



5.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2018. június 28. napján tartandó rendes nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/226-122/2018.
Tárgy:	Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt ingatlanról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	határozat-tervezet, tulajdoni lap, főépítési állásfoglalás, értékbecslés
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. június 19.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, **5200 Törökszentmiklós, Almásy u. 27/2.** szám alatti **3937/A/2** hrsz-ú ingatlan már **2016 óta üresen áll.**

A 60m² – es lakás, komfortos, 1 szoba, folyosó, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből áll. A fűtést és a melegvíz-ellátást gázüzemű berendezések teszik lehetővé, viszont a korábbi bérlők tartozásai miatt **valamennyi közüzemi mérőóra (gáz, villany) leszerelésre került.**

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) számú rendelet 4. számú melléklete az Almásy u. 27/2. szám alatti lakást a komfortos lakások közé sorolja.

A lakás újra komfortossá és lakhatóvá tétele **jelentős felújítási munkálatokkal és költségekkel járna.** Emellett az Almásy u. 27. szám alatti ingatlan egy társasház, melyben ez az egyetlen önkormányzati tulajdonú lakás van. (A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben **elővásárlási jog illeti meg).**

Az ingatlanról **2016-ban értékbecslés** készült, mely szerint az eladási ára **900.000.- Ft.**

A lakást 2016. óta nem sikerült értékesíteni. Az érdeklődők javarészt részletre, jóval az értékesítési ár alatt kívánták megvásárolni, egyéb esetben a közös udvar, valamint a rossz állapot miatt nem vásárolták meg az ingatlant.

A társasház szomszédos, 3-as lakásának tulajdonosa, **Papp János** (an.: Polgár Iлона, címe: 5200 Törökszentmiklós Almásy u. 27/3) **levélben tett ajánlatot** az ingatlan megvásárlását illetően.

Az ingatlant **készpénzben, egy összegben 700.000.- Ft** vételáron megvásárolná.

A fent említettekre és a 2016-ban készült értékbecslés óta **tovább romlott állapotra** való tekintettel, javasoljuk az Almásy u. 27/2. számú lakást **Papp János részére értékesíteni.**

Tisztelt Képviselő – testület!

Kérem fentiek alapján az előterjesztés megvitatását és az ingatlan eladásáról szóló határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2018. június 19.


Markót Imre
polgármester

___/2018. () Kt. számú

Határozat

Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt ingatlanról

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő – testülete az önkormányzat tulajdonában lévő 3937/A/2 hrsz-ú, természetben az **5200 Törökszentmiklós, Almásy utca 27/2. szám alatti lakás** megnevezésű ingatlant **értékesíteni kívánja Papp János** (an.: Polgár Ilona, címe: 5200 Törökszentmiklós Almásy u. 27/3.) részére **700.000.- Ft vételáron**.
2. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges szerződéseket aláírja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlan tulajdonjog változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Farkas Sándor műszaki osztályvezető

Határidő: 2018. július 31.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Papp János
6. Irattár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

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: 30005/11602/2018

2018.05.28

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Belterület 3937/A/2 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Almásy út 27. ajtó,2.

Tárvasház különlap

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	szemai hányad	tulajdoni fajta
lakás	60	1 0	60/294	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999969/1996.01.16				

2. bejegyző határozat: 31138/1995.01.27

Tárvasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31138/1995.01.27
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.
törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

Főépítész állásfoglalás

Törökcsanakmihály, Almásy út 27. szám
alatti társasházi ingatlan eladási szándékárú

Törökcsanakmihály Város Önkormányzat Képviselőtestületének többször módosított 2/2005 (VI.24.) számú Ök. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ), valamint a jóváhagyott Szabályozási Terve az érintett ingatlan Lke-5 jelű Kertvárosias lakóterületbe sorolja.

A jelenleg helyi Településfejlesztési Konceptió és integrált Településfejlesztési Stratégia (TIS) az ingatlan önkormányzati és egyéb kapcsolódó fejlesztésével, hasznosításával nem számol.

A vegyes – magán és önkormányzati – tulajdonú társasház bérletként történő további fenntartását az érintett szakkivétel alapján nem javasolom, ciádása endokolt.

Javasolom a társasházi öiraitban és önkormányzati vegyeskataszterben, valamint a tulajdoni állapon rögzítettek ismeretében az adta-vételt kezdeményezni.

Törökcsanakmihály, 2016. szeptember 29.

Tékas András
városi főépítész



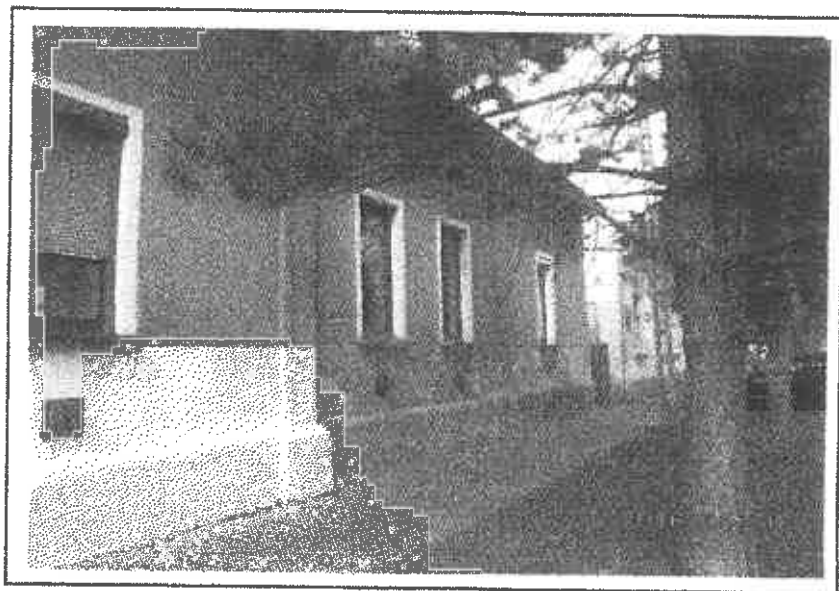
"INVEZTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, Almásy út 27. fsz/2

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
Cégszám: 16-03-001689



2016. augusztus 30.

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Városellátó Szolgálat
Megbízó címe:	5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település:	5200 Törökszentmiklós
Utca, házszám:	Almásy út 27. fsz/2
Helyrajzi szám:	3937/A/2
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Jelenlegi hasznosítás:	lakás

TULAJDONI VISZONYOK

Tulajdonosok neve, tulajdoni hányada:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 1/1,
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

INGATLAN FŐBB ADATAI

Telek mérete (m ²):	-
A lakótér nettó alapterülete(m ²):	60,00
A lakótér hasznos alapterülete(m ²):	60,00
Felépítmények nettó alapterülete(m ²):	60,00
Felépítmények redukált alapterülete(m ²):	60,00
Komfortfokozat:	komfortos

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalmi értéke:	900 000 Ft
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Az értékbecslés fordulónapja:	2016. augusztus 30.
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. 7/3. Tel.: 56/390-431

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

1. ELŐZMÉNYEK:

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

2. A VAGYONÉRTÉKELÉST MEGRENDELŐ ADATSZOLGÁLTATÁSAI:

Tulajdoni lap másolata.

3. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2016. augusztus 30.

Jelen vannak: megbízó képviselője
felsőfokú ingatlanvagyon értékelő

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

4. 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. Végleges 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 vagyoneértékelés 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.

5. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

Ingatlan címe	5200 Törökszentmiklós, Almásy út 27. fsz/2
Helyrajzi száma	3937/A/2
Megnevezése	lakás
Telek mérete (m ²):	-
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Teherlap bejegyzés	nincs bejegyzés

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE:

TELEPÜLÉS

Település jellemzése	alföldi mezőgazdasági jellegű város
Lakos szám	20'626 fő

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település középső részén, a központtól 500 m távolságra
Építési övezet	lakó
Környezete	családi házas beépítésű, környezetében kereskedelmi egységek és intézmények találhatóak

MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	ingatlan előtt
Tömegközlekedés	vasútállomás 700 m-re, távolsági buszmegálló 500 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:

Kialakítása	-
Alakja	-
Domborzat, lejtés	-
Tájolás	-
Beépítés módja	-
Jelenlegi beépítettség	-
Kerítettsége	-
Fák, telepítmények	-
Környezetszennyezés	-
Egyéb megjegyzés	A telek a 3937 helyrajzi számon jegyzett társasházi közös tulajdon.

8. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Biztosított.
Vízellátás	Közüemi hálózatról biztosított.
Szennyvízelvezetés	Közcsatornába történik.
Gázellátás	Földgázellátás biztosított.
Csapadék elvezetése	Gravitációsan történik.
Egyéb	Nincs.

9. AZ ÉPÍTMÉNY SZÖVEGES JELLEMZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE:

A lakóház 1920-ban épült, hagyományos építési módban, vegyes falazattal, földszintes, magastetős kivitelben.

A lakás 1 szobás, komfortos.

A helyiségek burkolata hajópadló és mozaiklap.

A főépület 3 lakásos, míg a melléképület 4 lakásos társasház.

Az ingatlan főfalai mintegy 2 m magasságig felvizesedtek, az aljzata több helyen jelentősen megsüllyedt, feltehetően az alápincézés miatt, ezért az ingatlan jelentős felújítást igényel.

Belmagassága 3,8 m.

Az építmény műszaki állapota:

Igényszint: alacsony

Fizikai állapot: 50%

10. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ADATAI:

ÁLTALÁNOS ADATOK

Építés éve	1920
Épület szintszáma	1

TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Alapozás	tégla alap
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla és vályog vegyesen
Válaszfalak	tégla és vályog vegyesen
Vízszintes teherhordó szerkezet	fa födémszerkezet

TETŐ

Tető formája	nyeregtető
Tető szerkezete	ácsolt fa tetőszerkezet
Tető fedése	égetett cserép

BURKOLATOK

Homlokzat burkolat	vakolt, kőporozott falfelületek
Belső falfelület burkolata	vakolt, festett, csempézett falfelületek
Belső terek padlóburkolata	hajópadló és mozaiklap

NYÍLÁSZÁRÓK

Ablakok szerkezete	fa gerébtokos
Ablakok üvegezése	kétrétegű üveg
Bejárati ajtók szerkezete	fa szerkezetű
Belső nyílászárók szerkezete	fa szerkezet

ÉPÜLETGÉPÉSZET

Fűtés típusa	egyedi gázfűtés
Hőleadó felületek	gáz konvektor
Melegvízellátás	gázbojler
Egyéb épületgépészeti berendezés	nincs

12. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Az ingatlan értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Irányítószám:	5200	5200	5200
Település:	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós
Utca, házszám (hrs.):	Széchenyi I. út 75.	Csokonai utca 19.	Batthyány út 98.
Telek területe (m ²):	1 534	895	618
Ingatlan típusa:	családi ház	családi ház	családi ház
Épület/lakás területe (m ²):	101,81	111,95	96,7
Építés éve:	na.	1980.	1950.
Eladás/kínálat éve:	2014.	2015.	2015.
Eladási/kínálati ár:	2 200 000 Ft	3 100 000 Ft	1 300 000 Ft
Fajlagos m ² ár:	21 609 Ft	27 691 Ft	13 444 Ft
Környezeti korrekció:	0%	0%	0%
Elhelyezkedési korrekció:	5%	10%	0%
Infrastruktúra korrekció:	0%	0%	0%
Minőségi korrekció:	-30%	-30%	-30%
Kor korrekció:	0%	-25%	-10%
Területi korrekció:	5%	5%	5%
Kínálati ár korrekció:	0%	0%	0%
Egyéb korrekció:	0%	0%	0%
Korrekció összesen:	-20%	-40%	-35%
Korrigált fajlagos m ² ár:	17 287 Ft	16 615 Ft	8 738 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:			14 213 Ft

Az ingatlan értéke:	60 m ² × 14213 Ft/m ² =	852 780 Ft
---------------------	---	------------

Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:	900 000 Ft
--	------------

13. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Irányítószám:			
Település:			
Utca, házszám (hrs.):			
Telek területe (m ²):			
Eladás/kínálat éve:			
Eladási/kínálati ár:			
Fajlagos m ² ár:	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Korrekciók:	kínálati adat: -10%	kínálati adat: -10%	kínálati adat: -10%
Korrekció összesen:	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos m ² ár:	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Korrigált átlagos m ² ár:	#ZÉRÓOSZTÓ!		

A telek értéke:	#ZÉRÓOSZTÓ!	0 Ft
-----------------	-------------	------

Az épület/lakás értékének számítása

Értékelés tárgya	terület (m ²)	bruttó pótlási költség		avulás		épület értéke
		Ft/m ²	összesen (Ft)	fizikai	piaci	
Lakás	60,00	180 000	10 800 000	50%	40%	1 080 000 Ft
						- Ft
						- Ft
			0			- Ft
			0			- Ft
			0			- Ft
Az épület/lakás értéke összesen:						1 080 000 Ft

Az ingatlan értéke	0 Ft + 1080000 Ft =	1 080 000 Ft
--------------------	---------------------	--------------

Költség alapú módszerrel számított érték kerekítve:	1 100 000 Ft
---	--------------

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

AZ ingatlan piaci forgalmi értékek megállapításakor a város összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást tartottuk mérvadónak. Kiegészítő, ellenőrző számításként alkalmaztuk a költségalapú módszert, melyen belül a telek értékét a piaci összehasonlító módszerrel számoltuk.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	900 000 Ft	100%	900 000 Ft
Költségalapú értékelés	1 100 000 Ft	0%	- Ft
Összesen			900 000 Ft

15. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

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

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

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

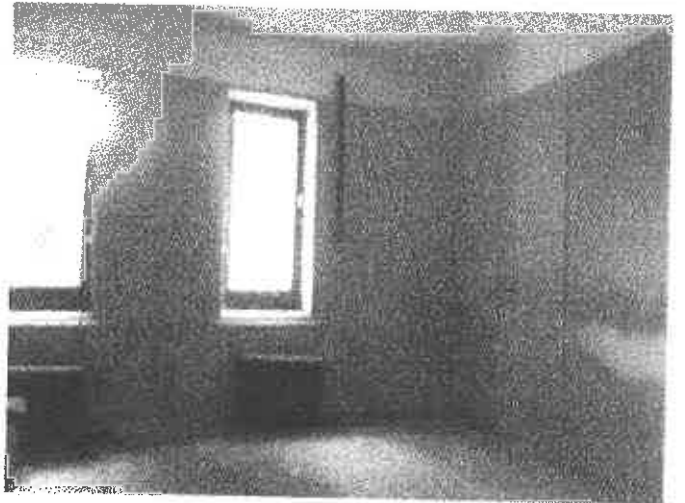
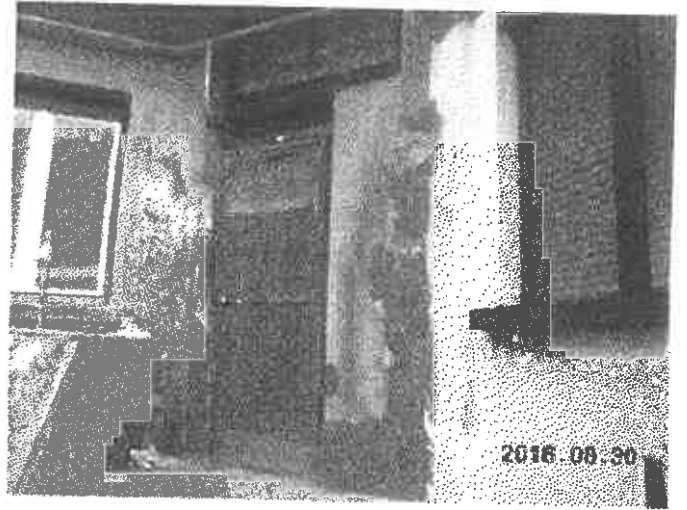
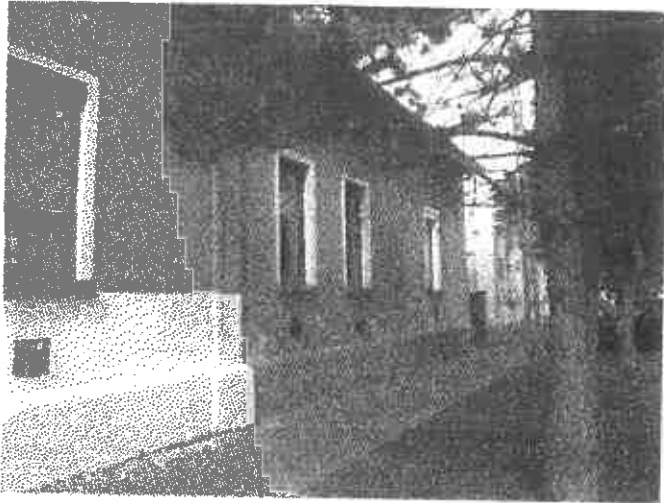
A megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat).

Az értékbecslés során családi házas összehasonlítható adatokat vettünk figyelembe, mivel az ingatlan jellegében ahhoz hasonló.

Törökszentmiklós, 2016. augusztus 30.

"INVESTÁCIÓS 2000" KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
H-5200 Tel.: 56/390-431

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



TÉRKÉPEK

