11.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2020. július 30. napján tartandó rendes **nyilvános** ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/304-144/2020.
Tárgy:	**Az Ipari Parkban található 9103/26 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra vonatkozó vételi jog alapításáról**
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, **Határozat-tervezet**, Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	**Tulajdoni lap, térkép, értékbecslés**
Döntéshozatal:	egyszerű többség
Készítette:	Kleinné Nagy Magdolna műszaki osztályvezető-helyettes Törökné Pap Edina vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület **Pénzügyi- és Városfejlesztési** Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2020. július 06.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft. (székhely: 5200 Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1., cégjegyzékszám: 16-09-004242, adószám: 11279938-2-16) 2020. május 8-án kelt levelében megkereséssel élt felénk az Ipari Parkban található Törökszentmiklós 9103/26 helyrajzi szám alatt fölvett, 5595 m2 területű, kivett telephely megnevezésű belterületi ingatlan elővásárlási jogának megváltására vonatkozóan. A megkeresés alapján a társaság az ingatlant négyzetméterenként 2.000.- Ft/m2 + ÁFA vételárért szeretné megvásárolni úgy, hogy 5 évre elővásárlási jogot szeretne megváltani. Az 5 éves elővásárlási jogért 1.000.000.- Ft összeget ajánlott fizetni.

Tárgyalásokat követően a Kft 2020. július 22-én kelt újabb ajánlatában vételi jog alapítására tett ajánlatot az alábbiak szerint: az ingatlan vételára 2002 Ft/m2, azaz 11. 201. 190 Ft, opciós díj mértéke pedig 200,2 Ft/m2, azaz 1,120.119 Ft. A vételi jog 5 évre terjedne ki. A Kft elfogadja, hogy vételi jog alapítása érdekében befizetett díj összegének beszámítási határideje 2021. december 31. napja. Azaz a vételár összegébe ezen időszakon belül lehet beszámítani az opciós díjat.

Amennyiben vételi jogukat ezt meghaladóan gyakorolják, úgy az opciós díjat elvesztik, az az önkormányzatot illeti meg. A 1,5 év és az 5 év közötti időszakban továbbra is élhetnek a vételi jogukkal, a vételi jog gyakorlása a vételár egy összegben történő megfizetésével lehetséges.

A Pont '991 Kft. 1991-től kezdődően Bt-ként, 1997-től napjainkig Kft-ként működik Törökszentmiklóson. A Vállalkozás a 2014. évben történt tulajdonosi kör változását követőn dinamikus fejlődésnek indult, a PVC ponyva konfekcionálási fő tevékenységi körét kibővítette acélszerkezet gyártásra és egyéb fémipari tevékenységek végzésre vonatkozóan.

A társaság hosszú távú céljainak megvalósítására 2019. évben megvásárolta az Ipari Parkban lévő 9103/24 helyrajzi számú 5000 m2-es területet. Az itt kialakítandó telephelyen gyártó- és raktárcsarnokok, valamint a hozzá tartozó szociális és kiszolgáló épületek építését tervezi a társaság.

További gyártóművek és raktárak létesítéséhez szeretné a társaság megvásárolni az 5595 m2 területnagyságú 9103/26 hrsz-ú területet is.

A korábbi időszakban az Ipari Parkban elhelyezkedő üres ingatlanok 2.000.- Ft + ÁFA értéken kerültek eladásra.

A 9103/26 helyrajzi számú, 5595 m2 nagyságú ingatlanról készített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke nettó 2.001,78731.- Ft/m2 (kerekítve 2.002 Ft/m2), azaz összesen nettó 11.200.000.- Ft. A Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft. későbbi nyilatkozatában nettó 2.002.- Ft/m2 vételár, azaz összesen nettó 11.201.190.- Ft, valamint nettó 200,2 Ft/m2, azaz összesen nettó 1.120.119.- Ft mértékű opciós díj megfizetését vállalta, mely a vételárból levonásra kerül, amennyiben vételi jogát 2021. december 31-ig gyakorolja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozattervezet elfogadását.

Törökszentmiklós, 2020. július 06.

Markót Imre
polgármester

Törökszentmiklós városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020.(.....)

Határozata:

Az Ipari Parkban található 9103/26 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra vonatkozó vételi jog alapításáról

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú 5200 Törökszentmiklós, 9103/26 helyrajzi szám alatt fölvett, 5595 m2 területű, „kivett telephely" megnevezésű belterületi ingatlanra vonatkozóan a Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft. (székhely: 5200 Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1., cégjegyzékszám: 16-09-004242, adószám: 11279938-2-16) javára vételi jogot kíván alapítani a telekingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.

2. A vételi jogot Felek öt évre alapítják, mely időtartam a szerződés aláírásának napján kezdődik. Az opciós díj mértéke nettó 200,2 Ft/m2 + a mindenkor hatályos mértékű ÁFA, azaz. A vételi jog gyakorlása esetén a telekingatlan vételára 2.002 Ft/m2 + a mindenkor hatályos mértékű ÁFA. A Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft. jogosult az opciós díjnak a vételárból történő levonására, amennyiben vételi jogát 2021. december 31-ig gyakorolja. A vevő a vételárat egy összegben köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy a vételi jog alapításáról szóló szerződés megkötését illetően teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlan opciós jog változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Markót Imre polgármester
Kleinné Nagy Magdolna osztályvezető-helyettes
Határidő: 2020. augusztus 15.

Erről értesülnek:
1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Rimóczi Imre jegyző
3. Műszaki osztály
4. Polgármesteri kabinet
5. Közpénzügyi osztály
6. Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft.
7. Irattár

ÉRTÉKBECSLÉS



A törökszentmiklósi

5200 Törökszentmiklós, Ipari Park 9103/26 hrsz alatt található

„kivett telephely" ingatlanról

Készítette:

Balogh András

Törökszentmiklós, Szemere B u 6/c

5200

Értékelés kelte: Törökszentmiklós 2020.06.24.

Tartalomjegyzék

1 Értékelési bizonyítvány 3
2 Megrendelő adatai és utasításai 4
3 Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése 5
3.1 Az értékelés célja 5
3.2 Piackutatás 5
3.3 Az értékbecslés módszereinek bemutatása 5
3.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer 6
4 Regionális elemzés 7
5 A település bemutatása, részletes elemzése 10
5.1 Fekvése 11
5.2 Megközelítése 11
5.3 Története 12
6 Az ingatlan környezetének részletes elemzése 14
7 Az ingatlan leírása 15
7.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása 15
7.2.1 Szemrevételezés ismertetése 20
8 Környezeti diagnosztika 21
9 Ingatlan értékbecslése 22
10 Végső piaci érték meghatározása 26
11 Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások 27
12 Mellékletek: 28
12.1 Tulajdoni lap - Szemle másolat 28
12.2 Térképmásolat 29

1 Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya : törökszentmiklósi **9103/26 helyrajz** számú, tulajdoni lap szerinti „ kivett telephely"

Ingatlan címe : 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park

Ingatlan tulajdonosa: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135.sz.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Az értékelt ingatlan 5.595 m^2 „kivett telephely" mellékelt változási vázrajz alapján.

A törökszentmiklósi 9103/26 helyrajzszámú ingatlan forgalmi értéke:

11,200,000,-Ft

azaz-tizenegymillió-kettőszázezer-forint

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés meghatározott céllal, a jelenkori piaci környezetben eladás esetén a forgalmi érték meghatározásából készült.

Értékelés érvényességi ideje a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 nap, a fordulónaptól számítva.

Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja, 2020-06-24.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.06.22 és 06.23.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy -

- Az ingatlan értékelését a szakmában ismert és elfogadott módszer alkalmazásával legjobb tudásom szerint végzem. Az alkalmazott ingatlanértékelési módszer: a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

- Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

-Az értékbecslés során felhasznált információk a tulajdonostól, illetve igazolható forrásokból származnak.

-A megállapított érték nincs kapcsolatban az értékbecslői díjazással.

-Az értékelést független szakértőként végeztem. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet, csak az értékbecslő írásos engedélyével.

Törökszentmiklós, 2020.06. 24.

Készítette:

Balogh András

Törökszentmiklós Szemere B u 6/c

5200

2 Megrendelő adatai és utasításai

Megrendelő: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Markót Imre polgármester
Címe: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.
Tel: 06 56 590 421

- **Megrendelő: - az ingatlan tulajdonosa.**
- **Megbízása:** - a törökszentmiklósi 9103/26 helyrajzszámú ingatlan **forgalmi (piaci) értékének** a meghatározása.-(Törökszentmiklós Ipari Park)
- **Utasításai:** - Nincs
- **Teljesítés határideje:** „mihamarabb".
- **Fizetés módja, ideje:** Átutalás, teljesítést követően.

Megbízott. Balogh András
Címe: 5200 Törökszentmiklós, Szemere Bertalan út 6/c
Tel: 06 30 370 9623

3 Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése

3.1 Az értékelés célja

Az értékbecslés során az ingatlan értékbecslő szakértő egy olyan értéket határozzon meg az ingatlannak, amely megközelítőleg megegyezik a tisztességes piaci forgalmi árával, értékével.

3.2 Piackutatás

Ingatlan értékesítésre szolgáló ingatlanos portálok működnek. Az ország legnagyobbjai között vannak pl: a www.ingatlan.com. a www.ingatlannet.hu, a www.ingatlanok.hu, a www.otthoncentrum.hu. stb. Törökszentmiklós településen a 2020. júniusban 165db értékesítés alatt álló belterületi ingatlan volt meghirdetve. A település belterületén ugyan ebben az időben 21db eladó teleket hirdetnek. A belterületi és külterületi üres telkek 500-30.000m^2 közötti telekméretű porták. A többsége közművesített, de a közmű utcában elérhető. Áraikat nagymértékben befolyásolja a telek településen belüli elhelyezkedése, környezete. Ennek következtében az árak szórása 500-ft és 6.000-ft között van m^2 –re. Ebből az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz közel hasonló paraméterekkel rendelkező 7 db eladásra kínált ingatlant lehetett találni. Az így talált ingatlanok ára 0.5-50.mFt között mozognak. Feltételezhetően a hirdetési árakban 6 – 12 %-os árrés és némi közvetítői jutalék van beépítve. Bérbeadásra kínált telek kevés van Törökszentmiklóson. Nem azért mert nem lenne mit kiadni, hanem nincs rá nagy igény. Az utóbbi időkben a minimális számú bérbeadásokból ~40 – 500- Ft/m^2 árra becsülhetők a bérleti árak díját. A település teljes területén helyi adóként kommunális adóval terhelik a felépítménnyel rendelkező ingatlanokat.

3.3 Az értékbecslés módszereinek bemutatása

Az értékmeghatározást a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

A jelenlegi megbízásnak eleget téve a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.
A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy: az eladó hajlandó az eladásra, továbbá

- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elég hosszú idő áll rendelkezésre,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időponti árak várható értéke. Meghatározására több módszer áll rendelkezésre.

I. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer,**
II. **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer,**
III. **Költség alapú értékelési módszer.**

Az összeg, amely meghatározásra kerül, nagy valószínűséggel állítható, megfelel a piacon jelen lévő potenciális vevők által megfizethetőnek és a piaci helyzet alapján elvárhatónak, vagyis az a határérték, ahol a kínálat és keresleti oldal értékítélete egybeesik.

Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a ingatlan elkelhetne.
Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

1) a műszaki paraméterek,
2) valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya,
3) a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet.

3.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Az alapját az általunk ismert, már elkelt ingatlanok halmazából választjuk ki és ezekhez rendelt összehasonlítással történik. Nagyon fontos, hogy körültekintően válasszuk ki az alaphalmazt, mivel releváns halmazelemekkel lehet csak és kizárólag megbízható értékbecslést készíteni.

Azonos értékformákkal lesz valós a becslés, amennyiben terhelés (jelzálog, szolgalmi jog) áll fent egy ingatlanon azt csak az értékbecslés után számítható fel súlyozó tényezőnek.

A folyamat során meghatározzuk a fajlagos alapértéket, az elemzett összehasonlító adatokból, melyet általában négyzetméterre vetítünk.

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Hisz ha mindenhol megtalálható valami az nem növeli az értéket, alapvetően elvárható. Ez a pontosabb munkához szükséges.

Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása során, az értéket jelentősen befolyásoló tényezőket fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.
Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
Végül a piaci érték számítása, amely a forgalmi érték a fajlagos alapérték értékmódosítás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

3.3.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

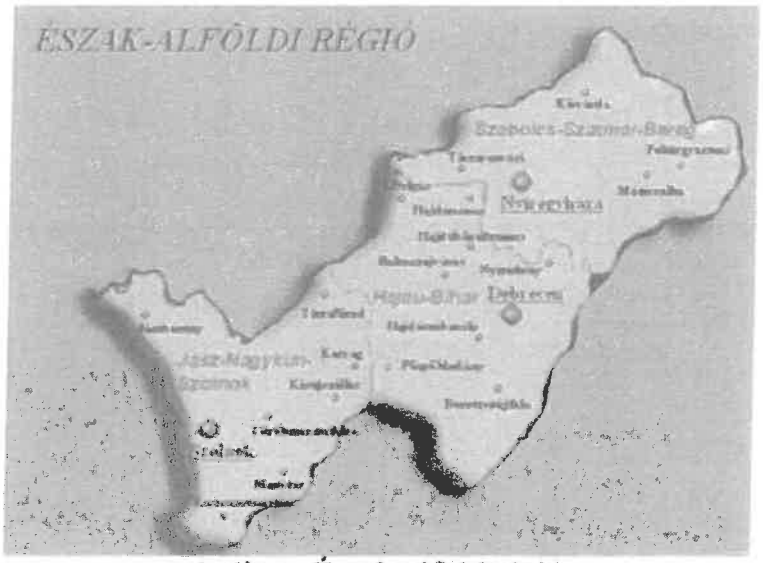
- Nincs összehasonlítási alaphalmaz ezért ezt a módszert nem alkalmazom.

3.3.3 Költség alapú értékelési módszer

- Beépítetlen telek esetében ezt a módszert nem alkalmazom.

4 Regionális elemzés

Régió alatt azt a legnagyobb földrajzi területet értjük, amely gazdasági hatással van az értékelt ingatlanra. Ezt figyelembe véve került meghatározásra a régió határvonala.

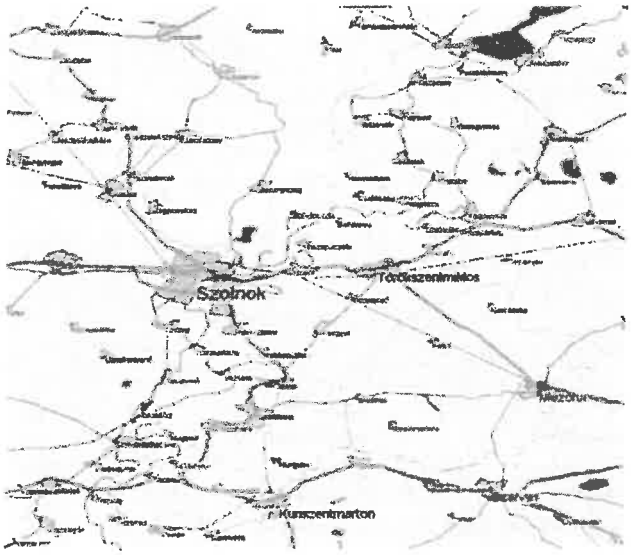


1. ábra. Észak-alföld régió

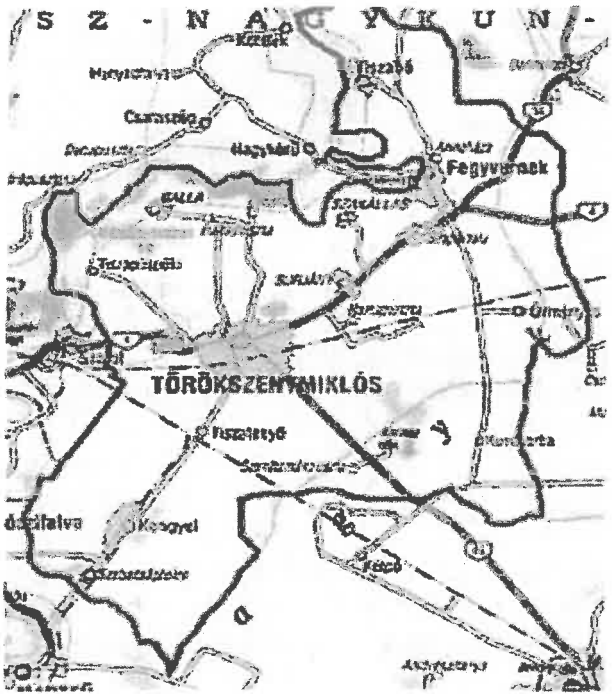
1. ábra Törökszentmiklós az Észak-alföldi régióban található

Az Észak-alföldi régiót három megye alkotja: Hajdú-Bihar megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye, Legnagyobb városai közé tartozik Debrecen, Nyíregyháza és Szolnok. Az Észak-alföldi régió nagy tájai a Kiskunság, a Nagykunság, a Jászság, a Hajdúság, Bihar és a Nyírség. Kedvelt hely a régióban a Tisza-tó, amely önálló turisztikai régió, és a Hortobágy a kilenclyukú híddal és a végtelen pusztával. A régió gyógyvizekben gazdag. Leghíresebb fürdőhelye Hajdúszoboszló. A megyéhez tartozik a Tisza-tó délkeleti része, valamint a Hortobágyi Nemzeti Park nyugati fele. Természeti értékeire két nemzeti park is vigyáz, a Körös-Maros Nemzeti Park és a már említett Hortobágyi Nemzeti Park. A megye gyógyfürdőkben gazdag. A Tisza a víziturizmus központja. A szolnoki Holt-Tiszán található kajak-kenu pálya nemzetközi minősítést kapott. A kerékpárút a megyében mintegy 120 km hosszan 23 települést érint. Vadászati tájegységei a Jászság, a Kunság és Tiszazug.

Az értékelt ingatlan Észak -alföld régión belül Jász-Nagykun-Szolnok megye területén, az alföld közepén a Tisza bal partján található. A kistérség székhelye, gazdasági, oktatási és kulturális központja Törökszentmiklós, további tagtelepülései Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő. A Törökszentmiklósi kistérség az Észak - alföldi Régió D-Ny-i-részén helyezkedik el. (3. ábra). A 4-es számú fő közlekedési út, amely áthalad a térségen, lehetővé teszi, hogy a települések bekapcsolódjanak az országos, sőt a nemzetközi közlekedési vérkeringésbe. Az 1970-es években épült főút azonban az ezredforduló után már nem felel meg a meg növekedett forgalomnak, további szélesítése elkerülhetetlenné vált, gyorsforgalmi úttá tétele a térség, de az egész ország és Tiszántúl fejlődésének záloga.



2. ábra Szolnok és Törökszentmiklós elhelyezkedése



3. ábra Törökszentmiklósi kistérség

A 49.922 ha-os területű kistérség a megye területének 8,9 %-át teszi ki, a megye legkisebb kistérsége. A nyolc településen 40.511 fő él, a megye lakosságának 10 %-a. A népsűrűség alacsony (81,1 fő/km2), bár meghaladja a megyei átlagot, az országosnak jóval alatta marad.

A térségben találkozik a nyugati (óceáni), a földközi-tengeri (mediterrán) és a keleti (kontinentális) klímaterület. Az éghajlatot többnyire a kontinentális légtömegek uralják. forró, száraz nyár és „hideg tél" jellemzői a kisrégió időjárásának.
A kistérség a szó klasszikus értelmében agrártáj. Uralkodó talajtípusa a kötött réti talaj és a

folyószegély üledék talaja. A terület 86,9 %-a termőterület. Kitűnő minőségű fekete földje a gabonaféléknek kapásoknak és zöldségnövények termesztésének kedvez.
A kistérségben kezdettől fogva a föld, a mezőgazdaság adott megélhetést a mindenkor itt élő embereknek. A valaha Tisza járta térség adottságai alapján az ország értékes mezőgazdasági tája. A szántóföldi gazdálkodásban a kalászos aránya 41,9 %, a kukoricáé 20,1 % a napraforgó 16,6 %, a repce 5,9 %, egyéb pillangós-kapás növény és zöldségkultúra is található.
A XIX. század közepéig a város életében a mezőgazdaság volt a meghatározó gazdasági ágazat. Törökszentmiklóson több mezőgazdasági termelőszövetkezet is működött, de a földek ma már egyéni, illetve vállalkozói tulajdonban vannak. Jelenleg a földeken elsősorban búzát, árpát, kukoricát, napraforgót, repcét, lucernát és zöldségféléket termesztenek.
A kistérség **infrastrukturális** ellátottsága meglehetősen ellentmondásos. A lakások és házak komfortfokozata a településeken belül is eltérő.

A **villanyhálózat** minden településen száz-százalékban kiépített, a **gázvezetékre** már nem mondható el ugyanez átlagban az otthonok 75 %-ban vezették be a gázt.

A **vízvezetékrendszer** csaknem 100 %-ban kiépített a településeken. **Szennyvíztisztító** azonban csak Törökszentmiklóson, Fegyverneken, Tiszatenyőn van, a **csatornahálózat** terén a kiépítettségben igen nagy az elmaradás.

A **belterületi utak** átlagban 50-60 %-ban szilárd burkolatnak, Törökszentmiklóson és Tiszapüspökiben, Kengyelen, Tiszatenyőn és Örményesen 90 % fölötti ez az arány, Kuncsorbán 60%, Tiszabőn 50 %.
A kistérségben minden településen kialakították a **háziorvosi körzeteket.** Valamennyi településen kiépített a **házigondozó hálózat,** s **napközi otthont** működtetnek az időseknek. **Minden településen van óvoda és általános iskola.**
Középfokú oktatási intézmények csak Törökszentmiklóson működnek,

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. Az ipar, gépgyártás, feldolgozó ipar fokozatos felszámolásával jelentősen növekedett a munkanélküliség a városban. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését. Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

Törökszentmiklós jellegzetes alföldi kisváros, ahol a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó iparágak a meghatározók.

5 A település bemutatása, részletes elemzése



4. ábra Törökszentmiklós címere

Törökszentmiklós rövid jellemzése

Törökszentmiklós Szolnoktól keletre, Jász-Nagykun-Szolnok megye középső részén fekvő város. A megye harmadik legnépesebb települése, lakosainak száma 20.626. fő (2015.adatok alapján). Folyamatosan csökken a lakosság létszáma. Törökszentmiklós magában foglalja a korábbi önálló falvakat: Balla, Barta, Szakállas, Surjány, Szenttamás ma a város részei. Külterületének északról és észak-nyugatról a Tisza, észak-keletről a Fegyvernek-Holt-Tisza természetes határát alkotja. Törökszentmiklós a Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő községeket magában foglaló kistérség központja. Közlekedés földrajzi helyzete rendkívül kedvező. A várost ma már elkerülő 4-es számú, E60 jelzésű nemzetközi főútvonalból ágazik le a Mezőtúr-Békéscsaba felé vezető 46. számú főútvonal. A város központjában az autóbusz-pályaudvart 109 távolsági járat érinti. Bár nem vasúti csomópont, vasútállomása jelentős forgalmat bonyolít le, naponta kb. húsz személyszállító vonat áll meg. A város mezőgazdasági jellege mellett a gabonaipar és mezőgazdasági gépgyártás jelenti az ipari tevékenységet. A vállalkozások főként a szolgáltató és kereskedelmi tevékenység körében találhatók. A munkanélküliek száma magas, az országos ráta felett van. A nyolcvanas évek végétől kezdve eddig összesen több ezer munkahely szűnt meg a városban, és volt olyan időszak, amikor a regisztrált munkanélküliség elérte az országos átlagot. Törökszentmiklóson négy általános iskola, egy zeneiskola, egy gimnázium és két szakközépiskola működik. Kulturális intézményei a művelődési központ, könyvtár és helytörténeti gyűjtemény.

A lakónépesség összetétele szerint a lakosok 16% tanuló, a nyugdíjas korú népesség pedig 20%



1. kép Polgármesteri Hivatal

5.1 Fekvése

Törökszentmiklós Jász-Nagykun-Szolnok megye harmadik legnagyobb települése, a Törökszentmiklósi járás székhelye. Törökszentmiklós a 4-es főút mentén, Szolnoktól 20 km-re Keletre fekszik a Nagykunság szélén.

Történelmileg nem tartozik a Nagykun területhez, mindig Külső-Szolnok vármegye része volt. Északról természetes határként a Tisza valamint annak fegyvernek-i holtága határolja. Fegyvernek, Örményes, Kuncsorba, Kétpó, Tiszatenyő, Szajol, Tiszapüspöki a szomszédos települései. Külterületi részei Óballa, Surjány, Barta, Szakállas és Szenttamás.



5. ábra Magyarország megyéi

5.2 Megközelítése

Vasúton a MÁV 100-as számú Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Szajol vasútállomás és Fegyvernek-Örményes vasútállomás között található. Elérhető vonattal Budapest-Nyugatiból, Záhonyból, Miskolcról stb.
Busszal minden irányból megközelíthető, kb. 10 percenként indul egy távolsági busz.
Közúton a 4-es főúton, vagy Mezőtúr felől a 46-os főúton vagy Martfű felől a 4629-es úton érhető el.



3. kép Vasútállomás



2. kép Buszpályaudvar

5.3 Története

Területét ősidők óta változatos népcsoportok lakták, akiknek megtelepedésében meghatározó szerepet játszottak a Tisza és mellékágai, a mocsaras ártéri részek. A város és környékének több pontjáról gyűjtöttek az újkőkori alföldi vonaldíszes kultúrára jellemző cseréptöredékeket. A rézkorban itt élő népcsoportok látványos emlékeket hagytak maguk után, a kunhalmokat, amelyeknek ma már csak két példánya található Törökszentmiklós környékén, a többi a mezőgazdasági művelésnek esett áldozatul. A bronzkorból egy település maradványait, a vaskorból egy temetőt sikerült feltárni. A kelták is itt hagyták nyomaikat.

A honfoglalás korának leghíresebb környékbeli lelete a kétpói ezüstcsésze. Az itt megtelepedett törzsek neve még helynévi adatként sem maradt fent. A megyeszervezés során Törökszentmiklós területe Szolnok megyéhez került, amely 1437-től Külső-Szolnok néven önállósult. Az egyházi szervezet kialakítása során a váciegyházmegye része lett. A tatárjárás után az elnéptelenedett területekre kunok települtek. A törökszentmiklósi határ településnevei Luxemburgi Zsigmond idejében kezdenek feltűnni az oklevelekben, Törökszentmiklóst 1399-ben említik először *Zenthmyclos* alakban. Az első azonosítható birtokosa a Balla család volt, erről a családról kapta a nevét, sokáig Balaszentmiklós néven emlegették. A család ingatlanjai fokozatosan idegen kézre jutottak, így Balaszentmiklós is több tulajdonos kezébe került, gazdái között volt többek között a híres-hírhedt Móré László és Zay Ferenc, a neves diplomata és író is, aki több ízben volt konstantinápolyi követ.



6. ábra A felégetett Balaszentmiklós látképe, színezett metszet (1617)

1552-ben Balaszentmiklós népes és lakott hely, hiszen 32 portát írtak össze. A török ebben az évben foglalta el a települést és a hozzá tartozó palánkvárat, amely 1566-ig, Gyula elfoglalásáig az egyetlen tiszántúli török erősség volt. A török zsoldosőrség létszáma a vár fennállása folyamán 200-250 körül mozgott. A várkatonák nem egy esetben vettek részt portyázásokon, csetepatékban, de a korabeli levelek tanúsága szerint a kállói, szendrői, ónodi magyar katonák is eljutottak a vár alá. 1570-ben Karácsony György, a „Fekete Ember" hadai megostromolták a várat, de nagyobb kárt nem tettek benne, a falut azonban felprédálták. A vár pusztulása 1685-ben következett be, a visszafoglaló harcok során. Szentmiklós a török korban a viszonylag magas jövedelmű helységek közé tartozott, köszönhetően többek között a rajta átmenő, Budáról Debrecenbe és Erdélybe vezető kereskedelmi útnak.

1685 és 1720 között a terület jobbára lakatlan puszta volt. 1720-tól gyors ütemben betelepült, főleg Szabolcs és Békésmegyéből jöttek letelepülők. Ekkor már a földesúr Almásy II. János volt, aki szerződésben vállalta, hogy a telepesek öt évig semmiféle úrbéri szolgáltatást nem fizetnek. Ez abban a korban a legnagyobb engedmények közé tartozott. Az ide költözők nem robotoló, hanem taxás jobbágyok lettek, azaz pénzzel válthatták meg a földhasználatot. Ma Törökszentmiklóson jó néhány család él, akinek családneve olvasható az akkori „népességnyilvántartási" jegyzékeken. Az első hullámban reformátusok, később katolikusok érkeztek. Hogy elkerüljék a vallási villongásokat, elkülönítve telepítették le őket. 1738-ban földesúri támogatással Törökszentmiklós néven mezővárosi rangot kapott.

1771-ben, az urbárium (Mária Terézia 1767-ben kelt, jobbágy és földesúr viszonyát szabályozó rendelete) bevezetése után a lakosok kérték az úrbéri földek elkülönítését, de erre 1845-ig várni kellett. 1847-ben a város örökváltságot ajánlott fel az Almásy családnak. 1848-ban rendezett tanácsú várossá alakulhatott. Az 1848-as szabadságharc bukását követő önkényuralom idején Törökszentmiklós városi rangját megtarthatta, sőt, átmenetileg járási székhellyé is vált.



4. kép Az 1908–1909-ben épült villanytelep épülete, jelenleg a téglagyár présháza, előtérben kisvasúti polcos kocsikkal

Ebben a korszakban következett be az iparosodás terén is jelentősebb előrelépés. A városban a modern gyáripar kezdetei a 19. század közepére nyúlnak vissza, amikor is 1848-ban Lábassy János megnyitotta ekéket, ekekapákat, boronákat, gyűrűshengereket gyártó műhelyét. E műhelyből épült ki az 1950-es években a mezőgépgyár és öntödéje. Az 1850-es években megkezdődött a település határának ármentesítése. 1857-ben megnyitották a várost érintő Szolnok-Debrecen vasútvonalat, amely elősegítette a mezőgazdaság árutermelővé válását, felgyorsította az ipar és kereskedelem fejlődését. Az 1870-1880-as években több üzem is létesült. Megkezdte működését az Első Törökszentmiklósi Gőzmalom. A gazdasági fejlődés ellenére 1872. július 27-én visszaminősítették nagyközséggé. 1890-ben megkezdte működését a Hoffmann rendszerű téglagyár. Az épületegyüttes első részét az első kéménnyel lebontották, a kelet felőli rész a másik kéménnyel azonban ma is áll.

A két világháború után, amely a település felett sem múlt el nyomtalanul, sor került a földosztásra. 1950-re azonban államosították a földeket és az ipari üzemeket. A korábban szépszámú kisiparos fokozatosan megszüntette tevékenységét. 1948 decemberében a koalíciós pártok együttesen kérték a település várossá nyilvánítását. A kérelemnek 1952-ben tettek eleget.

A városban több mezőgazdasági szövetkezet működött, de a kárpótlásokkal és a lehetetlen feltételek következtében a termelőszövetkezeti tulajdon átalakult egyéni és vállalkozói földtulajdonná. A földeken búzát, árpát, kukoricát, cukorrépát, zöldséget, napraforgót, repcét termesztenek.

A közigazgatási területen működő két állami gazdaság 1970-ben egyesült és jelenleg is működik. Az állattenyésztésben a sertés, a szarvasmarha és a baromfi a meghatározó. Az Alföldi Gabona Rt. korábban az ország egyik legjelentősebb malom- és takarmányüzeme volt. Jelenleg tevékenységi körét beszűkítette, termelése visszaesett, ma csak malom, borsó és rizshántoló üzemet működtet.

Az ipar 1960-ban történő idetelepülése után az 1990-es években indult látványos fejlődésnek több idetelepült cég közreműködésével.

A cégek 1999-ben konzorciumot hoztak létre, és Ipari Parkká alakították az ipari övezetet.

2011. június 4-én felavatták a település rovásos helynévtábláját.



7. ábra Törökszentmiklós város neve székely-magyar rovással

6 Az ingatlan környezetének részletes elemzése

6. 1. Közmű ellátottsága

Vízellátás: - a vezetékes vízellátás 100.%

Szennyvízelvezetés: - megoldott, a szennyvíztelepen történik a összegyűjtött szennyvíz tisztítása, kezelése. Csatorna bekötése 80%-os.

Elektromos energia ellátás: - az áramot a település északkeleti és déli irányból kapja. Az elosztása alaphálózati trafóállomásról történik. A 120/20 kV-os alállómás betáplálása a 20 kV-os szabad légvezetékekről történik. Ellátás: 100 %- os.

Gázellátás: - település gázellátása északkeleti irányból érkezik. TIGÁZ gázátadó (nyomásszabályozó segítségével.) állomáson keresztül történik a fogyasztók ellátása. A vezetékesgáz bekötés 80 %-os.

Csapadék elvezetés: - biztosított Nyitott árkokban és zárt csatornarendszerben.

Telefonvonal: - kiépített, biztosított.

Út, utak, kerékpárút - A város kiépített önkormányzati úthálózat 90 %-a burkolattal ellátott. Az elmúlt 14 évben jelentős forrásokat fordított a város a lakossággal az utak szilárd burkolattal való ellátására. Az utak burkolattal, való ellátásával azonban egyes utak funkciója megváltozott (lakó út helyett átmenő forgalom is megjelenik ezeken az utakon), A városban a kiépített kerékpárút közel 10 km.

Kommunális hulladék elszállítása: -Szervezett, megoldott, heti rendszerességgel megtörténik.

7 Az ingatlan leírása

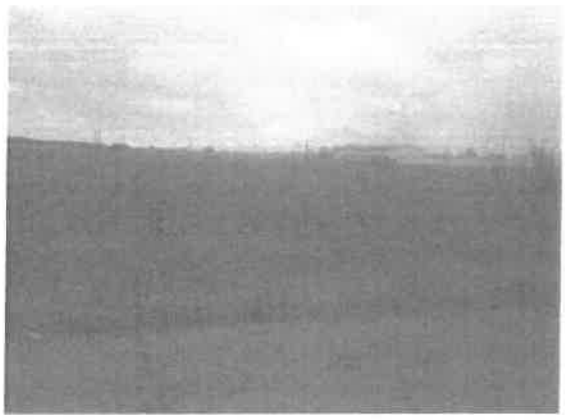
7.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	5200 Törökszentmiklós Ipari Park
Helyrajzi szám	9103/26
Szektor:	53
Övezeti besorolás:	Vt-4,Gksz-3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	kivett telephely
Használata a valóságban:	nincs használva
Tulajdonos:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Szerzés jogcíme:	adásvétel
Tulajdonost megillető jog:	nincs
Bejegyzés: (lásd: Tulajdonilap)	„9103/25 hrsz. megosztásából alakult ki"
Terhelés: (lásd: Tulajdonilap)	**Nincs**
Telek területe:	5.595. m^2

Az ingatlan természetben az 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park-ban található.

7.2 Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános bemutatása: az ingatlan természetben Törökszentmiklós településen a Ipari Parkban található. Hrsz.9103/26. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett telephely. Az Ipari Park közel 50 ha-on fekszik, amelynek kb 10 %-a még értékesítésre vár, nagyobb része már eladásra került. Az értékelendő telek területe 5.595. m^2. Bejegyzett tulajdonos: Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1. Településen belüli elhelyezkedése a település D-K-i részén, a Polgármesteri Hivataltól 2,5 km-re. , a 46-os főút közelében helyezkedik el az Ipari Parkban. Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája Kereskedelmi, Ipari és lakóingatlanok. Megközelíthetősége közvetlenül közterületről lehet. **„A közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §]."** A telek alakja, formája szabályos négyszög alak, tájolása D-K i , domborzati és lejtésviszonyok sík terület. Telken belüli közművek víz, villany, gáz és csatorna nincs kiépítve. Tömegközlekedéssel nem elérhető, parkolás telken belül és az ingatlan előtt lehetséges. A telek nem kerített.



5. kép. telek város felől nézve



6. kép telek rendezett



7. kép. cserjék,dudvás



8. kép a iparipark külső része



9. kép a városba vezető utca



10. kép közeli lakóházak



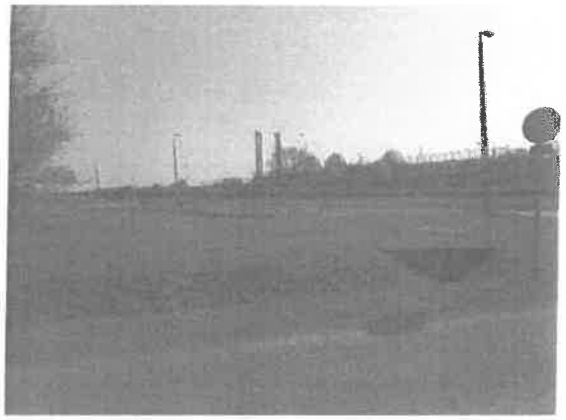
11. kép közeli lakóházak



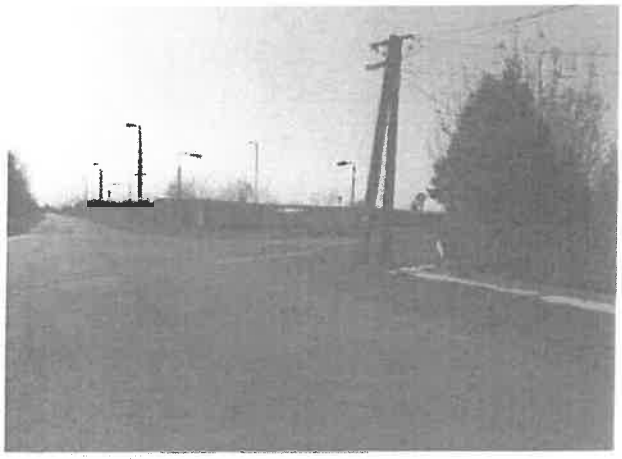
12. kép a város felé szilárd útburkolatú út



13. kép az Ipari terület aszfaltozott útjai



14. kép vasúti vágány



15. kép aszfaltozott útak



16. kép aszfaltozott út



17. kép vasúti vágány



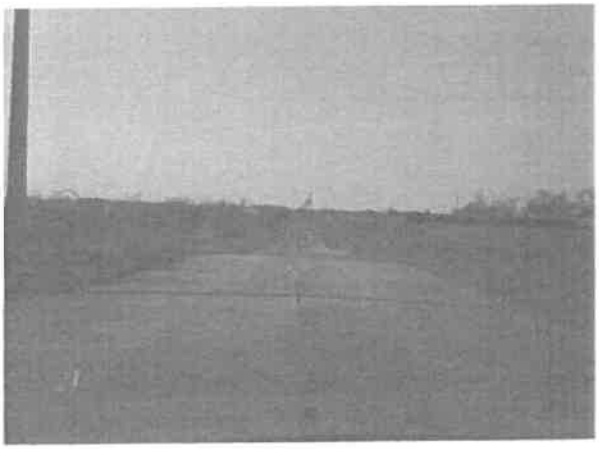
18. kép kiépített közvilágitás



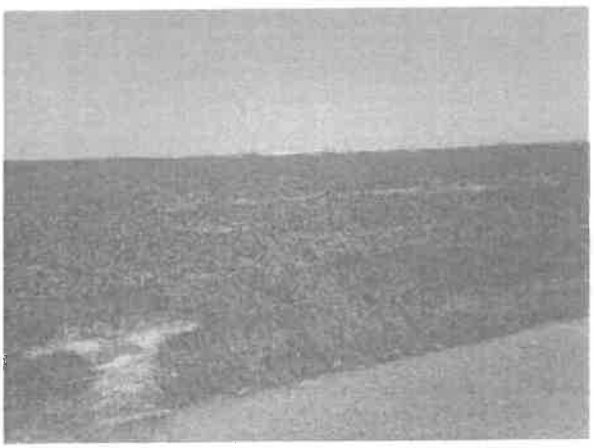
19. kép szomszédos telek



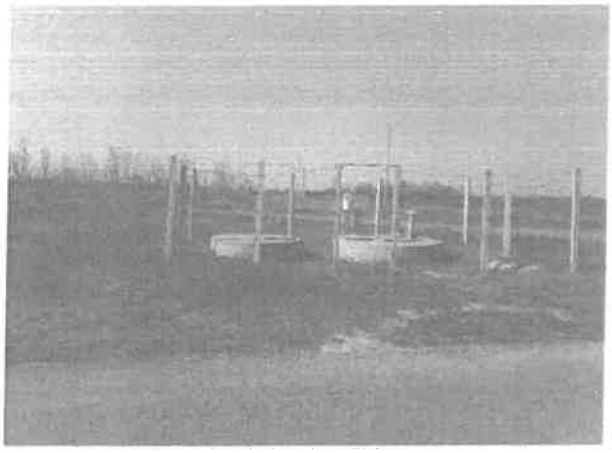
20. kép szomszédos telephely



21. kép a városba vezető föld út



22. kép szomszédos termőföld



23. kép közmű csatlakoztatási lehetőségek



24. kép tűzcsap,biztonság



25. kép üzem épület



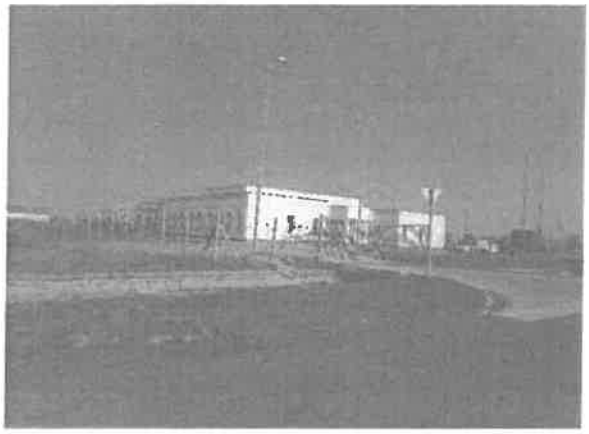
26. kép üzem épület



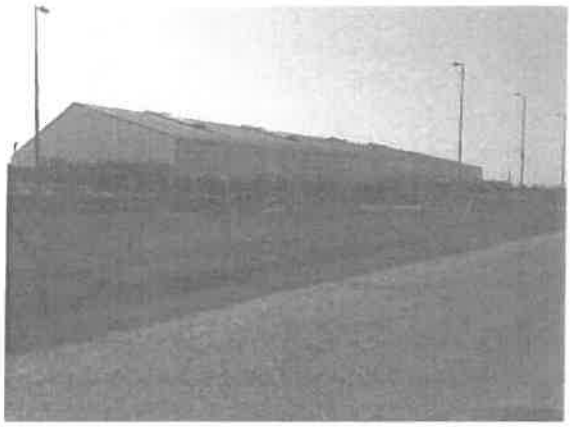
27. kép üzem épület



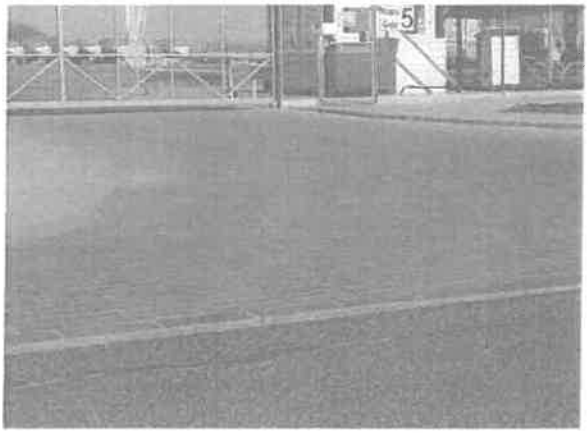
28. kép élelmiszer üzem



29. kép közeli üzem épület



30. kép közeli csarnok épület



31. kép üzem épület



32. kép üzem

A telephely és a lakóházak határvonalán beépítettlen területek helyezkednek el. A telek rendezettség szempontjából rendezett.

7.2.1 Szemrevételezés ismertetése

Az ingatlan a település központjától 2,5 km-re, a főutca központi részéről nyíló Bethlen Gábor út folytatása a várost ketté metsző vasút túl oldalán kezdődő Dózsa György utca és a 46-os út közvetlen közelébe elhelyezkedő Ipari Parkban., forgalmas út mellett található. Megközelíthetősége közvetlenül közterületről lehet. Az utca burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható. A szomszédos telek előtti utcafronti út szilárd járófelületű. Az utcafront előtti részben füvesített. Az esős időben a lehulló csapadékot az út mindkét oldalán elterülő zöld területen kialakított vízelvezető illetve szikkasztó árok nyeli el. Az ingatlan környéke rendezett. A közeli utcákban lévő lakóházak részben rendezettek. 1000 méterre található üzemanyagtöltő állomás.
Gyalogosan 55 perc alatt elérhető a STRAND, Étterem,20-25 perces gyaloglással elérhető. Polgármesteri Hivatal, az orvosi rendelők, a bankok, mentő, tűzoltóság 35-40 perc, a piaccsarnok 40 perc a Plusz, LIDL, SPÁR 30 perc, Posta, Templom és a buszpályaudvar.25-30 perc, 10 perces gyaloglással elérhető a vasútállomás.

A környezeti zaj erős, a forgalmas 46-os út közelsége, melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken folytatnak. A levegő tisztasága megfelelő, a gépjármű forgalom ellenére. A tágas utcákban nem reked meg a füst sem. A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok. A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző. A környezetben működő üzemeknek köszönhetően az kiépített biztonsági rendszernek, a rendőrség és polgárőrség jelenlétének. Az ingatlan tájolása megfelelő. Jó a terület benapozottsága.

8 Környezeti diagnosztika

Célja hogy feltárjuk a telek értékét, hibáit és azok mértékét.

sorszám	Szöveges bemutatás	%
1.	Az ingatlan a település központjához távol és 46-os úthoz közel, Megközelíthetősége közterületről jó. Vasúton is könnyű a megközelítés.	60
2.	A Ipari Park út burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható.	90
3.	A telephely előtti út járófelületet szilárd burkolatú.	75
4.	Az ingatlan előtti parkolásra lehetőség biztosított.	70
5.	Az utcafronti részben füvesített és fás terület található	80
6.	Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán vízelvezetők illetve szikkasztó árok vezeti el.	85
7.	A telek környezete kevésbé rendezett, lakóházakkal körülvéve. Az utcában lévő lakóházak kevésbé rendezettek, parkosítottak	65
8.	Gyalogosan elérhető a településen közlekedő helyközi tömegközlekedéses buszjárat	60
9.	Az ingatlan közelében nem található vegyesbolt, ahol a napi bevásárlási szükségletek elvégezhető. Bevásárlásra a központi üzletek, nagy bevásárlásra hipermarketek ajánlottak (25-35 perc).	60
10.	A településen lévő intézmények elérhetősége gyalogosan 40-50 percnyire van. A központban megtalálható a polgármesteri hivatal, okmányiroda, iskola, orvosi rendelő, posta, templom.	70
11.	A településen lévő kereskedelmi boltok elérhetősége gyalogosan 30-35 percnyire van a központban megtalálható a LIDL ,a Penny, a Plusz, A SPAR.	70
12.	A környezeti zaj erős, a forgalmas 46-os út és a vasút közeli távolságra található, melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken folytatnak.	55
13.	A környezetben lakosok összetétele vegyes.	65
14.	A szomszédok segítőkészek, figyelnek egymásra.	85
15.	A levegő tisztasága gyenge, a gépjármű forgalom nagy. A tágas utcában nem reked meg a füst.	55
16.	A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok.	85
17.	A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző.	70

	Ingatlan környezeti megnevezés	Értékhordozók jelentőség %-os aránya	Vizsgált ingatlanban megtalálható értékhordozók %-os aránya	Jelenlegi környezeti értékarány %-os aránya	Környezeti %-os arány csökkenés
1	az ingatlan megközelíthetősége	8	60%	4,8	3,20
2	utca burkolat	7	90%	6,3	0,70
3	utcai járda állapota	5	75%	3,75	-1,25
4	ingatlan előtti parkolás (utcán)	5	70%	3,5	-1,50
5	utcafronti előkert	5	80%	4	-1,00
6	utcai csapadék elvezetés	5	85%	4,25	-0,75
7	környezet rendezettsége	6	65%	3,90	-2,10
8	tömegközlekedés elérhetősége	6	60%	3,6	-2,40
9	vegyesbolt közelsége	6	60%	3,6	-2,40
10	intézmények elérhetősége	7	70%	4.9	-2.10
11	üzletek, szolgáltatások közelsége	5	70%	3,5	-1,50
12	zajmentesség (erős zajterhelés)	8	55%	4,4	-3.60
13	lakosság összetétele	5	65%	3.25	-1,75
14	szomszédok	5	85%	4,25	-0,75
15	levegő tisztasága	6	55%	3.3	-2.70
16	közvilágítás	4	85%	3,4	-0,60
17	közbiztonság	7	70%	4.9	-2.10
	összesen	**100%**		**69,60%**	**-30,40%**

9 Ingatlan értékbecslése

A Törökszentmiklós városban az értékelendő ingatlannal azonos telkeket keveset találtam, közel hasonlók lennének az értékelt ingatlannal. Ezért az ingatlan értékelése folytán a városban található közel azonos hasznosítás-ú telkekkel hasonlítom össze. A piaci összehasonlítás annál pontosabb minél közelebb vannak helyileg egymáshoz az ingatlanok és azonos környezetben vannak. Tehát az összehasonlító alaphalmaz gyűjtés során ezt vettem figyelembe. Az így kapott értékeket vettem az ingatlan értékének a piaci értékelési módszerek számítás alapjánál. A hozam és költség alapú értékelést nem alkalmaztam.

9.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

A telek értékének meghatározása:

A telephely területe: **5.595 m2**
Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

1. Törökszentmiklós Külterület, 3000.m^2 nagyságú, Ny.- i a tájolása. A város központjától kb.2.5.km-re fekszik. Település szélén, elhelyezkedése jó, kissé zajos, rendezett, jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek közművel nem rendelkezik. A telek vízszintes. Minden gépjárművel szilárd úton megközelíthető.

2. Törökszentmiklós Ipari Park, 5014.m^2 település D-K-i részén a város központjától kb. 2,5,.km-re található. Jó parkolási lehetőség. A telek közművel nem ellátott. Zaj levegő szennyezettség színt átlagosnál magasabb. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.

3. Törökszentmiklós Ipari Park telek, 5.000m^2 a település D-K-i részén a város központjától kb. 2,5,.km-re található. Jó parkolási lehetőség. A telek közművel nem ellátott. Zaj levegő szennyezettség színt átlagosnál magasabb. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.

4. . Törökszentmiklós Ipari Park telek, 5.000m^2 a település D-K-i részén a város központjától kb. 2,5,.km-re található. Jó parkolási lehetőség. A telek közművel nem ellátott. Zaj levegő szennyezettség színt átlagosnál magasabb. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.

5. Törökszentmiklós Külterületi telek, 1.752.m^2 a település központjától kb. 4 km-re található. Zajszínt átlagos, Parkolás a telek előtt több gépjármű számára megoldott. A telek közművel nem ellátott. A telek vízszintes és D.-i a tájolása. . Parkolás a telek előtt megoldott. Levegő szennyezettség színt jó. Minden gépjárművel köves burkolatú úton megközelíthető.

Az értékelt ingatlan 5200.Törökszentmiklós Ipari Park 9103/26.hrsz.

Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel.

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	Külterület Ny-i rész	Ipari Park	Ipari Park	Ipari Park	Külterület D-i rész
Eladási ár (Ft)	11.184.405	6,300,000	10,028,000	10,000,000	10.000,000	3.500.000
Elad. ár (Ft/ m2)	1,999	2.100	2,000	2,000	2.000	1889
Telek nagysága	5.595	3.000	5014	5.000	5.000	1.852
korrekció		1 %	0 %	0 %	0%	2 %
Telek elhelyezkedés	jó	jó	jó	jó	jó	jó
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Telek rendezettsége	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
korrekció		0%	0 %	0 %	0 %	0 %

Megközelítés gépkocsival	aszfalt	zúzott kő	aszfalt	aszfalt	aszfalt	aszfalt
korrekció		1%	0 %	0 %	0 %	0 %
Tájolás	D-K	Ny	É-K	É-K	D-K	D
korrekció		1 %	2 %	2 %	0 %	-1%
Zajterhelés	zajos	kissé zajos	zajos	zajos	zajos	csendes
korrekció		-3 %	0 %	0 %	0%	-4 %
Lejtés	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Parkolás	jó	Közepes	Jó	Jó	Jó	Jó
Korrekció		1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
korrekció összesen %		**0 %**	**2 %**	**2 %**	**0 %**	**- 4%**
korrekció összesen Ft/m²		**0**	**+40**	**+40**	**0**	**-76**
Módosított eladási ár Ft/m²		**2,100**	**2,040**	**2,040**	**2.000**	**1,813**
Módosított fajlagos alapár Ft/m² 1,999						

Telekérték: 1,999.Ft x 5,595.m² = 11,184,405.Ft

Csoportos összehasonlítási módszerrel

Adatok megnevezése	Értékelt ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
Utca		külterület Ny-i rész	Ipari Park	Ipari Park	Ipari Park.	Külterület. D-i rész
Telek terület (m²)	5.595	3000	5014	5000	5.000	1.852
Közmű ellátottság	9	7	9	9	9	7
Tájolás	7	7	7	7	7	8
Lejtés	7	7	7	7	7	7
Településen belüli elhelyezkedése	7	7	7	7	7	7
Környezet	8	8	8	8	8	8
Tömegközlekedés	3	4	3	3	3	6
Megközelítés	8	6	8	8	8	6
Telek rendezettség	8	7	8	8	8	7
Parkolás	9	7	9	9	9	7
Zajterhelés	3	8	3	3	3	8
Szomszédok	8	7	8	8	8	8
Eladási ár (FT)	11.173.215	6,300,000	10,028000	10,000,000	10,000.000	3.500,000
Eladási ár (FT/m²)	1,997	2,100	2,000	2,000	2.000	1889
Pontok összege	77	75	77	77	77	79

Fajlagos alapár képzése:

Legoptimális = 79 pont 2,100.Ft
Legpesszimista = 75 pont 1,889.Ft
Legreálisabb = 77 pont 1.998.Ft

$$\text{Átlag pont} = \frac{\text{Loptim+Legpesszim+(4xLegreálisabb)}}{6}$$

$$\text{Átlag pont} = \frac{79+75(4 \times 77)}{6} = 77$$

Átlag pont = 77

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{\text{Loptim+Legpesszim+(4xLegreálisabb)}}{6}$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{2.100+ 1.889+ (4 \times 1.998)}{6} = \frac{3.989+ 7.992}{6} = 1.997 \text{Ft/m}^2$$

Átlag eladási ár Ft/m² = 1.997.Ft/m²

Módosított fajlagos alapár kiszámítása arány páral.

$$\frac{\text{Átlag pont}}{\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2} = \frac{\text{saját pont}}{X}$$

X = Módosított fajlagos alapár Ft/m²

$$X = \frac{\text{saját pont x Átlag eladási ár Ft/m}^2}{\text{Átlag pont}} = \frac{77 \times 1.997}{77} = \frac{153.769}{77} = 1,997 \text{ Ft/m}^2$$

Fajlagos alapár Ft/m² = 1.997 Ft/m²

Piaci ár = Fajlagos alap ár x értékelt ing. alapterület. (m2)= 1.997x 5.595 = 11.173.215.Ft

Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel. = 11.184.405.Ft
Csoportos összehasonlítási módszerrel = 11.173.215.Ft
22.357.620.Ft/2=11.178.810..Ft

11.178.810.Ft ~ 11.200.000.Ft

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint az ingatlan piaci ára:

11.200,000Ft

azaz tizenegymillió-kéttőszázezer forint.

10 Végső piaci érték meghatározása

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

A kapott eredmények:

- **Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján:**
  11,200,000.Ft
- **Az ingatlan piaci értéke a hozamalapú módszer alapján:**
  0.Ft
- **Az ingatlan piaci értéke költség alapú módszerrel meghatározva:**
  0.Ft

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a városi ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Beszámítható érték
1. piaci összehasonlító módszer	100.%	**11,200,000.Ft**
2. hozamalapú módszer	0.%	**0.Ft**
3. költségalapú módszer	0.%	**0.Ft**
összesen:		**11,200,000,.Ft**

Elvégeztem az ingatlan piaci értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer segítségével két féle módszerrel is, csoportos és páros összehasonlítással.

Az ingatlan végső értéke:

11,200,000.Ft

azaz- tizenegymillió-kettőszázezer-forint

az Ingatlan forgalmi értéke, per- és tehermentesen értékelve.

11 Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások

Az értékelés meghatározott céllal a vevő megbízásából a forgalmi érték meghatározásából készült.

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett.

A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

A szakvéleményt más részére rendelkezésre bocsátani csak együttes, a Megbízó és az értékbecslő közös beleegyezésével lehet.

A számításnál piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés lett alkalmazva.

Jelen értékbecslés a 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet 5. § alapján a fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja.

Törökszentmiklós, 2020-06-24.

Készítette:

Balogh András
vagyonértékelő
5200.Törökszentmiklós Szemere B u 6/c
06 30 370 96 23

12 Mellékletek:

12.1 Tulajdoni lap – Szemle másolat

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/kulsoinemhiteles_szemle5_p.hrsz_sfrs

Nem hiteles tulajdoni lap Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

INSZMH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 144/A 5200 Oldal

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/14584/2130
2020.06.23

Szektor :

TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Belterület 9103/26 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 155.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
Alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.e terület ha m2 kat.t.jöv. alosztó k.fillér ber Ft

. Kivett telephely 0 5595 0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211357/2/2020.03.23
eredeti határozat: 39690/2/2019.12.02
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 155
törzsszám: 15732067

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 211357/2/2020.03.23

Önálló sorszámos bejegyzés telekalakítási eljárás során a 9103/25 hrsz megosztását ki.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ti lap

2 / 2 2020. 06. 24. 14:56

12.3 Felhasznált források

www.wikipedia.hu

www.torokszentmiklos.hu

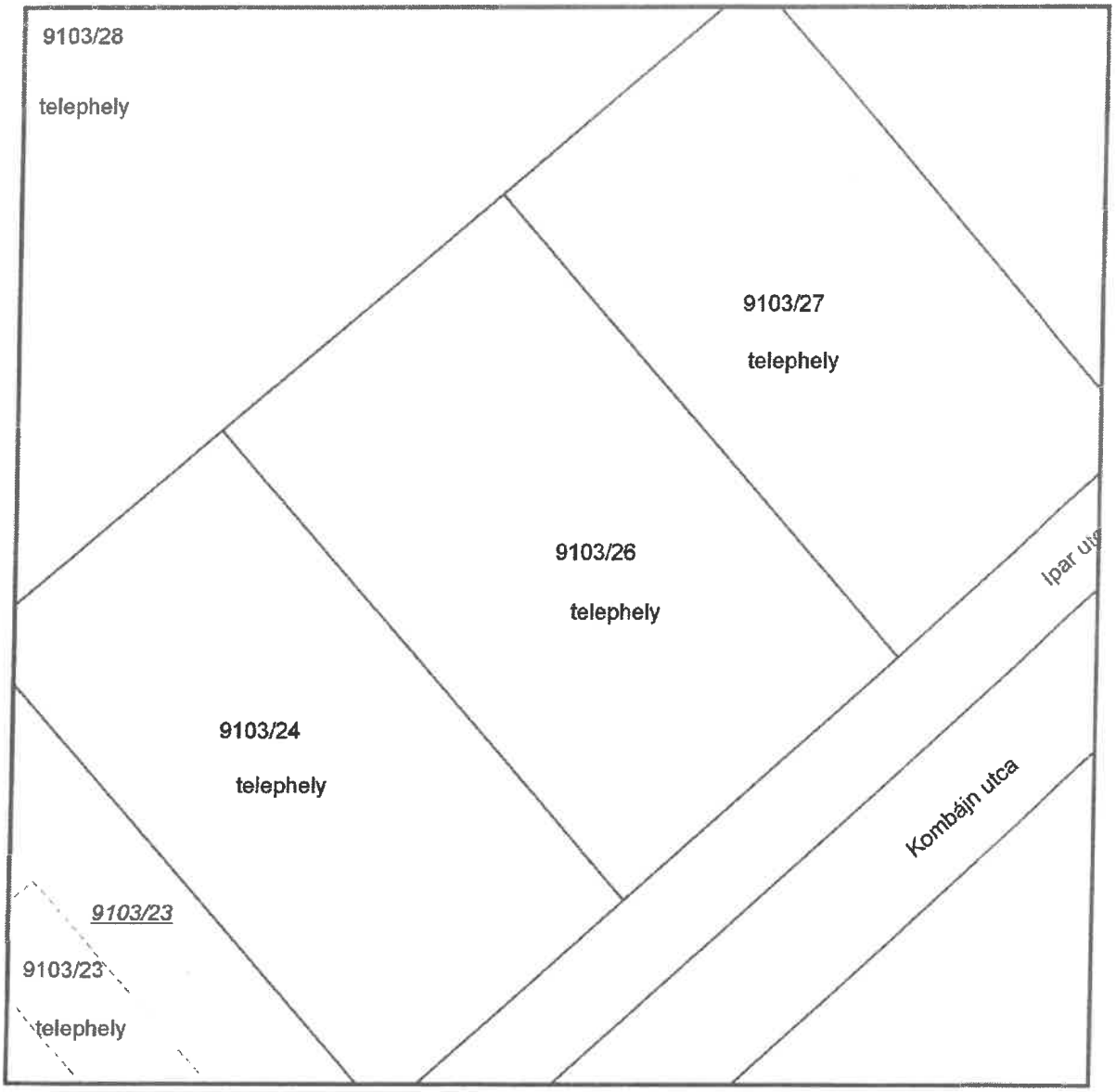
JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.06.23 13:52:24

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 9103/26 Megrendelés szám: 7/454/2020

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 18870000002020



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nen

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A 5200

Oldal

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14584/2020

2020.06.23

Szektor :

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Belterület 9103/26 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kombájn utca 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztr k.fill.	ter ha
. Kivett telephely	0	5595	0.00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 211357/2/2020.03.23
   eredeti határozat: 39690/2/2019.12.02
   jogcím: telekalakítás
   jogállás: tulajdonos
   név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.
   törzsszám: 15732767

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 211357/2/2020.03.23

   Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során a 9103/25 hrsz megosztásáb
   ki.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

yító erővel nem rend

'991 Pont MŰSZAKI és KERESKEDELMI Kft.
Székhely, telephely: 5200 Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1.
Tel.: 06-20/241-4946 www.pontponyva.hu e-mail: pontponyva@t-online.hu

Tisztelt Polgármester Úr és Képviselők!

Cégünk a Pont '991 Műszaki és Kereskedelmi Kft 1991-től 1997-ig Bt-ként, 1997-től napjainkig Kft-ként van jelen a városunk életében.

Vállalkozásunk 2014.-évi tulajdonosi kör változást követően dinamikus fejlődésnek indult. Bővítettük fő tevékenységi körünket, a PVC ponyva konfekcionálás mellé bevettük az acélszerkezet gyártás és egyéb fémipari tevékenységek körét.

Arra a döntésre jutottunk, hogy a hosszú távú céljaink megvalósítására a Törökszentmiklósi Ipari Park lenne a legmegfelelőbb. Így 2019-ben a Törökszentmiklósi Önkormányzattól megvásároltuk a 9103/24 HRSZ. alatt lévő 5000m2 es területet. A Kft tulajdonosai az idei évben úgy döntöttek, hogy szeretnénk megvásárolni a 9103/26 HRSZ. alatt lévő 5595m2 es területet. A területre vonatkozó vételi jogot 5évre szeretnénk megváltani, 2000Ft+Áfa/m2 vételi árra meghatározva következő pénzügyi és egyéb feltételekkel.

1. 1.000.000Ft befizetésével megváltanánk az 5 éves vételi jogot.
2. Amennyiben az adásvétel 5 éven belül bekövetkezik a befizetett összeg részarányosan fennmaradó része jóváírásra kerülne a vételi árból.

Amennyiben bármilyen kérdésük merülne fel a projekttel kapcsolatban, állok szíves rendelkezésükre.

Törökszentmiklós, 2020. május. 08.

Kovács Miklós
ügyvezető

'991 Pont MŰSZAKI és KERESKEDELMI Kft.
Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1.
[illegible] Tel.: 06-20/241-4946
pontponyva@t-online.hu

'991 Pont MŰSZAKI és KERESKEDELMI Kft.
Székhely, telephely: 5200 Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1.
Tel.: 06-20/241-4946 www.pontponyva.hu e-mail: pontponyva@t-online.hu

Tisztelt Polgármester Úr és Képviselők!

A Pont 991 Kft. tulajdonosai az idei évben úgy döntöttek, hogy szeretnénk megvásárolni a 9103/26 HRSZ. alatt lévő 5595m2 es területet. A területre vonatkozó vételi jogot 5évre szeretnénk megváltani, az értékbecslői díj elfogadásával.

Az ingatlan vételi ára így 2002.-Ft/m2, azaz 11.201.190.- Ft , az opciós díj mértéke pedig 200,2 Ft/m, azaz összesen 1.120.119.-Ft.

1. 1.120.119 Ft befizetésével megváltanánk az 5 éves vételi jogot.

Továbbá elfogadjuk, hogy a befizetett összeg beszámítási határideje 1,5 év. Ezáltal az általunk fizetett opciós díj a vételárból 1,5 éven belül lehetne beszámítható a fizetendő vételár összegébe.

Amennyiben bármilyen kérdésük merülne fel a projekttel kapcsolatban, állok szíves rendelkezésükre.

Törökszentmiklós, 2020. július 22.

Kovács Miklós
ügyvezető

'991 Pont MŰSZAKI és KERESKEDELMI Kft.
H-5200 Törökszentmiklós, Herman Ottó u. 1.
Adószám: 11279938-2-16 Tel.: 06-20/241-4946
www.pontponyva.hu E-mail: pontponyva@t-online.hu