20.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő–testület 2018. március 29. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/226-70/2018.
Tárgy:	**Törökszentmiklós Városi Önkormányzat részére felajánlott ingatlanokról**
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, Határozat-tervezet, Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	**3 db határozat-tervezet** **tulajdoni lap** **Főépítészi szakvélemény** **Térképmásolat**
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Farkas Sándor műszaki osztályvezető Egei Petra vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2018. március 20.

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.

1. **Antal Sándorné** 5200 Törökszentmiklós, Szent István u. 33. szám alatti lakos kizárólagos **tulajdonában van a 0195/1 hrsz-ú**, 6,6832 ha nagyságú, 35,97 AK értékű **ingatlan**, amely természetben Törökszentmiklós külterületén található.
   Ez az ingatlan, az **önkormányzat tulajdonában lévő 0195/2 és 0195/3** hrsz. (Bartai iskola) ingatlanokkal **közvetlen szomszédságban áll**.

   A tulajdonos a 0195/1 hrsz. ingatlannak mellékelt térképen jelölt **részét**, amely a 0195/2 és 0195/3 hrsz. ingatlanokkal összevonva egy **rendezettebb területet hozna létre, cserére ajánlja** az önkormányzati tulajdonú **0199/7** helyrajzi számú 0,3064 ha nagyságú 1,38 AK értékű, természetben Törökszentmiklós külterületén, a Bp.-Záhony vasút déli oldalán található ingatlanért.
   A cserére felajánlott ingatlanrész körülbelül 0,4 Ha nagyságú területet jelent.

   Az ingatlanokról főépítészi szakvélemény készült.
   A cserére felajánlott ingatlan illeszkedik a város jelenlegi fejlesztési elképzeléseibe, amit az Önkormányzat **a VP-6-7.4.1.1-16 kódszámú pályázati felhívás keretében támogatott 1778668731 számú iratazonosítóval rendelkező, Barta 0195/2 hrsz. alatt Népház kialakítása, volt két tantermes és tanító lakás, iskolaépületben. "Településképet meghatározó épületek külső rekonstrukciója, többfunkciós közösségi tér létrehozása, fejlesztése, energetikai korszerűsítése" című** pályázat megvalósításával összefüggésben a telephely bővítésével kapcsolatosan tudná hasznosítani.
   A két ingatlan hozzávetőleg értékarányos és a csere előnyt jelentene mindkét fél számára.

2. **Bödő Gábor** (1083 Budapest, Práter u. 22. Kormányhivatal - Gyámügyi osztály), **Csicsári György** (1080 Budapest, Vajdahunyad utca 3.) **hivatásos gondnokaként** felajánlotta a gondnokolt tulajdonában lévő **5200 Törökszentmiklós, Bartai u. 21. szám alatti, 2313 hrsz-ú** 1341m^2 alapterületű, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű tehermentes ingatlant, amely jelenleg telekként vehető figyelembe.
   Az ingatlannak 3 tulajdonosa van:
   Csicsári György 22/24 arányban, **Szapu Zsuzsanna** 1/24 arányban és **Szapu Andrea** 1/24 arányban. Bödő Gábor gondnok kérelmében jelezte, hogy Szapu Zsuzsanna és Szapu Andrea tulajdonosok is lemondanak tulajdoni hányadukról.

   Az ingatlanról 2017. március 30-án adó és értékbizonyítvány készült, melyben az ingatlan meghatározott értéke **470.000 Ft** (azaz négyszázhetvenezer forint). Ez az összeg került megjelölésre az ingatlan **vételáraként.**

   Az ingatlanról főépítészi szakvélemény készült, a telek közlekedési infrastruktúra fejlesztés céljára és útkereszteződés közlekedésbiztonsági szempontjából kedvezőbb kialakításra adna lehetőséget. A teljes ingatlan zöldterület vagy játszótér létesítésére is alkalmas.

Az ingatlan a későbbiek során beilleszthető az önkormányzat város-és közlekedésfejlesztési elképzeléseibe, ezért javasolt az ingatlan tulajdonba vétele.

3. **Németh Erika** 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 217. szám alatti lakos **megvételre felajánlotta** a tulajdonában lévő **5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 217. szám alatti, 97 hrsz-ú,** összesen 980 m^2 alapterületű, **„üzlet, lakás" megnevezésű ingatlant.** (Telek területe: 739 m^2; Épület területe: 241 m^2)
A tulajdonos 2017. júliusban forgalmi értékbecslést készíttetett, melyben a tehermentes ingatlan becsült forgalmi értéke: 14.500.000 Ft, azaz Tizennégymillió-ötszázezer forint.
Ehhez az árhoz képest a tulajdonos által megjelölt **vételár: 12.000.000 Ft**, azaz Tizenkétmillió forint.

A felajánlott ingatlan, melyről főépítészi szakvélemény is készült, jelenleg nem illeszkedik az Önkormányzat városfejlesztési elképzeléseibe, ezért nem javasolt annak tulajdonba vétele.

Tisztelt Képviselő – testület!

Kérem a fenti előterjesztések megvitatását és a mellékelt határozati javaslatok elfogadását!

Törökszentmiklós, 2018. március 20.

Markót Imre
Polgármester

___/2018. ( ) Kt. számú

Határozat

Az 5200 Törökszentmiklós külterület 0199/7 helyrajzi szám alatt és Törökszentmiklós külterület 0195/1 helyrajzi szám alatt található ingatlanok cseréjéről

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében a Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) biztosított jogkörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete **az Antal Sándorné** 5200 Törökszentmiklós, Szent István u. 33. szám alatti lakos tulajdonában lévő **0195/1 helyrajzi szám** alatt található földterület kijelölt részét **az Önkormányzat tulajdonában lévő 0199/7 hrsz-ú** ingatlanára értékkülönbözet megfizetése **nélkül elcserélni kívánja.**

2. A felajánlott ingatlan pontos, földmérő általi kimérését és kijelölését a csereszerződés megkötése előtt meg kell tenni.

3. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy a cserében teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges szerződéseket aláírja.

4. A Képviselő-testület felkéri 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. április 30.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Antal Sándorné tulajdonos
6. Irattár

___/2018. ( ) Kt. számú

Határozat

Az 5200 Törökszentmiklós, Bartai u. 21. szám alatt található megvételre felajánlott ingatlanról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében a Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) biztosított jogkörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete **a Csicsári György** (1080 Budapest, Vajdahunyad u. 3..); **Szapu Zsuzsanna** (3458 Tiszakeszi, Szabadság u. 17.); **Szapu Andrea** (3458 Tiszakeszi Aradi u. 2/a), tulajdonában lévő **törökszentmiklósi 2313 helyrajzi számú** természetben, 5200 Törökszentmiklós, Bartai u 21. szám alatt található ingatlant 470.000.- Ft vételáron **meg kívánja vásárolni.**

2. Az Önkormányzat az ingatlan vásárlásának fedezetét a 2018. évi költségvetés felhalmozási tartalékából 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 felkéri 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. április 30.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Bödő Gábor a tulajdonos gondnoka
6. Szapu Andrea tulajdonos
7. Szapu Zsuzsanna tulajdonos
8. Irattár

___/2018. ( ) Kt. számú

Határozat

Az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 217. szám alatt található megvételre felajánlott ingatlanról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében a Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) biztosított jogkörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete **a Németh Erika** 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 217. szám alatti lakos által felajánlott, a tulajdonában lévő **törökszentmiklósi 97 helyrajzi számú** természetben, 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 217. szám alatt található ingatlant **nem kívánja megvásárolni.**

Felelős: Farkas Sándor műszaki osztályvezető
Határidő: 2018. április 30.

Erről értesítést nyernek:

2. Markót Imre polgármester
3. Dr. Libor Imre jegyző
4. Műszaki osztály
5. Közpénzügyi Osztály
6. Németh Erika
7. Irattár

ÉRKEZETT

1 5 -01- 2018

SZÁM: 1331

Egyeztetve (+)
(-)
0199/7 hrsz (term. föld)
vásárlásra ennek ajánlata

Antal Sándorné
5200 Törökszentmiklós, Szent István u. 33.

POLGÁRMESTERI HIVATALA
Érk.. 2018 JAN 16
Szám: TM/821-1/2018

Törökszentmiklós Város Polgármestere
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.

Tárgy: Termőföld csere

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Antal Sándorné egyedüli és kizárólagos tulajdonosa vagyok a Törökszentmiklós 0195/1 hrsz.-ú, 6,6832 Ha nagyságú, 35,97 AK értékű, szántó művelési ágú termőföldnek. Ez az ingatlan közvetlenül szomszédos az Önök tulajdonában lévő 0195/2 hrsz.-ú udvarral (bartapusztai iskola), és az Önök által a későbbiekben esetleg megvásárolandó 0195/3 hrsz.-ú tanyával. A mellékelt térképen szaggatott vonallal jelöltem meg azt a területet, melyet az egységes ingatlanrendezés és a jobb használhatóság érdekében ingatlancsere keretében felajánlok az Önök részére.
Javaslom a fenti kb. 0,4 Ha nagyságú termőföldet elcserélni az Önök tulajdonában lévő, Törökszentmiklós 0199/7 hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 0,3064 Ha nagyságú, 1,38 AK értékű termőföldre. Álláspontom szerint a csere hozzávetőleg értékarányos és mindkét fél számára előnyös.

Törökszentmiklós, 2018. január 12.

Tisztelettel:

Antal Sándorné

Melléklet: 1 db térkép másolat

Érk.: 2018. 01. 12.


0197/64
0197/20
0197/18
0197/17
0197/16
0197/15
197/14
Sz 7
0197/13
udvar
országos közút
0197/63
tanya
0197/19
0197/23
tanya
(0196)
0195/2
udvar
tanya
0195/3
0193/3
Sz 7
(0194)
út
0175/19
0184
0195/1
0193/4
tanya
1:2000

Szilágyi Anna

792 | 2017 OKT 18.

Markót Imre polgármester részére

Törökszentmiklósi Polgármesteri Hivatal

Törökszentmiklós

Kossuth Lajos u. 135.

5200

IVJ! BARTAI U. 21. (LAKÁSI TELEPÍTÉSŰ)

2017 OKT 24.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Bödő Gábor hivatásos gondnokként a Törökszentmiklósi Polgármesteri Hivatal részére felajánlom megvásárlásra

Törökszentmiklós, Bartai u. 21. szám alatti 1341 m² alapterületű

lakóház udvar gazdasági épület megjelölésű ingatlant.

Az ingatlan 22/24-ed arányú tulajdonosa gondnokoltam, Csicsári György. Tulajdonosként 1/24 ill. 1/24 arányban szerepel a tulajdoni lapon Szapu Zsuzsanna és Szapu Andrea is, ők azonban tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítésére tett kísérleteink eddig sikertelenek voltak, ellenszolgáltatás nélkül lemondanának tulajdoni hányadukról.

Fentiek alapján az ingatlan vételáraként az Önök által 2017. március 30. napján kelt adó- és értékbizonyítványban meghatározott 470.000,-Ft összeget jelölöm meg.

Tisztelt Polgármester Úr!

Amennyiben Hivatala nem kíván élni a tulajdonszerzés lehetőségével, kérem, hogy a gondnokság ügyében illetékes Bp. VIII. Kerületi Kormányhivatal Gyámügyi Osztályának tájékoztatása érdekében erre vonatkozóan is szíveskedjen írásban válaszolni.

Segítő együttműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2017. 10. 13.

Tisztelettel:

~~Bödő Gábor~~

(tel: 0620/4589900)

Ikt.sz. 71/2017-F-76

Adó és értékbizonyítvány

Ingatlanok forgalmi értékének megállapításáról

Név: **gondnokolt Csicsári György** szül: . an Nagy Julianna
Törökszentmiklós Bartai u. 21 ingatlanról

Az adó és értékbizonyítvány kiállításának célja: — **hagyatéki eljárás** bírósági végrehajtás

Az ingatlanszerzők (tulajdonos adatai)

Sor-szám	Ingatlanszerzők (tulajdonosok) neve	Születési helye, ideje és anyja neve	Lakóhely/székhely
1			

Az ingatlan adatai

Sor-szám	Helyrajzi szám	Megnevezése (jellege, művelési ága)	Területe m^2	AK. Értéke Tul.hányad	Ingatlan értéke	
					Egész rész	Megszerzett rész
1	2313	lakóház udvar gazd. épület	1341	22/24	470.000	430.000

Az érték megállapításnál figyelembe vett tényezők

Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – **személyi** – egyéb_____
Fekvése: **belterület** (központi – periférikus) – külterület – zártkert
Megközelíthetősége: kiépített pormentes út – földes út – kavicsos út – egyéb
Beépíthető: **igen** – nem
Közművesített foka: vezetékes víz – fúrott–ásott kút – villany – gáz – csatorna
Talajának minősége: kötött – homok – egyéb:_____
Növényzete:_____ művelés alatt áll – nincs művelve – nem gondozott
Kerítése: van – **nincs**. A kerítés anyaga: kő – vas – drót – fa – egyéb_____
Tehermentes: igen – nem.
Beépítetlen építési telek – és mezőgazdasági ingatlan megszerzett részének forgalmi értéke: 430.000.-Ft,

A megszerzett ingatlan rész forgalmi értéke összesen

430.000 .-Ft azaz négyszázharmincezer forint

Megjegyzés: A 2313. hrsz tulajdoni lap alapján lakóház udvar gazdasági épület a valóságban üres telek. A telek város szélén található. Valamennyi közmű utcáról elérhető.

Törökszentmiklós, 2017. március 30

Dr. Majtényi Erzsébet
jegyző nevében és megbízásából

Gulyásné Sánta Erika
főelőadó

Főépítészi állásfoglalás
a
Törökszentmiklós, Bartai u. 2313 hrsz. alatti
ingatlan megvételi felajánlásához

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselőtestületének többször módosított 21/2005 (VI.24.) számú Ök. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ), valamint a jóváhagyott Szabályozási Terve az érintett ingatlant Lf-4 jelű Falusias lakóterületbe sorolja.
A jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) az ingatlan önkormányzati és egyéb kapcsolódó fejlesztésével, hasznosításával nem számol.
Az érintett ingatlan természetben a keleti városrészben a Teleki és Bartai utca sarkán található. A nyilvántartott lakóház udvar, gazdasági épület művelési ágtól eltérően az ingatlan telekként vehető figyelembe. A mellékelt helyszínrajzokon jelölt telekrész közlekedési infrastruktúra fejlesztés céljára és útkereszteződés közlekedésbiztonsági szempontjából kedvezőbb kialakítására alkalmas. Teljes terület önkormányzati tulajdonba vétele esetén az ingatlanon zöldterület vagy játszótér kialakítható.
Fentiek alapján városfejlesztési szempontból jelen időpontban nem indokolt önkormányzati tulajdonba vétele, de közlekedésfejlesztési szempontok figyelembevételével költségvetésbe történő beépítését javaslom.
Vagyongazdálkodási szempontokra, valamint a forgalmi és felajánlott érték vizsgálatára állásfoglalásom nem terjed ki.

Törökszentmiklós, 2018. március 01.

Tekse András
városi főépítész

Főépítészi állásfoglalás
a
Törökszentmiklós Barta 0188/7 hrsz.ú és 0195/1 hrsz.-ú felajánlott tulajdoni hányadának cseréjéhez

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 21/2005 (VI.24.) számú Ök. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ), valamint a jóváhagyott Szabályozási Terve az érintett földrészleteket Má-1 jelű általános mezőgazdasági területbe sorolja.
Az Önkormányzati tulajdonú 0199/7 hrsz.-ú földrészlet a Bp.-Záhony vasút déli oldalán a Bartai külterületen található. Területe (3064 m2) és megközelítése miatt mezőgazdasági művelés céljára önállóan nem kedvező. A felajánlott csere földrészlet leírása a cserét kezdeményező beadványában. A Klebersberg iskolával szomszédos cserére felajánlott földrészlet Önkormányzati hasznosítása mezőgazdasági, vagy egyéb fejlesztési célra is kedvező, kedvezőbb mint a vasút melletti terület.
Mindezek figyelembevételével a földrészletek cseréjét javaslom. Csere esetén a felajánlott földrészlet valamelyik önkormányzati tulajdonhoz telekösszevonással kapcsolható, hogy önálló megközelíthetősége, közlekedési terület kapcsolata biztosított legyen /átjárási szolgalom esetleges létesítése nem kedvező/. A kezdeményező által felajánlott földrészlet határvonalainak egyenes folytonos vonalvezetéssel illeszkedni kell az önkormányzati telkek határvonalaihoz, vagy új telekhatár kialakításánál ezt figyelembe kell venni.
Az eljárások és ahhoz kapcsolódó munkarészeinek /jogi, földmérési, .../ költségviselésre állásfoglalásom nem terjed ki!

Törökszentmiklós, 2018. március 05.

.....
Tekse András
városi főépítész

Főépítészi állásfoglalás

a

Törökszentmiklós, Kossuth L. út 217. szám 97 hrsz. alatti lakóház /üzlettel/ megvételi felajánlásához

hiv.sz: TM/2281.1/2018

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselőtestületének többször módosított 21/2005 (VI.24.) számú Ök. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ), valamint a jóváhagyott Szabályozási Terve az érintett ingatlant Lke-5* jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja.

A jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) az ingatlan önkormányzati és egyéb kapcsolódó fejlesztésével, hasznosításával nem számol.

Fentiek alapján városfejlesztési szempontból a lakóház megvásárlása nem indokolt. Szociális, lakás- és vagyongazdálkodási szempontokra, valamint a forgalmi és felajánlott érték vizsgálatára állásfoglalásom nem terjed ki.

Törökszentmiklós, 2018. március 09.

.....

Tekse András

városi főépítész

Egri Petra Ügyf.

ÉRKEZETT

1 3 -02- 2018

SZÁM: 3627

Markót Imre

Polgármester Úr részére

5200 Törökszentmiklós

Kossuth L. út 135.

Törökszentmiklós Központi Irodaház
POLGÁRMESTERI HIVATAL
2018 FEBR 15.
TM/2281-1/2018

Tárgy: Ingatlan felajánlás megvételre

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Németh Erika (1965.09.25) törökszentmiklósi lakos felajánlom az Önkormányzat részére megvételre saját tulajdonomat képező 197m^2 alapterületű kétszintes házamat, mely lakás és üzlethelységből áll, valamint a hozzá tartozó telek 739m^2, egyéb garázs, gazdasági épületek 44m^2.

Egyedül élek, rokkantsági ellátást kapok, melyből az ingatlan fenntartása (nagysága miatt) nagyon nehéz. Cserélném is az ingatlanomat kisebb lakótelepi lakás(ok)ra, természetesen értékegyeztetéssel.

Cím: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. út 217.

Az ingatlan értékéért 12 mFt-ot kérnék.

Várom szíves válaszukat, megkeresésüket, egyeztetés céljából.

Törökszentmiklós, 2018.02.08.

Köszönettel:

Németh Erika

Németh Erika

5200 Törökszentmiklós

Kossuth L. út 217.

Telefon: 06/20-463-3717

Tájékoztatás ingatlan jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékéről

/csak saját használatra/

A tájékoztató piaci forgalmi értékmeghatározás Németh Erika (tulajdonos) megbízásából készült, a Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217. (Hrsz.: 97) szám alatti ingatlan jelenlegi, becsült szabadpiaci értékének meghatározása céljából.

1. Az ingatlan címe:

5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217. alatt található „üzlet, lakás" megnevezésű ingatlan.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám	: Törökszentmiklós, belterület, Hrsz.: 97
Telek terület nagysága	: 739m^2
Épület(ek) nagysága	: 241m^2
Tulajdoni megosztottság	: Németh Erika, 1/1 tulajdonos 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217.

3. Az ingatlan szabadpiaci értékmeghatározását megrendelő adatai, jogállása:

Németh Erika 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217., tulajdonos, megrendelő.

4. Az ingatlan vagyonértékelés célja:

Forgalmi (szabadpiaci) érték meghatározása: **piaci forgalmi érték megállapítása megrendelő saját használati céljából.**

5. A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

Fotók az ingatlanról
Saját ingatlan adatbázis

6. Szakértő módszerek:

A rendelkezésemre álló irat- és tervanyag tanulmányozásával követően 2017. július 14-én helyszíni szemlét tartottam.
A helyszíni szemlét a tulajdonos biztosította és egyben tájékoztatott az ingatlan állapotáról, gondoskodott a létesítmény megtekinthetőségéről.
Az értékelést szemrevételezés és a tulajdonos tájékoztatása alapján, piaci összehasonlító módszerrel végeztem.
Feltárásokat, diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztem, ez nem is képezte a megbízás tárgyát.

7. Az ingatlan fekvésére, megközelíthetőségére, környezeti elhelyezkedésére vonatkozó főbb megállapítások

Az „üzlet, lakás" megnevezésű ingatlan Törökszentmiklós város, központi részétől kb. 1,6-1,5km-re észak-nyugati irányban, a Kossuth Lajos utca 217. szám alatt található. Jól megközelíthető buszjáratokon, személygépkocsival és gyalogosan egyaránt. A település kelet-nyugati irányban átszelő városi főútvonal miatt, a lakóövezet jó infrastruktúrával és szociális ellátottsággal rendelkezik. A terület közművesítése teljes, víz, csatorna, villamos és gázközművel rendelkezik. Az ingatlan környezetében családi házas ingatlanok helyezkednek el, de néhány kisebb üzlet és szolgáltató is megtalálható. Az épület, a Kossuth Lajos úttal merőlegesen, annak északi táján helyezkedik el. Az ingatlan sík területen található, szemrevételezéssel környezetszennyezésre utaló jelek nem láthatók. Gépkocsi parkolás az ingatlan udvarán létesített garázsban biztosított.



Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217.

8. Az épület általános leírása:

A vizsgált ingatlan hagyományos építési módban, téglafalazattal épült kb. a 1980-as évek elején, földszint és tetőtér, illetve két különálló lakrésszel kialakított magas tetős épület. Az ingatlan telke sík domborzatú, belvízmentes, drót és léckerítéssel körbe kerített. Az értékelt ingatlan, mely önálló helyrajzi számmal rendelkezik, jelenleg családi házként (az üzletrész nem működik) funkcionál. Az ingatlan esztétikai és műszaki állapota felújítandónak minősíthető.

9. Az ingatlan kialakítása a jelenlegi funkcióját tekintve:

Földszint-üzlet: Üzlettér: 40,60m², Raktár: 16,96m², Mosdó-WC: 2,11m², Tároló: 2,70m², terasz: 0,81(2,71)m2, **Földszint-lakás:** Előszoba: 4,76m², Konyha-közlekedő: 15,89m², Fürdőszoba-WC: 3,85m², Szoba 1: 18,34m², Szoba 2: 19,05m², **Tetőtér:** Előtér: 10,30m², Fürdőszoba-WC: 4,40m², Konyha: 3,80m², Étkező-nappali: 21,80m², Szoba 1: 17,20m², Szoba 2: 17,20m², Szoba 3: 18,00m², **Gazdasági épület:** Tároló: 4,90(9,79)m², Műhely: 3,30(6,60)m², Tároló: 3,37(6,74)m², **Garázs:** 11,36(22,72)m2

Redukált hasznos alapterület összesen: 240,70m², kerekítve: 241,00m²

10. A Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217. szám alatti ingatlan szerkezeti jellemzői, állapota

Fő tartószerkezetek:
Alap: beton sávalap, elváltozásra utaló jelek nem láthatóak,
Lábazat: vasbeton, állapota korának megfelelő, kismértékben javításra szorul.
Függőleges teherhordó szerkezetek: „B30" téglafalazat, korának megfelelő, néhány helyen javításra szorul (vizesedés, vakolatleválás)
Vízszintes teherhordó szerkezetek:
- szintek közötti vasbeton gerendafödém, béléstesttel, elváltozásra utaló jelek nem tapasztalhatóak, állapota megfelelő,
- áthidalók: tégla, állapota megfelelő,
Kémények: kéménytégla, karbantartása szükséges,
Vízszigetelés: bitumenes szigetelés, állapota megfelelő
Hőszigetelés: nem készült,

Szakipari szerkezetek:
Válaszfalak: 10-40 cm-es téglafalazat, állapota megfelelő,
Nyílászáró szerkezetek: fa, gerébtokos, illetve ragasztott tok és szárkeretű ablakok, fa belsőajtók és bejárati ajtó, felületkezelésük, vagy cseréjük szükséges,
Burkolatok, felületképzések:
- padlóburkolatok: mázas kerámia, cementlap, linóleum, szalagparketta, simított beton
- felületképzések: mész falfesték, diszperzites falfesték, a vizes helyiségekben oldalfalon csempézett, falfelületek felújításuk szükséges,
Vakolatok:
- homlokzat: vakolt, kőporos falfelületek, karbantartása szükséges,
- belső vakolatok: hagyományos habarcs, karbantartása, javítása néhány helyen szükséges,
Tetőszerkezet: faszerkezetű födém, magas tetős szerkezet, égetett agyagcserép fedéssel, karbantartása szükséges,
Üveges szerkezetek: húzott síküveg, kétrétegű és hőszigetelő képességű üvegezéssel.

Épületgépészet:
Ivóvízellátás: települési közműhálózaton keresztül biztosított,
Használati vízfogyasztás berendezései: kerámia, mosdó és WC berendezés, műanyag zuhanyzókabin és fém csaptelepek, néhány helyen javítás, illetve csere szükséges,
Fűtéstechnika: egyedi gázkonvektorok, felülvizsgálatuk szükséges,
Melegvíz ellátás: villanybojlerről biztosított, felülvizsgálata szükséges,
Csatornázás: települési szennyvízhálózatba bekötve, állapota megfelelő,
Elektromos energiaellátás: földelt, csatornában vezetett, szigetelt vezetékek, kapcsolók, konnektorok, a mai kor követelményeinek megfelelnek, felülvizsgálat szükséges,
Híradástechnikai (gyengeáramú) berendezések: riasztó és kamerarendszer, internet,
Egyéb: Egyedi klímaberendezés,

Közműellátás:

Vezetékes víz, szennyvízcsatorna, földgáz, elektromos energia, internet.

(Vnl.) OK

Megállapítás, az ingatlanra vonatkozóan:
Az ingatlan esztétikai és műszaki állapota, a korához képest is lelakott állapotú, számos részen felújítandónak minősíthető. Az ingatlanon régebben az alapvető karbantartásokat elvégezték, mára ez teljesen megszünt. Ezért az ingatlan állapota korához képest nagyobb mértékben leromlott. Az előforduló hibák javítása, egyes szerkezeti elemek felújítása, illetve korszerűsítése szükséges, a továbbiakban a gazdaságos használhatóság és az épület állagmegóvása érdekében.

11. Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői, értéke:

Értéknövelő tényezők:
- Az ingatlan nagysága
- Az ingatlan hasznosíthatósága,
- Az ingatlan megközelíthetősége,

Értékcsökkentő tényezők:
- Az elmaradt felújítási munkák,
- Az egyes épületszerkezet korszerűtlensége,

12. Becsült piaci forgalmi érték

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi viszonyai alapján a Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217. (Hrsz.: 97) alatt található „üzlet, lakás" megnevezésű ingatlan, a jelenlegi funkció, és a helyszíni szemlén tapasztaltak figyelembevételével (2017. július 14.), per, igény- és tehermentesen becsült forgalmi értéke:

14.500.000,- Ft,

azaz - Tizennégymillió-ötszázezer - 00/100 forint- összegre becsülöm.

Záró rendelkezések:
Az értékelő személy nem vállal felelősséget olyan, a későbbiek során jelentkező gazdasági és fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.
Véleményt nem nyilvánítanak jogi ügyekben.
A vagyonértékelő szakemberként a belterületi ingatlan jelenlegi állapotát a helyszíni szemlén a tulajdonos tájékoztatása és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Ez az értékbecslés írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részleteiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Szolnok, 2017. július 19.

Vaszkó Ottó
Okl. ingatlanforgalmi szakértő
Okl. száma: 0111-212/2007

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás

Összehasonlító adatok	jellemzők	
Törökszentmiklós, Bocskai u.	a település központjától kb. 650 m-re található, hagyományos ép. techn., téglafalazat, átlagos állapot, lakóház, gazd. épülettel	2017
Törökszentmiklós, Somogyi B. u.	a település központjától kb. 1900 m-re található, hagyományos ép. techn., téglafalazat, átlagos állapot, lakóház, gazd. épülettel	2017
Törökszentmiklós, Thököly u.	a település központjától kb. 1800 m-re található, hagyományos ép. techn., téglafalazat, átlagos állapot, lakóház, gazd. épülettel	2017

" * " A tranzakció ideje

Alapadatok					Ár			Korrekciós tényezők (%)									Korrekció		Korr. F.ár
Cím		Telek (m2)	Lakás, v. felépítm. (m2)	Építés éve	Típus*	ÁR (e Ft)	Fajlagos ár (eFt/m2)	Kínálati korrekció	Infrastruktura	Mikrokörnyezet	Telekadottságok	Építészeti szempont	Műszaki szempont	Jogi és hatósági szab.	Alternatív haszn.	Használati szempont	Össz. Korr.	korr. Fajlagos(eFt/m2)	Átl. korr. F.ár(eFt/m2)
Törökszentmiklós, Bocskai u.		556	158		K	13 000	82	-10%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	-7%	76	
Törökszentmiklós, Somogyi B. u.		1220	165		K	12 000	73	-10%	0%	1%	1%	0%	0%	-1%	0%	-1%	-10%	66	
Törökszentmiklós, Thököly u.		789	176		K	14 500	82	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	-9%	75	72
Értékelt ingatlan	Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 217	739	241				72	0%	0%	1%	1%	0%	-20%	0%	2%	-1%	-17%	60	14460
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke(eFt)																			**14460**
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve(eFt)																			**14500**

" * " A tranzakció jelölése: [K] kínálati ár, [T] tényleges adásvételi ár

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5166/2018

2018.02.27

TÖRÖKSZENTMIKLÓS Szektor : 61

Belterület 97 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos utca 217.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill	alosztály adatok ter ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett üzlet, lakás	0	739	0,00		

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 6/10
   bejegyző határozat, érkezési idő: 38548/3/1995.10.11
   jogcím: ráépítés
   jogállás: tulajdonos
   név : Németh Erika
   sz.név: Németh Erika
   szül. : 1965
   a.név : Gorog Margit
   cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth út 217

8. tulajdoni hányad: 4/10
   bejegyző határozat, érkezési idő: 34217/1998.04.29
   jogcím: ajándékozás
   jogállás: tulajdonos
   név : Németh Erika
   sz.név: Németh Erika
   szül. : 1965
   a.név : Görög Margit
   cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth út 217

III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34217/1998.04.29
   Haszonélvezeti jog közösen illető holtig tartó .
   utalás: II /8.
   jogosult:
   név : Németh András
   szül. : 1928
   a.név : Bukta Margit
   cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 217

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34217/1998.04.29
   Haszonélvezeti jog közösen illető holtig tartó .
   utalás: II /8.
   jogosult:
   név : Németh Andrásné
   sz.név: Görög Margit
   szül. : 1933
   a.név : Balogh Margit
   cím : 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 217

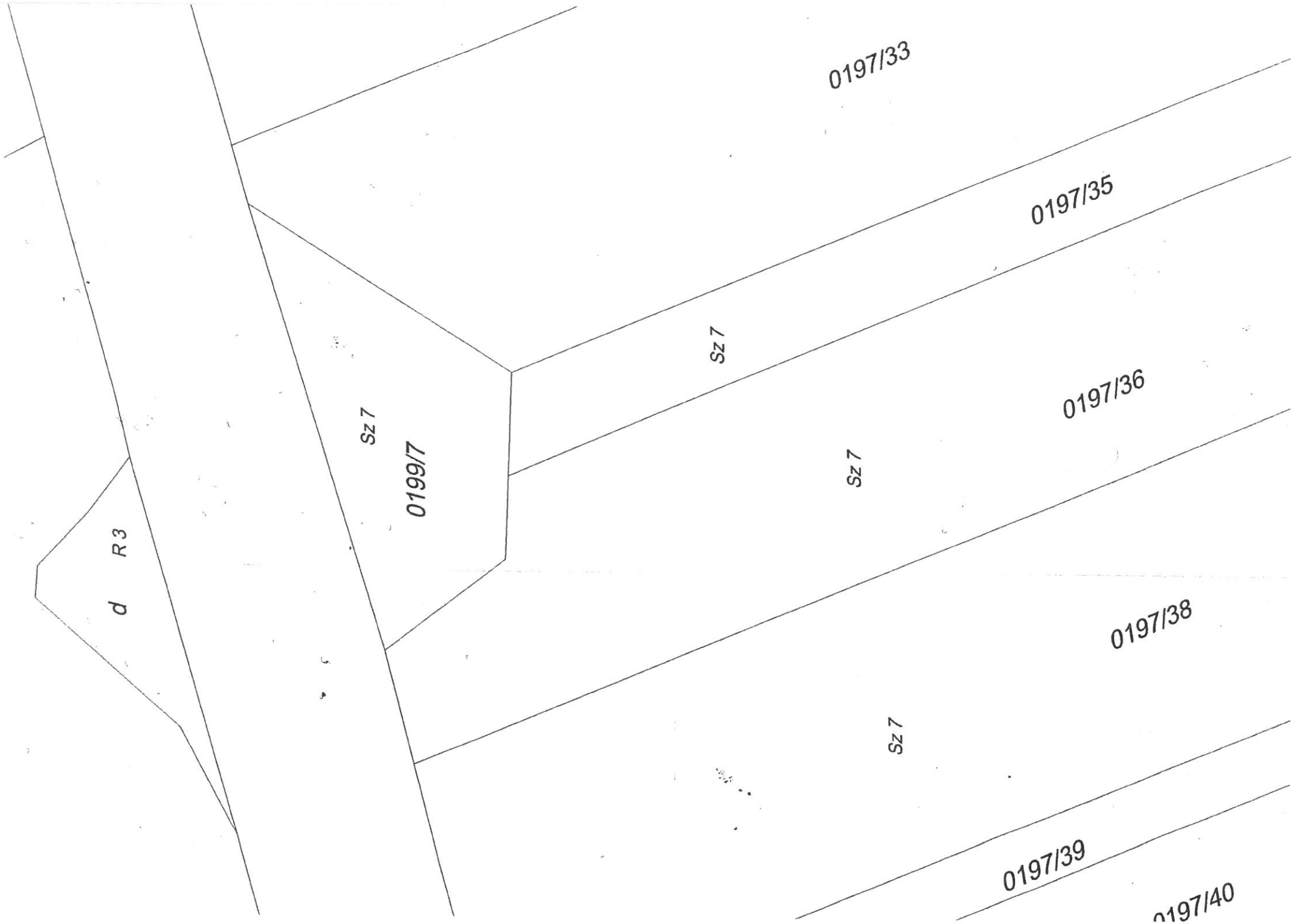
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni l:


0201/34
0201/37
Sz 1
Sz 1
0201/36
0200/18
tanya
beépítetlen
(2417)
2224/1
2225/1
2226/1
2227/5
2246
2247
2248
2249
2250
2313
2312
2311
2310
2309
2308
2306
2307
2305
2304
2303
2302
2301
2300
2319
2318
2317
2316
2315
2314
2231/4
2401
2402
2403
2404
2405
2406
2407
2408
2409
2410
2411
2412
2413
2414
2415
2416
ud


László utca
Teleki László utca
2451
2452
2453/1
2419
2420
2421
2418
2219/3
2220/1
2221/1
2222/1
2223
2224/1
2225/1
2226/1
2227/5
0201/36
0200/18
2408
2409
2412
2413
2416
2407
2410
2411
2414
2415
2313
2312
2311
2310
2309
2308
2315
2314
2316
2305
2304
2303
2246
2247
2248
2249
2250
2251
2252
2253
Lf-4


0197/33
0197/35
Sz 7
0197/36
Sz 7
0199/7
Sz 7
d R3
0197/38
Sz 7
0197/39
0197/40



helyszínrajz m 1:1000