időpont: | 2018. január 3. |
| Jelen vannak: | hitelfelvevő képviselője felsőfokú ingatlanvagyon értékelő |
| 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 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.
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, 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 érték meghatározást-, így jelen vagyonértékelés során ezt a módszert nem alkalmazzuk.

c) Költség alapú értékelés

A költség alapú 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.
2. A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

| | |
|------------------------------------|--|
| Ingatlan címe | 5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály utca 6. |
| Helyrajzi száma | 1070 |
| Ingatlan fekvése | belterület |
| Megnevezése | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Telek mérete (m ²): | 525 |
| Széljegy bejegyzés | - |
| Teherlap bejegyzés | haszonélvezeti jog |
| Tulajdoni lap kiállításának dátuma | 2017.06.12 |

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Cím: | 5200 Törökszentmiklós, Táncsics Mihály utca 6. |
| 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, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:

TELEPÜLÉS

| | |
|------------------------|---|
| Területi elhelyezkedés | Jász-Nagykun-Szolnok megye középső részén, a megyeszékhelytől 18 km távolságra, a 46. számú főközlekedési út mellett, a 4. számú főút déli oldalán. |
| Település jellemzése | mezőgazdasági jellegű város |

KÖRNYEZET

| | |
|--|---|
| Elhelyezkedés | a település É-i részén, a központtól 300 m távolságra |
| Építési övezet | vegyes |
| Építési övezet típusa | településközponti vegyes |
| Környezete | környezetében kereskedelmi egységek, piac található |
| Árterület | nem |
| Értéket jelentősen befolyásoló körülmény | - |

MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

| | |
|-----------------|---|
| Megközelítés | aszfaltozott úton lehetséges |
| Parkolás | telken belül lehetséges |
| Tömegközlekedés | vasútállomás 1,5 m-re, távolsági buszmegálló 500 m-re |

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:

| | |
|------------------------|---|
| Kialakítása | közbenső telek |
| Alakja, formája | szabályos négyszög |
| Határai | szomszédos telkek és közterület |
| Domborzat, lejtés | sík, domborzatmentes terület |
| Tájolás | utcai homlokzata K-i, belső udvari homlokzata D-i és Ny-i |
| Beépítés módja | oldalhatáron álló |
| Jelenlegi beépítettség | oldalhatáron álló |
| Kerítettsége | teljesen körbekerített |
| Kerítés típusa | Az ingatlan falazott téglakerítéssel van lehatárolva. |

| | |
|---------------------|-----------------|
| Fák, telepítmények | rendezett udvar |
| Környezetszennyezés | nincs |
| Egyéb megjegyzés | - |

8. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

| | |
|----------------------------|--|
| Elektromos energia ellátás | Biztosított. |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatról biztosított. |
| Szennyvízelvezetés | Közcsatornába történik. |
| Gázellátás | Földgázellátás biztosított. |
| Csapadék elvezetése | Gravitációsan, szikkasztóárokba és zárt csatornába történik. |
| Egyéb | Nincs. |

9. AZ ÉPÍTMÉNY SZÖVEGES JELLEMZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE:

Az előkert nélküli lakóház 1920-ban épült, hagyományos építési módban, vegyes falszerkezettel, földszintes, magastetős kivitelben.

A lakás 3 szobás, komfortos kivitelű.

A helyiségek burkolata hajópadló és mozaiklap.

Az építmény műszaki állapota:

Igényszint: közepes

Fizikai állapot: 60%

Melléképület:

A telken található melléképület a főépület folytatásában épült, jelenleg tárolásra használt.

Az építmény műszaki állapota:

Igényszint: közepes

Fizikai állapot: 60%

Legcélszerűbb hasznosítás: lakóház

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:

ÁLTALÁNOS ADATOK

| | |
|------------------------|-------------------|
| Építés éve | 1920 |
| Épület szintszáma | 1 |
| Építési mód | vegyes szerkezetű |
| Kivitelezés minősége | háziilagos |
| Építészeti kialakítása | átlagos |
| Komfortfokozata | komfortos |
| Közművesítettsége | összközmű |

ALAPOZÁS

| | |
|------------------------|------------|
| Alapozás | tégla alap |
| Alapozás állapota | megfelelő |
| Alapozási hiba leírása | nincs |

TALAJVÍZ, TALAJPÁRA ELLENI SZIGETELÉS

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

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Függőleges teherhordó szerkezet | tégla és vályog vegyesen |
| Vízszintes teherhordó szerkezet | borított gerendafödém |
| Teherhordó szerkezet állapota | megfelelő |
| Szerkezeti hiba leírása | nincs |

VÁLASZFALAK

| | |
|-------------|--------------------------|
| Válaszfalak | tégla és vályog vegyesen |
|-------------|--------------------------|

TETŐ

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Tető kialakítása | nyeregtető |
| Tető szerkezete | ácsolt fa tetőszerkezet |
| Tető fedése | égetett cserép |
| Tetőszerkezet/tetőfedés állapota | felújításra szorul |

HOMLOKZAT

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Homlokzatburkolat | vakolt, kőporozott falfelületek |
| Homlokzatburkolat állapota | átlagos |
| Lábazatburkolat | vakolt |

NYÍLÁSZÁRÓK

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Ablakok szerkezete | fa gerébtokos |
| Ablakok üvegezése | kétrétegű üveg |
| Bejárati ajtók szerkezete | fa szerkezetű |
| Belső nyílászárók szerkezete | fa szerkezet |
| Nyílászárók jellemzése | felújításra szorulnak |

ÉPÜLETGÉPÉSZET

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Fűtési mód | egyedi |
| Fűtés típusa | gáz konvektoros |
| Hőleadó felületek | gáz konvektor |
| Melegvízellátás | villanybojler |
| Egyéb épületgépészeti berendezés | nincs |
| Egyéb jelentős értékű berendezések | nincs |
| Épületgépészet állapota | átlagos |
| Épületgépészet állapotának jellemzése | rendeltetésszerű használatra alkalmas |

12. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

| Az ingatlan értékének számítása: | 1. ingatlan | 2. ingatlan | 3. ingatlan |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Adat forrása: | kínálat | kínálat | kínálat |
| Irányítószám: | 5200 | 5200 | 5200 |
| Település: | Törökszentmiklós | Törökszentmiklós | Törökszentmiklós |
| Utca, házszám (hrs.): | Kossuth | Bocskai | Kossuth |
| Telek területe (m ²): | 1 501 | 1 026 | 1 207 |
| Ingatlan típusa: | lakóház | lakóház | lakóház |
| Épület/lakás területe (m ²): | 104 | 108 | 129 |
| Építés éve: | 1960. | 1968. | 1930. |
| Eladás/kínálat éve: | 2018. | 2018. | 2018. |
| Eladási/kínálati ár: | 6 000 000 Ft | 8 500 000 Ft | 9 500 000 Ft |
| Fajlagos m ² ár: | 57 692 Ft | 78 704 Ft | 73 643 Ft |
| Környezeti korrekció: | 10% | 0% | 0% |
| Elhelyezkedési korrekció: | 10% | 0% | 0% |
| Infrastruktúra korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Minőségi korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Kor korrekció: | 0% | -5% | 0% |
| Területi korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Kínálati ár korrekció: | -10% | -10% | -10% |
| Egyéb korrekció: | 0% | 0% | 0% |
| Korrekció összesen: | 10% | -15% | -10% |
| Korrigált fajlagos m ² ár: | 63 462 Ft | 66 898 Ft | 66 279 Ft |
| Korrigált átlagos m ² ár: | 65 546 Ft | | |

| | | |
|---------------------|---|--------------|
| Az ingatlan értéke: | 132,98 m ² × 65546 Ft/m ² = | 8 716 307 Ft |
|---------------------|---|--------------|

| | |
|--|--------------|
| Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve: | 8 700 000 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 | Súlyozás | Súlyozott érték |
|------------------------------|--------------|----------|---------------------|
| Piaci összehasonlító módszer | 8 700 000 Ft | 100% | 8 700 000 Ft |
| Költségalapú értékelés | - | - | - |
| Összesen | | | 8 700 000 Ft |

14. 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsítő 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, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat).

Törökszentmiklós, 2018. január 11.

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

Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
ingatlanvagyon értékelő
(414-49/98)
igazságügyi szakértő
(005782)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszentmiklós Koszuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Mégrendelés szám: 30005/15615/2017

2017.06.12

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Szektor : 61

Belterület 1070 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS TÁNCSEICS Mihály utca 6.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.-t.jöv.

k.fíll

alosztály

ter

adatok

kat. jöv

ha m2 k.fíll

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

525

0 00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 86/1962.01.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bana Imréné

sz.név: Elekes Rozália

szül. : 1937

a.név : Nagy Rozália

cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS TÁNCSEICS utca 6

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 3919/1987.06.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bana Imréné

sz.név: Elekes Rozália

szül. : 1937

a.név : Nagy Rozália

cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS TÁNCSEICS utca 6

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 86/1962.01.17

Hasonlóvezetési jog holtig tartó.

jogosult:

név : Elekes Sándorné

sz.név: V.Nagy Rozália

szül. : 1915

a.név : Iván Lúdia

cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS TÁNCSEICS út 6

Nem hiteles tulajdoni lap

Es a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulási közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat

2017.09.19 07:55:33

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 990

Megrendelés szám: 7/778/2017

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzszám: 16391600002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Egyi Ária
TM/815/2018

Tisztelt Polgármester Úr

A 2018.01.22-én békelt levelemre Ön új vételi árat ajánlott föl.

Személyes megbeszélés folyamán Önök sem tudták ebből az összegből megfelelő ingatlanot biztosítani, ami helyben és mértékben megfelel.

Ezért kíván az előző árat 15.000.000. ft-ra módosítani.

Amennyiben a fenti összeget biztosítják számonra, abban az esetben nem kívánok élni azzal a lehetőséggel hogy a könténletés és a vételi ár megállapítása jogi úton történjen.

Tisztelettel
Bana Imréné

2018. 02. 14.

Elő 2018. 02. 14.