



5.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. július 31. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/1028-145/2019.
Tárgy:	Törökszentmiklós 1128/2, valamint 1129 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db Határozat tervezet, 2 db Tulajdoni lap, 2 db Térképmásolat, 2 db értébecslés
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Törökné Pap Edina vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2019. július 23.

Tisztelt Képviselő - testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése értelmében lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.

A VALIDO Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 6060 Tiszakécske, Kőrösi út 18.) az 5200 Törökszentmiklós, 1128/2 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7070 m² területű ingatlanra 2.500.000 Ft + ÁFA, valamint a Törökszentmiklós 1129 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7139 m² területű ingatlanra 2.500.000 Ft + ÁFA értékű vételi ajánlatot tett.

A VALIDO BT. a korábbi években legeltetés céljára bérbe vette az említett ingatlanokat, most viszont lótartás és lovas iskola bővítése érdekében szeretné megvásárolni az ingatlanokat.

Az ingatlanokra készített értébecslések szerint a 1128/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 2.100.000.- Ft, a 1129 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 1.900.000.- Ft.

A 1128/2 hrsz-ú ingatlan területén szennyvízvezeték húzódik, melynek védelme érdekében 548 m² nagyságú területet szennyvízvezetési szolgalmi jog terhel. Mivel az ingatlanon található szennyvíz viziközmű vagyonelem forgalomképtelen vagyonelemek közé tartozik, az adásvétel csak az ingatlan telek részére vonatkozik.

Kérem a fenti előterjesztés és a mellékelt határozati javaslat megvitatását!

Törökszentmiklós, 2019. július 23.


Markót Imre
polgármester 

___/2019. () Kt. számú

Határozat

A Törökszentmiklós 1128/2, valamint 1129 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében eljárva a Képviselő testület az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2019. (XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) III. Fejezet 8. § (1) bekezdése értelmében az alábbi döntést hozza:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete az 5200 **Törökszentmiklós, 1128/2 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7070 m² területű ingatlant 2.500.000 Ft + ÁFA eladási áron, valamint a Törökszentmiklós 1129 helyrajzi számon felvett kivett zöldsáv megnevezésű, 2 ha 7139 m² területű ingatlant 2.500.000 Ft + ÁFA eladási áron értékesíti a VALIDO Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. részére** (székhelye: 6060 Tiszakécske, Kőrösi út 18., adószáma: 20601861-2-03).
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint szükséges szerződéseket aláírja.
3. A Képviselő-testület kéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlanok tulajdonjog - változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. VALIDO Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
6. Irattár

Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.16 14:27:22

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 1128/2

Megrendelés szám: 7/380/2019

Méretarány: 1 : 4000

Térjatszám: 17823350002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10949/2019

2019.05.09

Szektor : 53

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Belterület 1128/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet

ha m2

adat

kat.jöv

k.fill

. Kivett zöldszáv

0

2.7070

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

eredeti határozat: 34047/1991.04.02

jogcím: tulajdonbaadás 34047/1991.04.02

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

eredeti határozat: 32546/2009.2009.11.26

Vezetékjog

22 kV-os föld feletti vezetékre a vázrajzon megjelölt 547 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

Önálló szöveges bejegyzés a törökszentmiklósi 1128 hrsz. megosztásából alakult ki.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2019.02.21

Szennyvízvezetési szolgalmi jog

A vázrajzon és a területkinutatóban 57. jelű 548 m2 területre.

jogosult:

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732767

cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 10098/3/2019.04.26

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

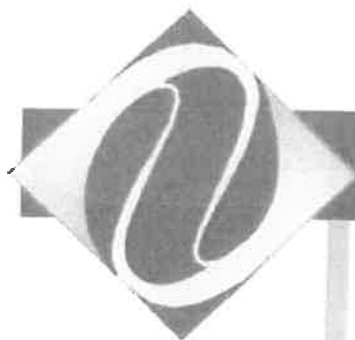
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, 1128/2 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, 2019. június 4.

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. Alapfeltételek, korlátozások	10
<u>Mellékletek:</u>	11
Fényképek	
Település/Megye térkép	
Térképmásolat	
Tulajdoni lap másolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGRENDELŐ**

Megrendelő neve:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 135.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5200 Törökszentmiklós,
Utca, házszám, emelet, ajtó:	1128/2 hrsz.
Helyrajzi szám:	1128/2 hrsz.
Megnevezés/művelési ág:	zöldsáv
Teherlap bejegyzés:	vezetékjog, szennyvízvezetési szolgalmi jog
Széljegyek:	nincs bejegyzés

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5200 Törökszentmiklós, 1128/2 hrsz.
Megnevezés/művelési ág:	zöldsáv
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	27'070 m ²
---------------	-----------------------

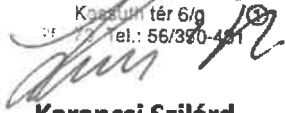
MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	2'100'000 Ft
(A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)	

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2019. június 4.
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározás.
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2019. június 4.
Az értékelő szervezet:	„INVESTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g
A szervezetet képviselő szakértő:	

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


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

1. ELŐZMÉNYEK:

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

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2019. június 4.
 Jelen vannak: megbízó képviselője
 ingatlan vagyonértékelő
 A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
 környezettanulmány
 szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
 állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékebecslések 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	5200 Törökszentmiklós, 1128/2 hrsz.
Helyrajzi száma	1128/2 hrsz.
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	zöldsáv
Telek mérete	27'070 m ²
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Teherlap bejegyzés	vezetékjog, szennyvízvezetési szolgálmi jog
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2019. május 9.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	5200 Törökszentmiklós, 1128/2 hrsz.
Megnevezés/művelési ág	1128/2 hrsz.
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

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

Területi elhelyezkedés	A település az Alföldön, Jász-Nagykun-Szolnok megyében helyezkedik el.
Település jellemzése	alföldi mezőgazdasági jellegű város

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település É-i részén, a központtól 1,5 km távolságra
Építési övezet	vegyes
Építési övezet típusa	lakó, mezőgazdasági, kereskedelmi
Környezete	környezetében strandfürdő, családi ház, tó és mezőgazdasági ingatlanok találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	aszfaltozott úton és szórt útalapú úton lehetséges
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	vasútállomás 2,5 km-re, távolsági buszmegálló 1,5 km-re

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

Kialakítása	közbenső telek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	nem jellemző

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	beépítetlen terület
Jelenlegi beépítettség	-
Kerítettsége	kerítéssel nem rendelkezik

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	zöldsáv
Fák, telepítmények	részben útalappal burkolt
Talajszerkezet	kötött

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	nincs

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

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

9. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEK:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Irányítószám:	5200	5200	5200
Település:	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós
Utca, házszám (hrsz.):	0358/19 hrsz.	06/90 hrsz.	0288/94 hrsz.
Telek területe:	1'615 m ²	12'722 m ²	7'937 m ²
Eladás/kínálat éve:	2019.	2019.	2019.
Eladási/kínálati ár:	180'000 Ft	1'144'980 Ft	900'000 Ft
Fajlagos m ² ár:	112 Ft	90 Ft	113 Ft
Környezeti korrekció:	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedési korrekció:	0%	0%	0%
Infrastruktúra korrekció:	0%	0%	0%
Területi korrekció:	-20%	-10%	-15%
Kínálati ár korrekció:	0%	0%	0%
Egyéb korrekció:	0%	0%	0%
Korrekció összesen:	-30%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos m ² ár:	78 Ft	72 Ft	85 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	78 Ft		

A telek értéke:	$27'070 \text{ m}^2 \times 78 \text{ Ft/m}^2 = 2'111'460 \text{ Ft} \sim$	2'100'000 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:

2'100'000 Ft

11. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

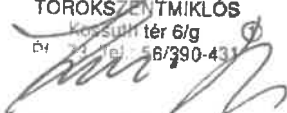
Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyonértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (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, 2019. június 4.

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
5200 Törökszentmiklós
Tel.: 56/390-431


Karancsi Szilárd

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

5200 Törökszentmiklós, 1128/2 hrsz.



TÉRKÉPEK



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

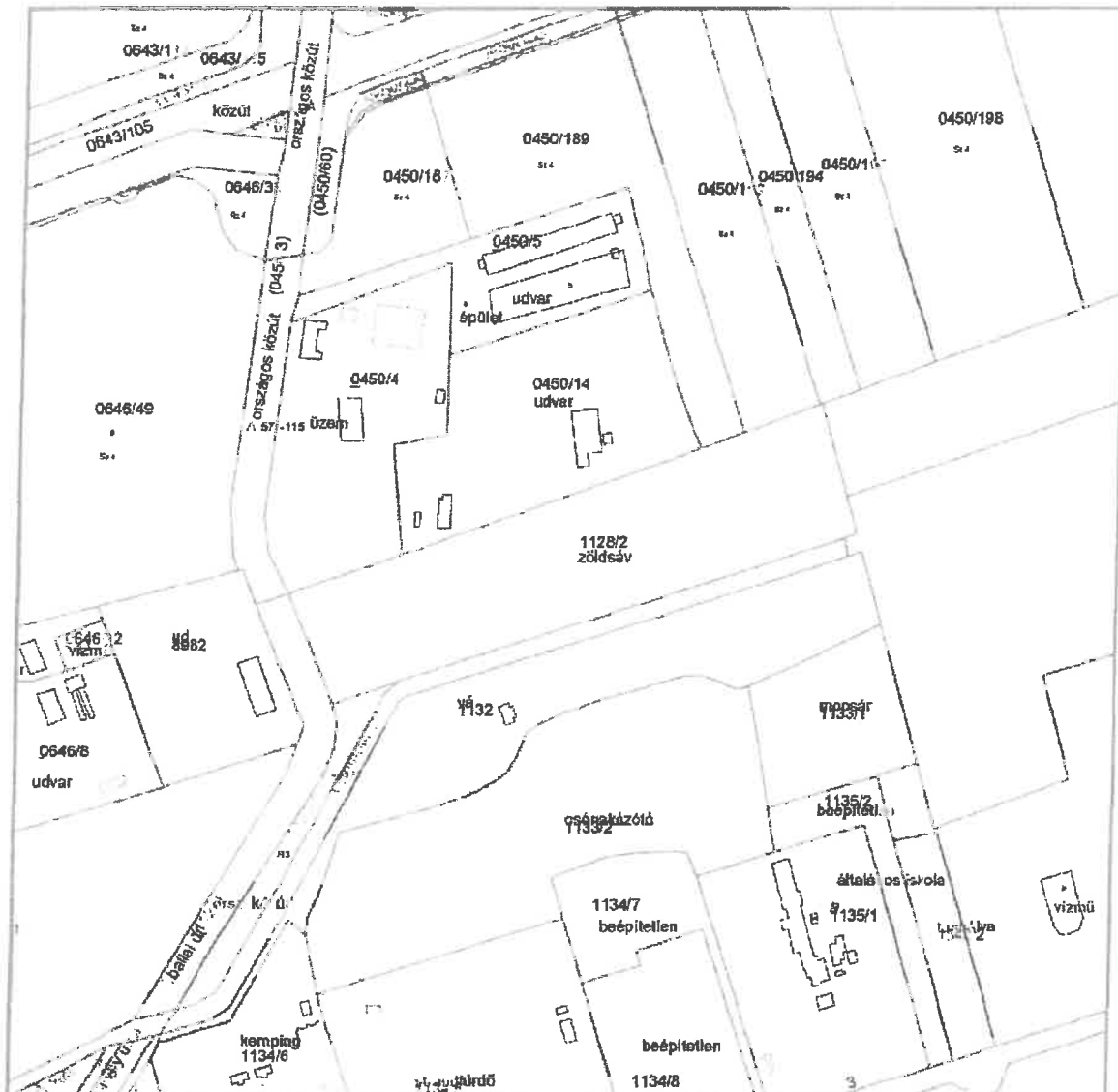
2019.05.16 14:27:22

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 1128/2

Megrendelés szám: 7/380/2019

Méretarány: 1 : 4000

Térképszám: 17823350002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10949/2019

2019.05.09

Szektor : 53

TÖRÖKCSENTMIKLÓS

Belterület 1128/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. adatok

ha m2 k.fíll

kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett zöldm.év

0

2.7070

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

eredeti határozat: 34047/1991.04.02

jogcím: tulajdonbaadás 34047/1991.04.02

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKCSENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKCSENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

eredeti határozat: 32546/2009.2008.11.26

Vezetékjog

22 kv-os föld feletti vezetékre a vázrajzon megjelölt 548 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰ KÖRÖK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím: 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36925/2/2018.09.19

Önálló szöveges bejegyzés a törökcsentmiklósi 1128 hrsz. megosztásából alakult ki

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 10498/3/2019.04.26

Szennyvízvezetési szolgalmi jog

A vázrajzon és a területkéimutatásban 12. jelű 548 m2 területre.

jogosult:

név: TÖRÖKCSENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732767

cím: 5200 TÖRÖKCSENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 10498/3/2019.04.26

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.16 14:29:49

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 1129

Megrendelés szám: 7/381/2019

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 17823360002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/10950/2019

2019.05.09

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Belterület 1129 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaprész adatok

terület kat.jöv.

ha m2 k.f.ill

Kivett zöldszáv

0

2.7139

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34047/1991.04.02

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39925/1998.11.23

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32546/2009.2009.11.23

Vezetékjog

22 kV-os föld feletti vezetékre a vázrajzon megjelölt 3015 m2 területre.

jogosult:

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

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38063/2019.04.26

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

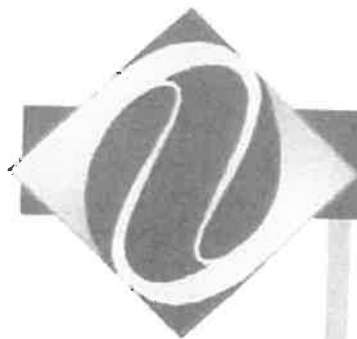
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, 1129 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
Cégl.szám: 16-09-005374
Adószám: 11508313-2-16



Törökszentmiklós, 2019. június 4.

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. Alapfeltételek, korlátozások.....	10
 <u>Mellékletek:</u>	 11
Fényképek	
Település/Megye térkép	
Térképmásolat	
Tulajdoni lap másolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGRENDELŐ**

Megrendelő neve:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 135.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	5200 Törökszentmiklós,
Utca, házszám, emelet, ajtó:	1129 hrsz.
Helyrajzi szám:	1129 hrsz.
Megnevezés/művelési ág:	zöldsáv
Tehertlap bejegyzés:	vezetékjog
Széljegyek:	nincs bejegyzés

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5200 Törökszentmiklós, 1129 hrsz.
Megnevezés/művelési ág:	zöldsáv
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	27'139 m ²
---------------	-----------------------

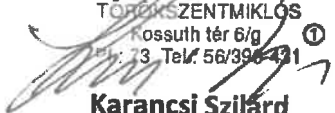
MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	1'900'000 Ft
(A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)	

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2019. június 4.
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározás.
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2019. június 4.
Az értékelő szervezet:	„INVESTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
 Kossuth tér 6/g
 H-5200 Törökszentmiklós, Tel: 56/390-431

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

1. ELŐZMÉNYEK:

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

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2019. június 4.
Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyonértékelő
A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékebecslések 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	5200 Törökszentmiklós, 1129 hrsz.
Helyrajzi száma	1129 hrsz.
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	zöldsáv
Telek mérete	27'139 m ²
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Teherlap bejegyzés	vezetékjog
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2019. május 9.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	5200 Törökszentmiklós, 1129 hrsz.
Megnevezés/művelési ág	1129 hrsz.
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

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

Területi elhelyezkedés	A település az Alföldön, Jász-Nagykun-Szolnok megyében helyezkedik el.
Település jellemzése	alföldi mezőgazdasági jellegű város

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település É-i részén, a központtól 1,5 km távolságra
Építési övezet	vegyes
Építési övezet típusa	lakó, mezőgazdasági, kereskedelmi
Környezete	környezetében strandfürdő, családi ház, tó és mezőgazdasági ingatlanok találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	szórt útalapú úton lehetséges
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	vasútállomás 2,5 km-re, távolsági buszmegálló 1,5 km-re

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

Kialakítása	közbenső telek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	nem jellemző

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	beépítetlen terület
Jelenlegi beépítettség	-
Kerítettsége	kerítéssel nem rendelkezik

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	zöldsáv
Fák, telepítmények	részben nyárfákkal telepített
Talajszerkezet	kötött

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	nincs

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

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

9. PIACI ÖSSZEHASZNÁLÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Irányítószám:	5200	5200	5200
Település:	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós
Utca, házszám (hrsz.):	0358/19 hrsz.	06/90 hrsz.	0288/94 hrsz.
Telek területe:	1'615 m ²	12'722 m ²	7'937 m ²
Eladás/kínálat éve:	2019.	2019.	2019.
Eladási/kínálati ár:	180'000 Ft	1'144'980 Ft	900'000 Ft
Fajlagos m ² ár:	112 Ft	90 Ft	113 Ft
Környezeti korrekció:	-10%	-10%	-10%
Megközelíthetőség:	-5%	-10%	-10%
Infrastruktúra korrekció:	0%	0%	0%
Területi korrekció:	-20%	-10%	-15%
Kínálati ár korrekció:	0%	0%	0%
Egyéb korrekció:	0%	0%	0%
Korrekció összesen:	-35%	-30%	-35%
Korrigált fajlagos m ² ár:	73 Ft	63 Ft	74 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	70 Ft		

A telek értéke:	$27'139 \text{ m}^2 \times 70 \text{ Ft/m}^2 = 1'899'730 \text{ Ft} \sim$	1'900'000 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:

1'900'000 Ft

11. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

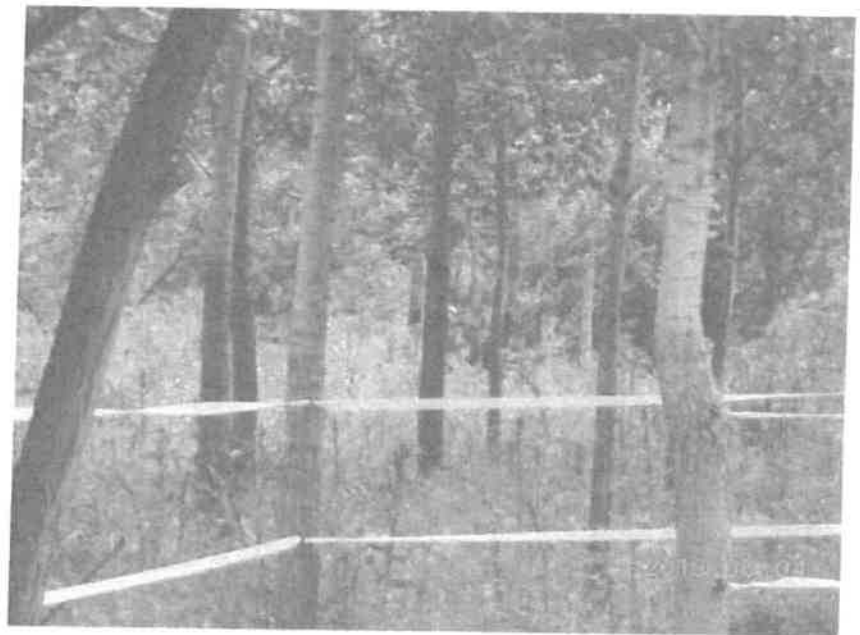
A megállapított érték nem tartalmazza az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2019. június 4.

INVESTÁCIÓS 2000 KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Tel: 56/390-431

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

5200 Törökszentmiklós, 1129 hrsz.



TÉRKÉPEK



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.16 14:29:49

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 1129

Megrendelés szám: 7/381/2019

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 17823360002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökcszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökcszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10950/2019

2019.05.09

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Belterület 1129 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fíllalrészlet adatai
kat.t.jöv.
k.fíll

Kivett zöldszó

0

2.7139

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34047/1991.04.02

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39925/1998.11.23

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32546/2009.2008.11.

Vezetékjog

22 kV-os föld feletti vezetékre a vázrajzon megjelölt 3015 m2 területre.

jogszólt:

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

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 2009-03/2019.04.26

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l: